



Melhusporten - Gnr/Bnr 91/112 m.m.

Anmodning om oppstartsmøte

INNHALDFORTEGNELSE

Saksopplysninger	1
Prosjekteier	
Plankonsulent	
Eiendomsopplysninger	
Formålet med planen	1
Planområdet	2
Oversikt	
Nærområdet	
Eksisterende bebyggelse	
Adkomst	
Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak	7
Utbyggingsvolum og høyder	8
Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
Støy	
Solforhold	
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og terreng	10
Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	11
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	13
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas - sjekklister for ROS	13
Varslingsparter	14
Prosess for samarbeidet og medvirkning	14
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	14
Vedlegg	15

Saksopplysninger

Prosjekteier:

Berg Eiendom AS (org.nr 936 392 865)

Kontaktperson: Arild Berg

Plankonsulent:

PLAN arkitekter AS (org. nr. 976 729 153)

Kontaktperson: Tormod Osen

Eiendomsopplysninger:

Gnr./Bnr.	Adresse	Eier
------------------	----------------	-------------

91/112	-	Berg Eiendom AS
--------	---	-----------------

Tilstøtende eiendommer som kan bli berørt av planforslaget:

91/108	-	Melhusstunet AS
--------	---	-----------------

Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere slik at den kan bygges ut med leiligheter, forretning og næringsformål. Skisseprosjektet viser ca. 54 boliger, 1500 m2 dagligvare, 1400 m2 handel, og 900 m2 energistasjon. Se vedlagt tegningspakke

Planområdet

Oversikt

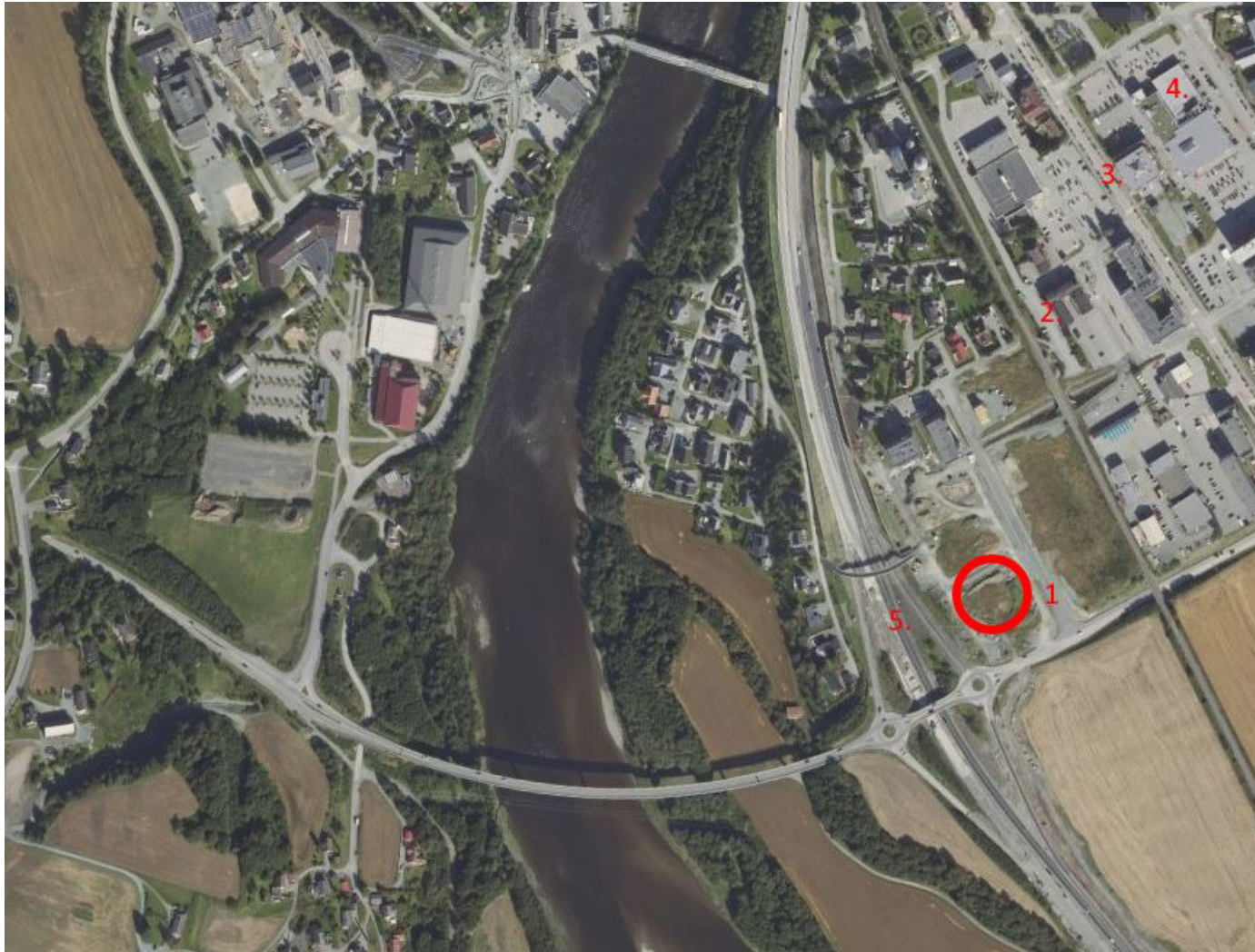
Tomta ligger sentralt plassert mellom dagens Melhus sentrum og E6, med enkel adkomst til begge.

Den er i dag ubebygd, men er regulert til blandet formål bolig/næring/tjenesteyting. Planområdet foreslås å tilsvare tomte.



Fig. 1: Oversiktskart.

Nærområdet



1. Gnr/Bnr 91/112
2. Melhus Skystasjon
3. Miljøgata
4. Melhustorget
5. E6

Fig. 2: Oversikt over funksjoner i nærområdet

Eksisterende bebyggelse i planområdet

Tomta er i dag ubebygget. Planeleggingen må ta høyde for forventet utvikling



Fig. 3: Melhus sentrum 60-tallet (Wideo)

Eksisterende bebyggelse i nærområdet

Nabotomta mot nord, "Melhustunet" er nylig regulert til leilighetsbygg, som er under oppføring. Tomt mot sørøst er landbruksareal, og tomt mot nordøst er ubebygget men regulert til blandet formål tilsvarende gnr/bnr 91/112



Fig. 4: Illustrasjon av naboprojektet, Melhustunet. Vår tomt er vist med et udefinert volum bakerst

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra nordøst, fra vegen Melhustunet som igjen mates av Hølondvegen. Tilstøtende trafikkareal mot leilighetene på Melhustunet er ved siste kontakt med kommunen ikke tillatt for kjørende, men for syklende og gående.

Planområdet har god tilgjengelighet med bil, og god tilgjengelighet mot sentrum for gående og syklende.



Fig. 5: Dagens avkjørsel under bygging, sett fra nordøst (google streetview)

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Intensjonen er høy og bymessig utnyttelse i tråd med Sentrumsplanens visjon for Melhus Sentrum. Nord på tomta legges det opp til ca. 54 leiligheter i 3-5 etasjer. Dette kombineres med totalt 2100 m² forretningsareal med leiligheter over, og energistasjon mot trafikkkarealet mot sør. Det planlegges parkeringskjeller med 45 bilplasser, samt parkering på bakke og under dekke. Vi ber spesielt om tilbakemelding på dette i oppstartsmøtet.

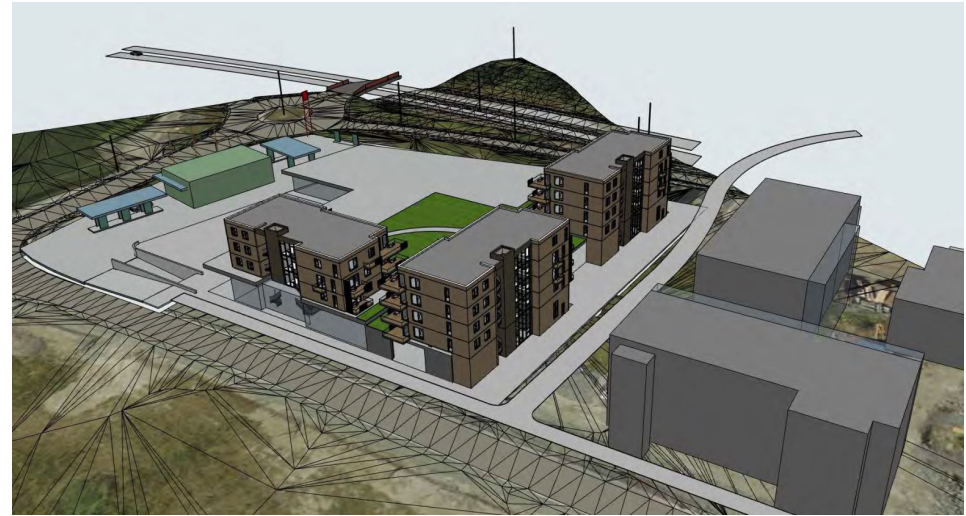


Fig. 6a: Perspektiv fra NØ



Fig. 6b: Perspektiv fra E6

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslaget har ca 3800 m² BYA, ikke medregnet parkering. Se vedlagt tegningspakke.

Førende for løsningen på tomta er høydene ut mot adkomstvegen Melhustunet. Denne ligger ca på kote 18. Tomta er relativt flat men stiger opp til kote 19 lengst nord.

I illustrert prosjekt trapper prosjektet gradvis ned fra ca. kote 38 lengst nord. Dette er fire etasjer leilighetsbygg på en høy sokkel med parkering. Sør for dette legges tre etasjer leilighetsbygg på en etasje med forretning, som gir en høyde på ca. kote 35.

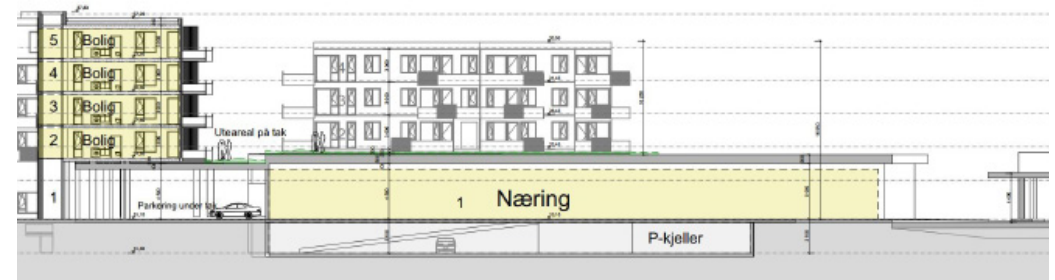


Fig. 7a: Snitt



Fig. 7b: situasjon tak

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Støy

Planområdet berøres av støy fra E6 og muligens jernbanen. Det må ventes at støy vil være førende for utforming videre, og setter begrensinger på hvordan tomte kan disponeres. Dette gjelder spesielt plassering av bo- og oppholdsareal.

Luftforurensning

Luftforurensning henger sammen med støy fra vegtrafikk. I så måte forventes det at tomte er utsatt fra støy fra nærliggende vegger.

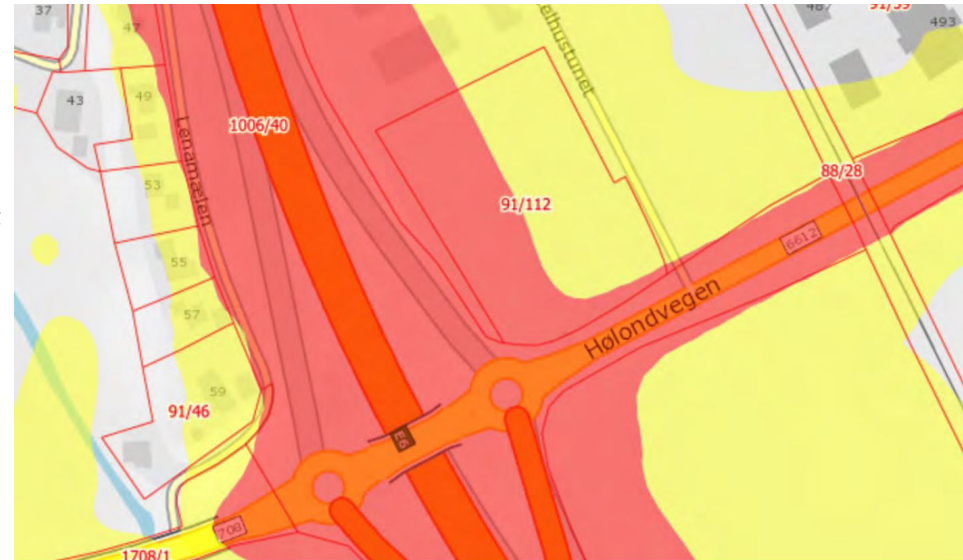


Fig. 8: Støyforhold fra veg (SVV)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Terrenghøyder på tomta tenkes videreført i så stor grad som mulig. Tomta ligger betydelig høyere enn E6 og enhver bebyggelse blir godt synlig, derav navnet Melhusporten. Bebyggelsen trappes ned mot sør.

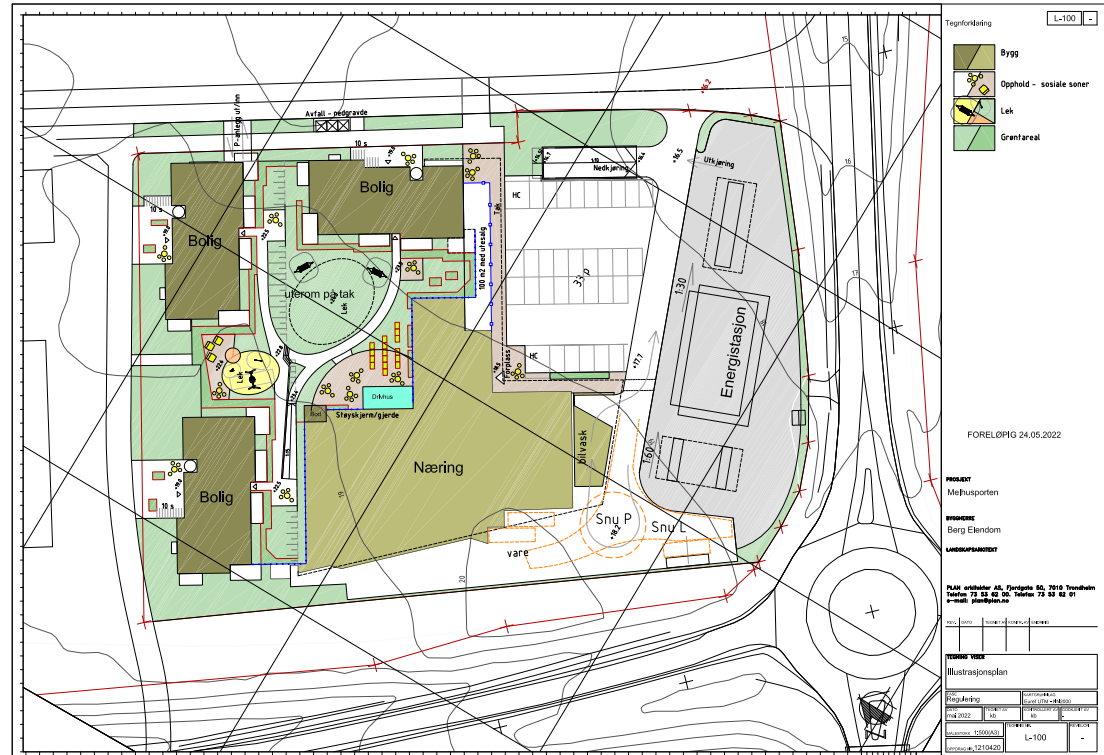


Fig. 9: Situasjonsplan

Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Gjeldende kommuneplan for Melhus kommune, med ikraft-tredelse 16.12.2014, setter av tomte til framtidig sentrums-formål.

Planområdet har en komplisert reguleringshistorie. Siste behandling er i Sentrumplanen, med ikrafttredelse 24.9.2019 (siden revidert). En mindre del av planområdet er siden omfattet av regulering "E6 Kvål-Melhus sentrum", som kun viderefører formål fra sentrumsplanen.

Det pågår omregulering av Melhus Skysstasjon.

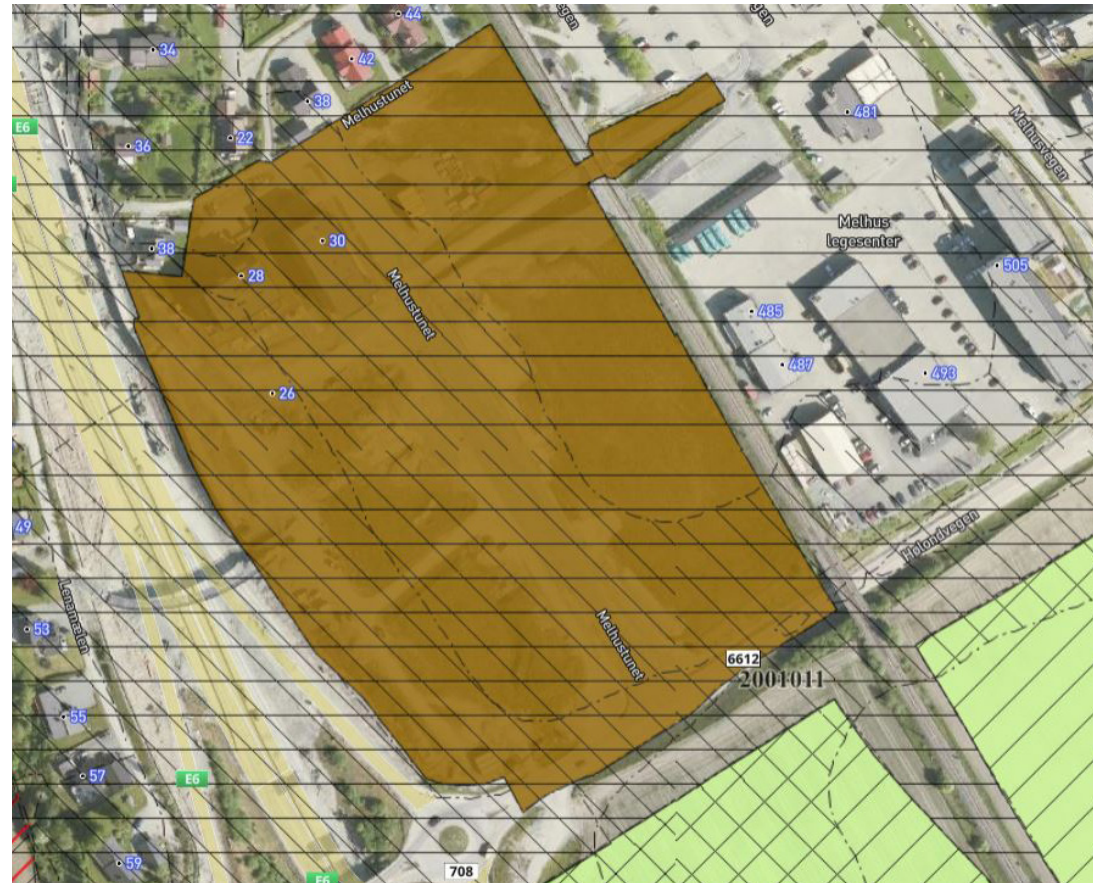


Fig. 10: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende detaljregulering

Sentrumsplanen har foruten en rekke generelle krav en særbestemmelse om utbyggingsområdet:

2.11 Kombinert formål - Bolig/Næring/Tjenesteyting BNT (Melhustunet)

Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningscenter, forsamlingslokale.

(...)

Innenfor området tillates næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk samt tjenesteyting og bolig. Grad av utnyttning; minimum 80 % BRA. Bebyggelse skal oppføres i maks 5 etasjer.

Det er krav om høy første etasje (minimum 3 meter) i bebyggelse nærmest FV 6612 og E6. (...)

Øvrige krav i Sentrumsplanen antas videreført.



Fig. 11: planmosaikk

Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

Det bes spesielt om tilbakemelding på disse temaene:

Arkitektur

Energistasjon: Uklart om sentrumsplanens mulighetsstudie skal vektlegges

Bokkvalitet, herunder støy og uteopphold. Kobling mellom arkitektur og bokkvalitet.

Rekkefølgekrav/utbyggingsavtale/Teknisk infrastruktur

Utredningskrav (se sjekkliste ROS)

Avvik fra gjeldende regulering - parkering: Parkeringsdekningen er høyere enn kravene i Sentrumsplanen, og parkeringsvedtektene er også restriktive om overflateparkering. Forslaget til parkeringsdekning er satt utfra en vurdering av hva som er gangbart for å kunne drive handel på tomte.

Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas - sjekkliste for ROS

I forbindelse med planarbeidet vil det bli gjort en ROS-analyse for planområdet, og resultatene fra denne tas med i planforslaget.

Denne skal avdekke risiko og sårbarhet som kan ha konsekvenser ved en utbygging. ROS-analysen kan evt. resultere i hensynssoner eller rekkefølgebestemmelser om tiltak.

Sjekkliste for tema for ROS følger som vedlegg.

Varslingsparter

Vi foreslår at følgende offentlige organer skal varsles i tillegg til hjemmelshavere til de berørte eiendommene: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det er avholdt formøte med kommunen. Det sendes ved planoppstart ut varsel til berørte parter, i tillegg varsles dette i avis og på hjemmesider.

Vi har allerede diskutert mulige prosesser med kommunen, og det legges opp til en vanlig prosess hvor planforslaget tas opp til politisk behandling når det er komplett. Det er ikke lagt opp til møter med parter utover kommunen.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det lages en konsekvensutredning av planens virkninger. Lovverket sier også at alle nye byggeområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes.

Planforslaget er i det store og hele i tråd med tidligere vedtak. Tiltaket faller slik vi har vurdert det ikke under forskriftens § 6, 7 eller 8, og forskriften krever derfor ikke konsekvensutredning.

Vedlegg

Sjekkliste for ROS

Forslag til plangrense

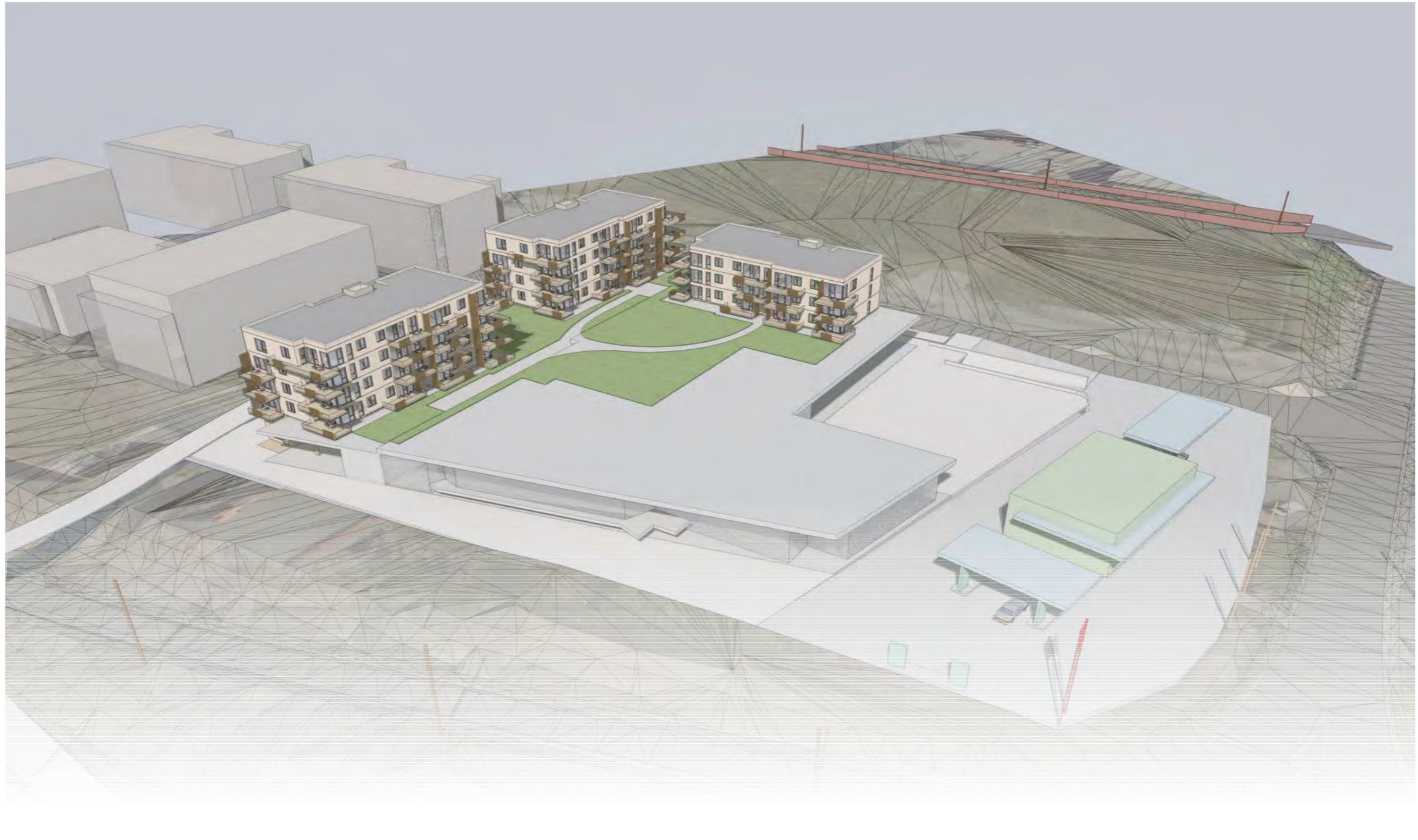
Situasjonsplan

Tegningspakke inkludert:

Situasjonsplaner

Snitt

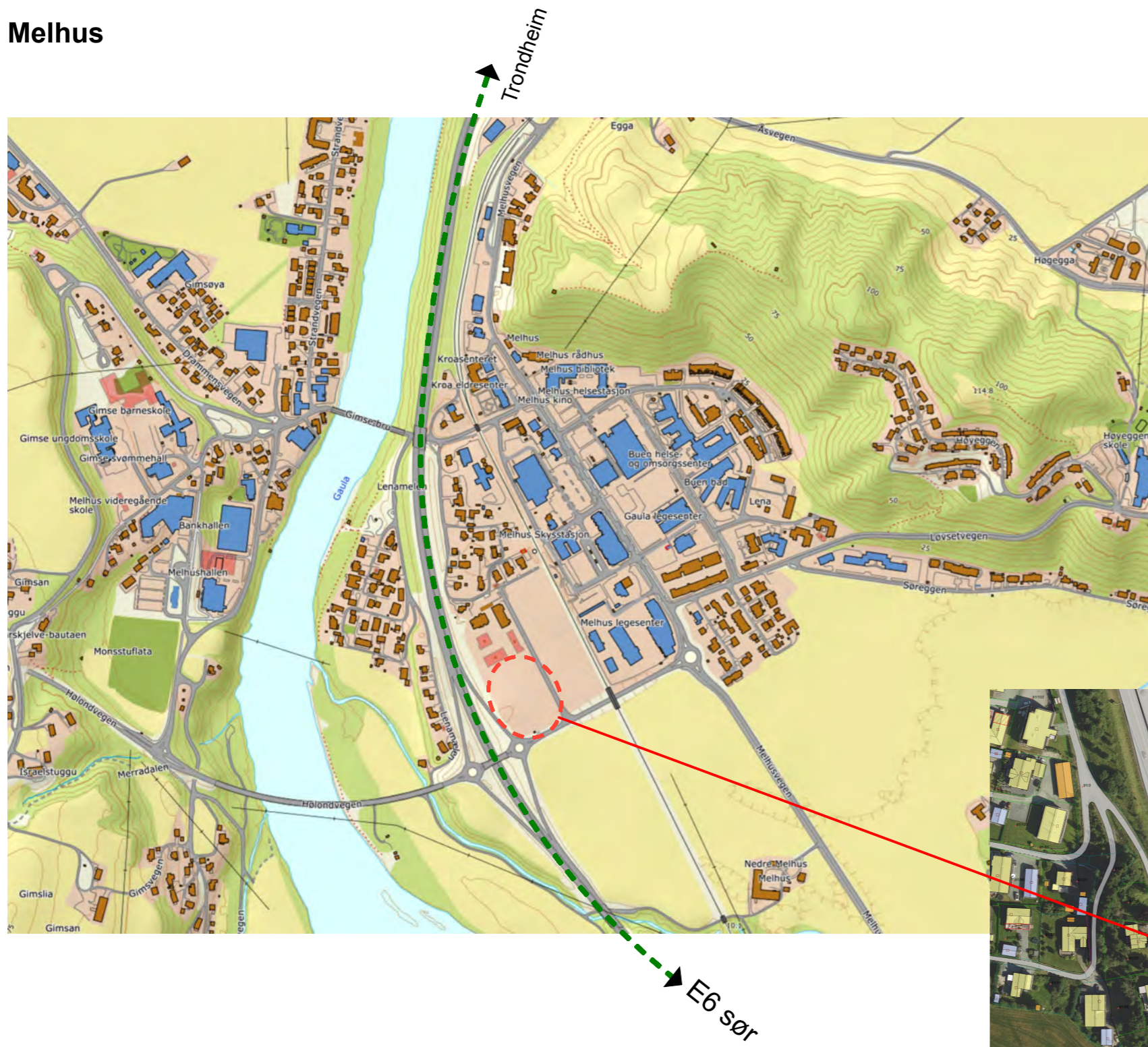
Volumstudier



"MELHUSPORTEN"

OPPSTART REGULERING, TOMT 91/112 MELHUS

Melhus



Tomtestørrelse: 9 998m²

Sørvendt og sentralt
God eksponering
muligheter for utsikt både mot sør, vest og nord



Rammebetingelser:

Fordeler:

- sentralt beliggende mot E6
- god eksponering/ synlighet
- enkel adkomst
- solfylt og muligheter for utsikt
- lite høydeforskjell / relativt flat tomt

Anslag

- Antall boenheter anbefalt ca 54stk (7-8 boliger pr da)
- 1500m2 Dagligvare (Næring 1)
- 1400m2 Handel (Næring 2)
- 900m2 Energistasjon

- Parkering på plan 1 og P-kjeller. Innkjøring fra Melhustunet

Utfordringer:

- Støy fra E6 -Støyskjerm må inn. Støyutredning må lages.
- Luftkvalitet: Må gjøres målinger?
- Regulering: Felt BNT må detaljreguleres.

Kommuneplan

Krav i sentrumsplanen:

- Min. 80% utnyttelse
- Max 5 etasjer inkl høy 1. etg (min. 3m)
- Bolig, dagligvare og næringsvirksomhet

-Uteareal norm: 20m2 uteareal+10m2 lekeplass
= 30m2 krav pr. enhet.

(+10m2 nærlekeplass som innløses ved betaling til fond)
54 boenheter x30m2 = 1620m2

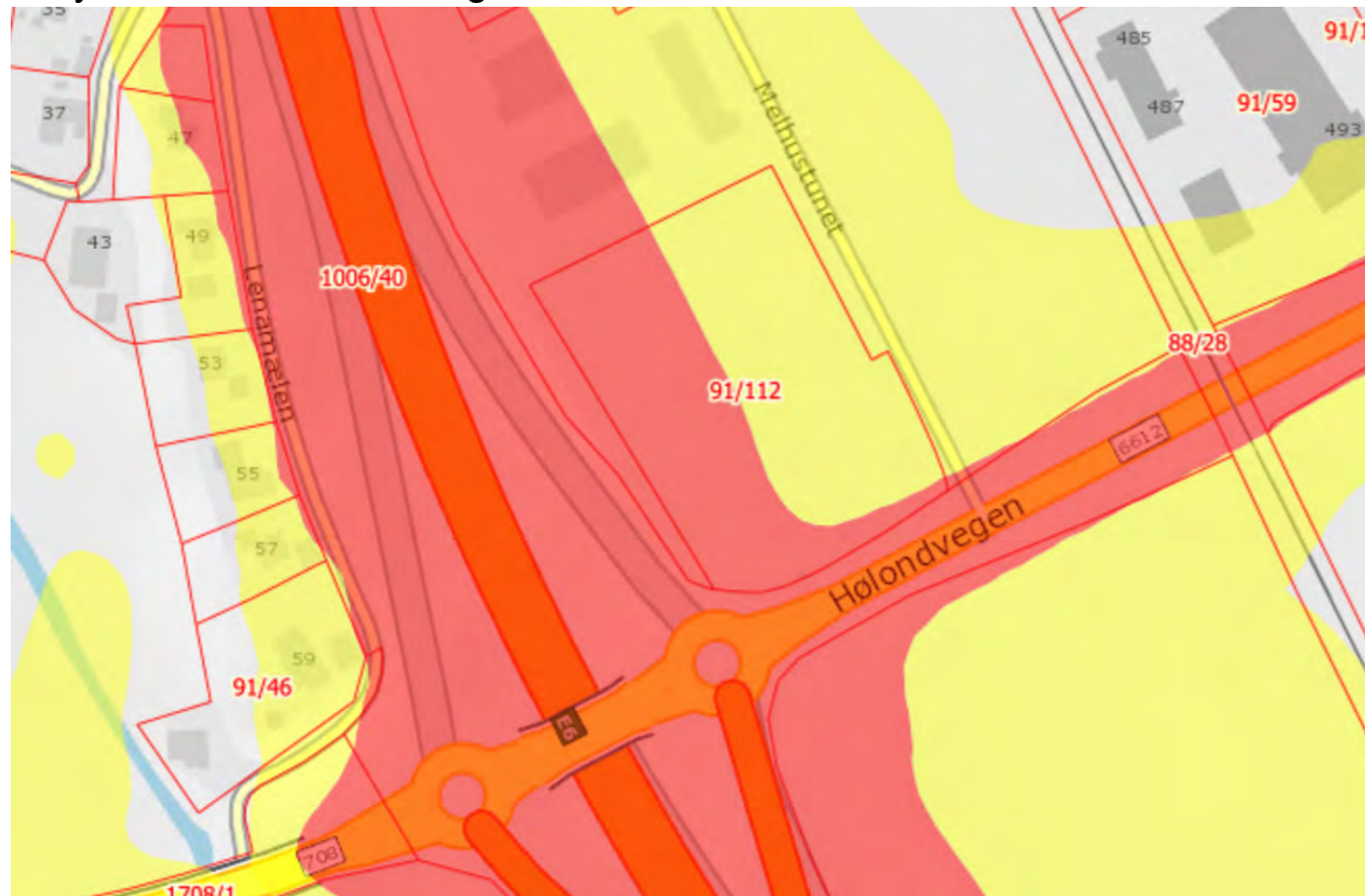
-Parkering norm:

Bolig: 0,9 - 1 pr enhet
+0,2 gjesteparkering pr enhet. (54 BE = 65pl)

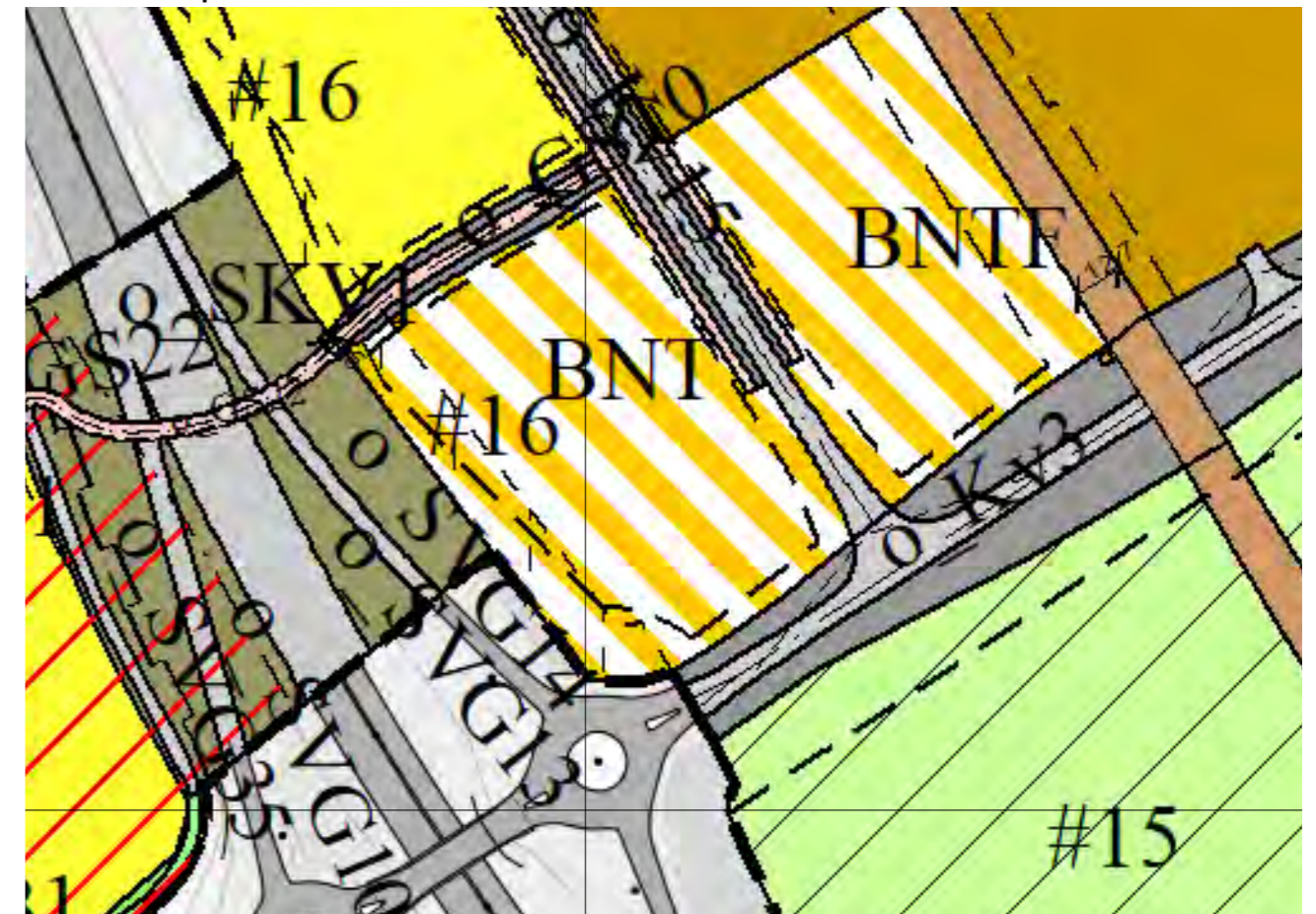
Handel / service: 1,2 pr 100m2 (3600m2 = 44pl)

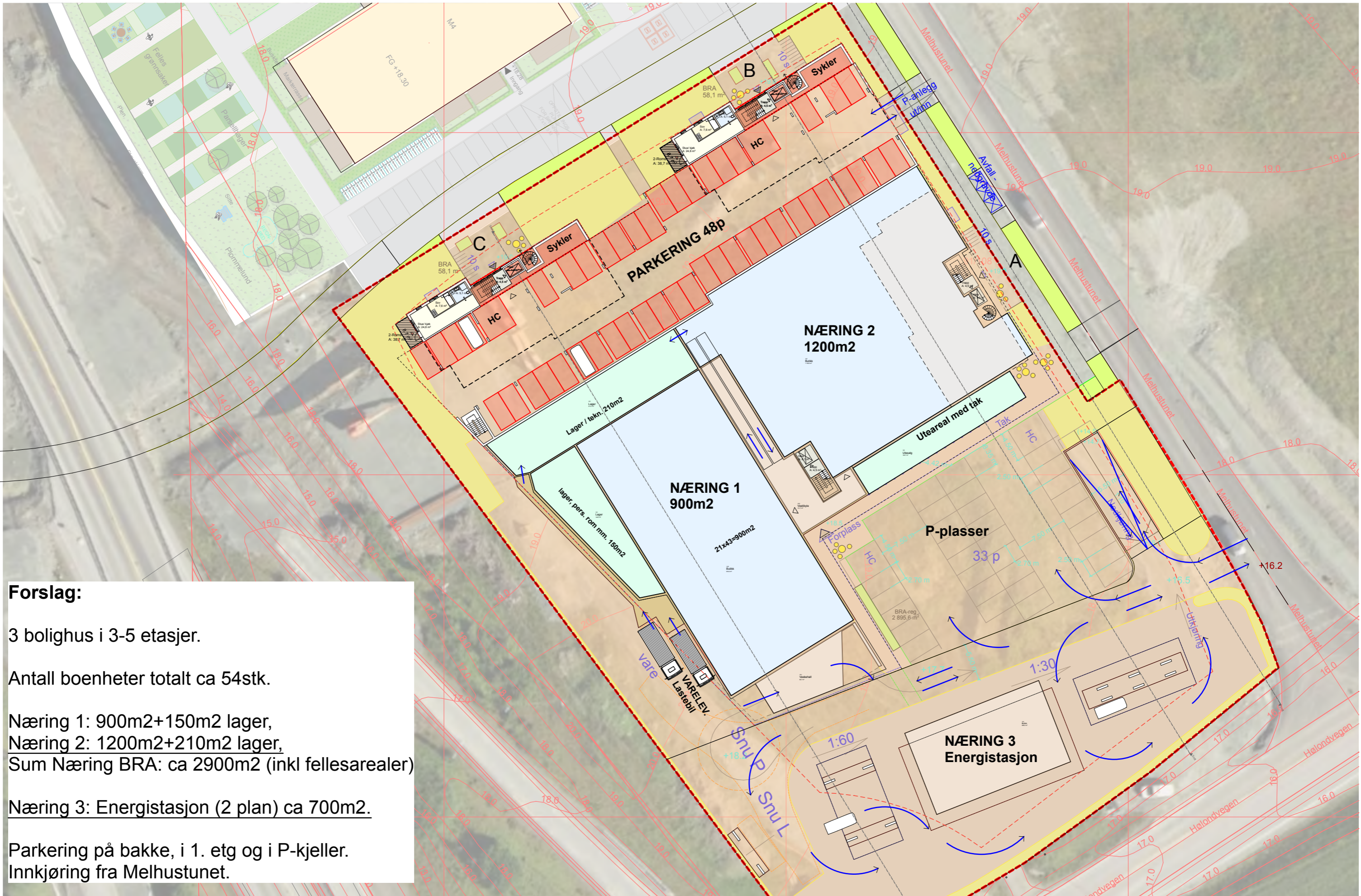
Sykkel: 2 pr enhet bolig + 2 pr 100m2 BRA næring.

Støysoner, fra Statens Vegvesen



Sentrumsplan





Forslag:

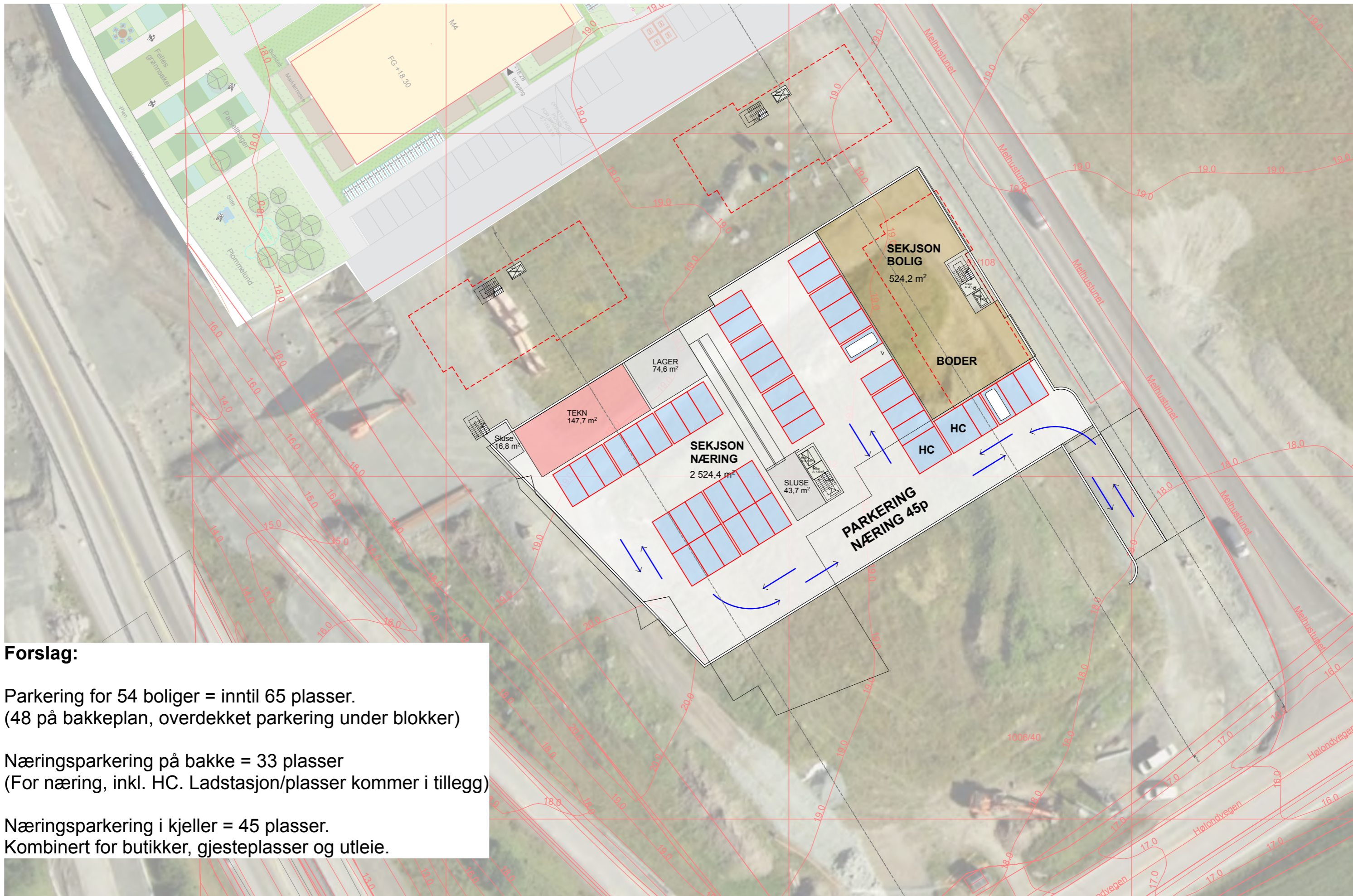
3 bolighus i 3-5 etasjer.

Antall boenheter totalt ca 54stk.

Næring 1: 900m²+150m² lager,
 Næring 2: 1200m²+210m² lager,
 Sum Næring BRA: ca 2900m² (inkl fellesarealer)

Næring 3: Energistasjon (2 plan) ca 700m².

Parkering på bakke, i 1. etg og i P-kjeller.
 Innkjøring fra Melhusstunet.



Forslag:

Parkering for 54 boliger = inntil 65 plasser.
(48 på bakkeplan, overdekket parkering under blokker)

Næringsparkering på bakke = 33 plasser
(For næring, inkl. HC. Ladstasjon/plasser kommer i tillegg)

Næringsparkering i kjeller = 45 plasser.
Kombinert for butikker, gjesteplasser og utleie.



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
 Hus A starter på plan 2.

Uteareal på taket over parkering.



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

Uteareal på taket over parkering.



Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

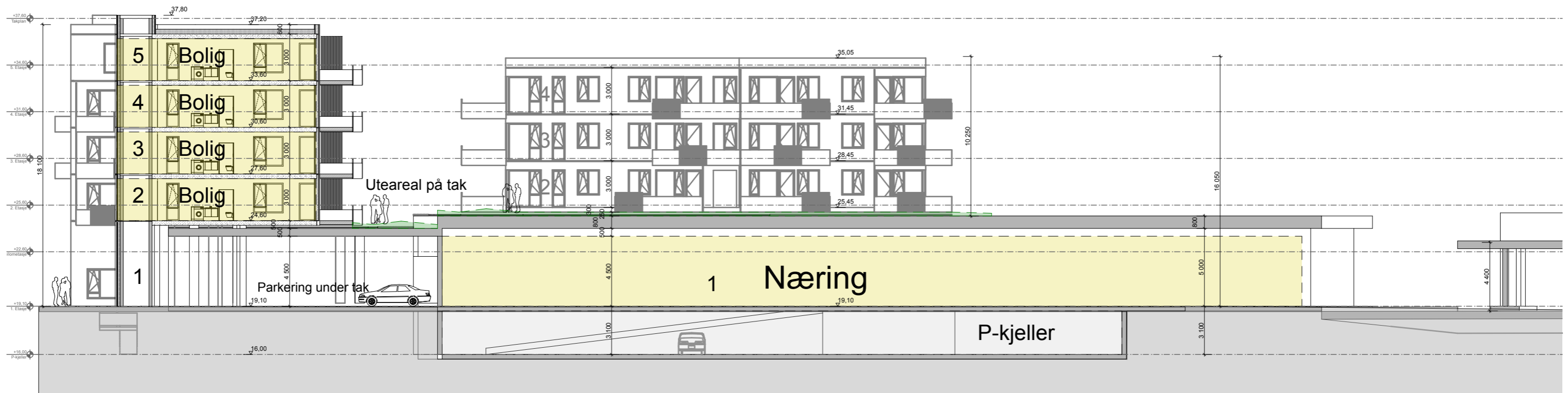
Uteareal på taket over parkering.



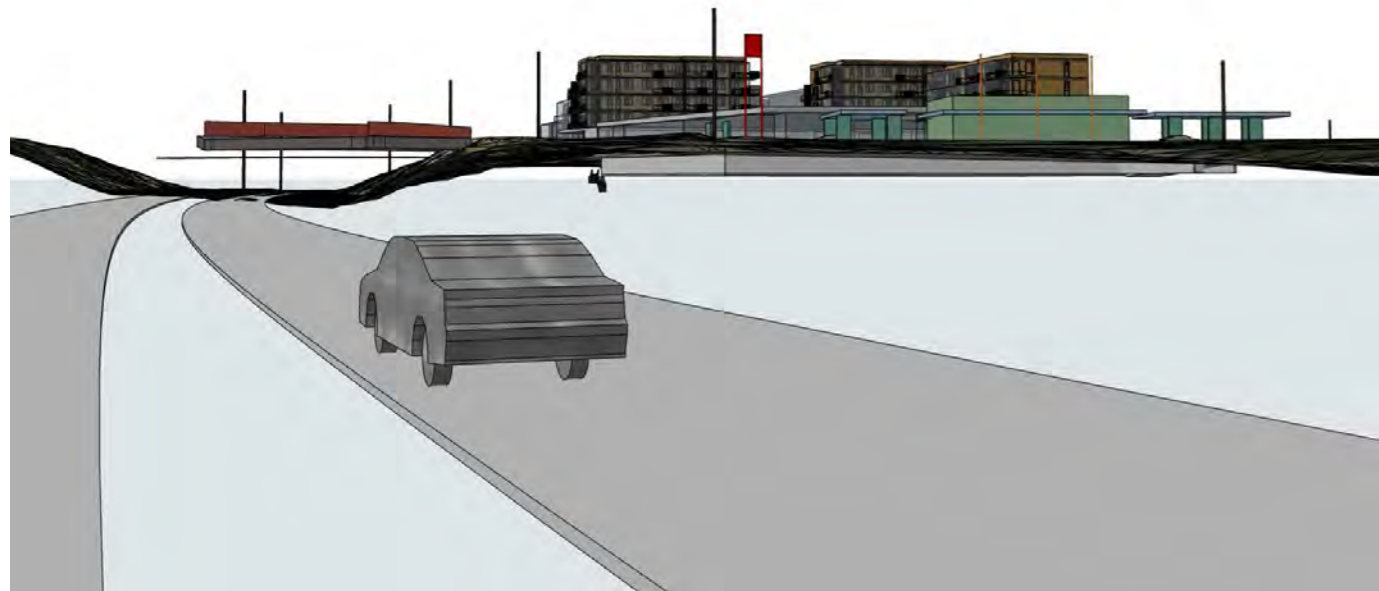
Forslag:

3 bolighus i 3-5 etasjer. Adkomst fra nord.
Hus A starter på plan 2.

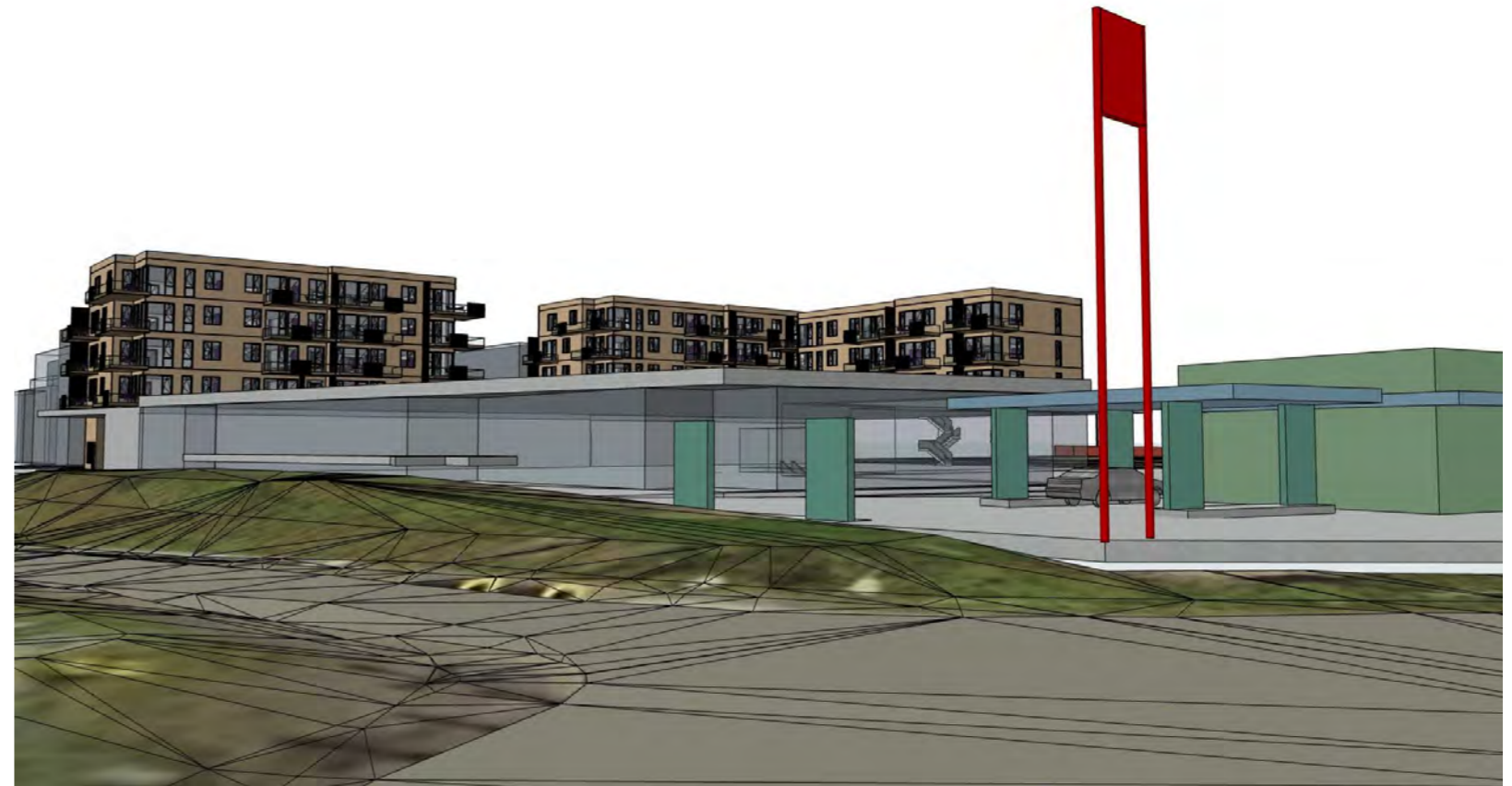
Uteareal på taket over parkering.



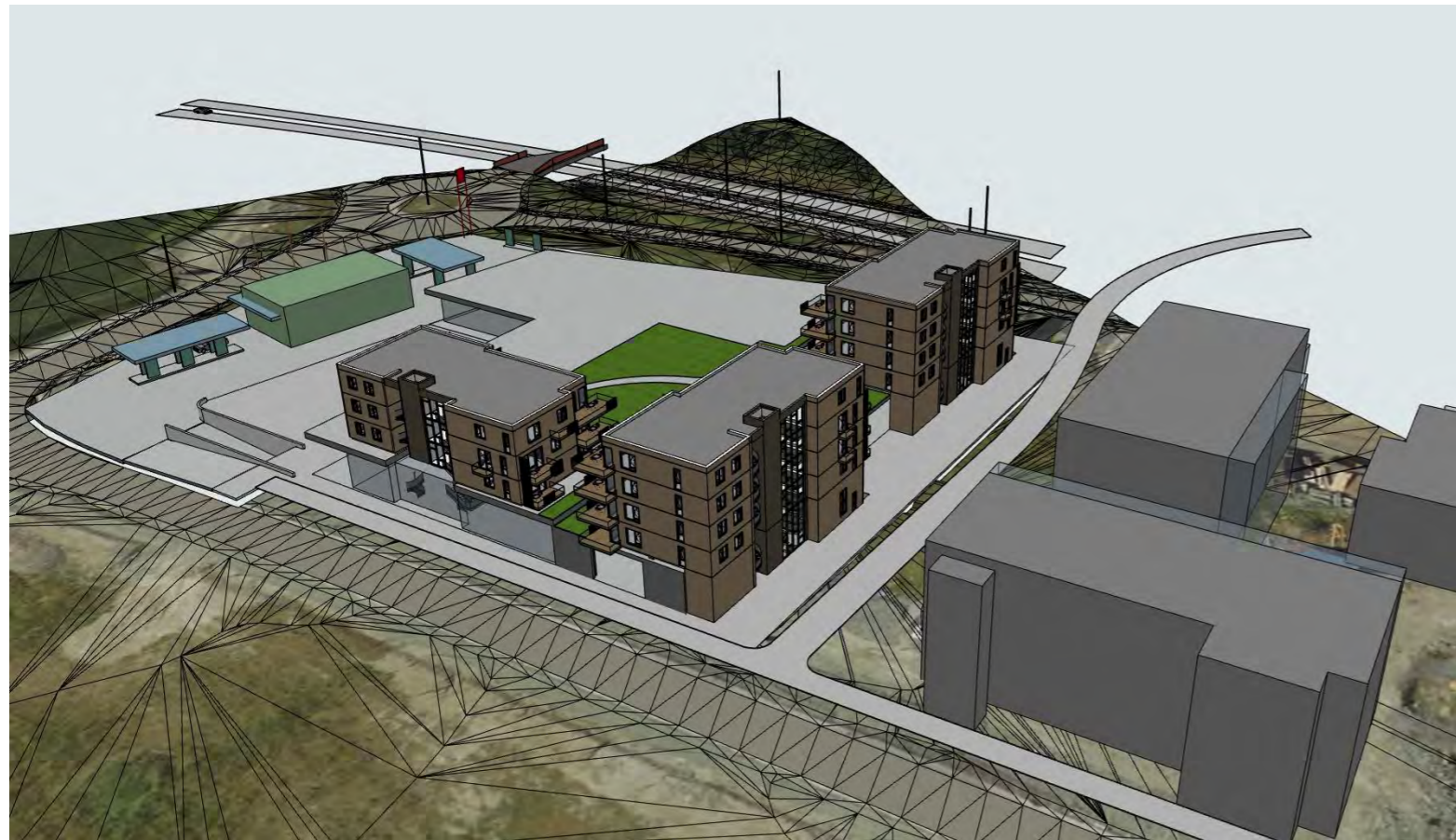
Langsnitt mot øst, 1:250



Fra E6



Fra rundkjøring

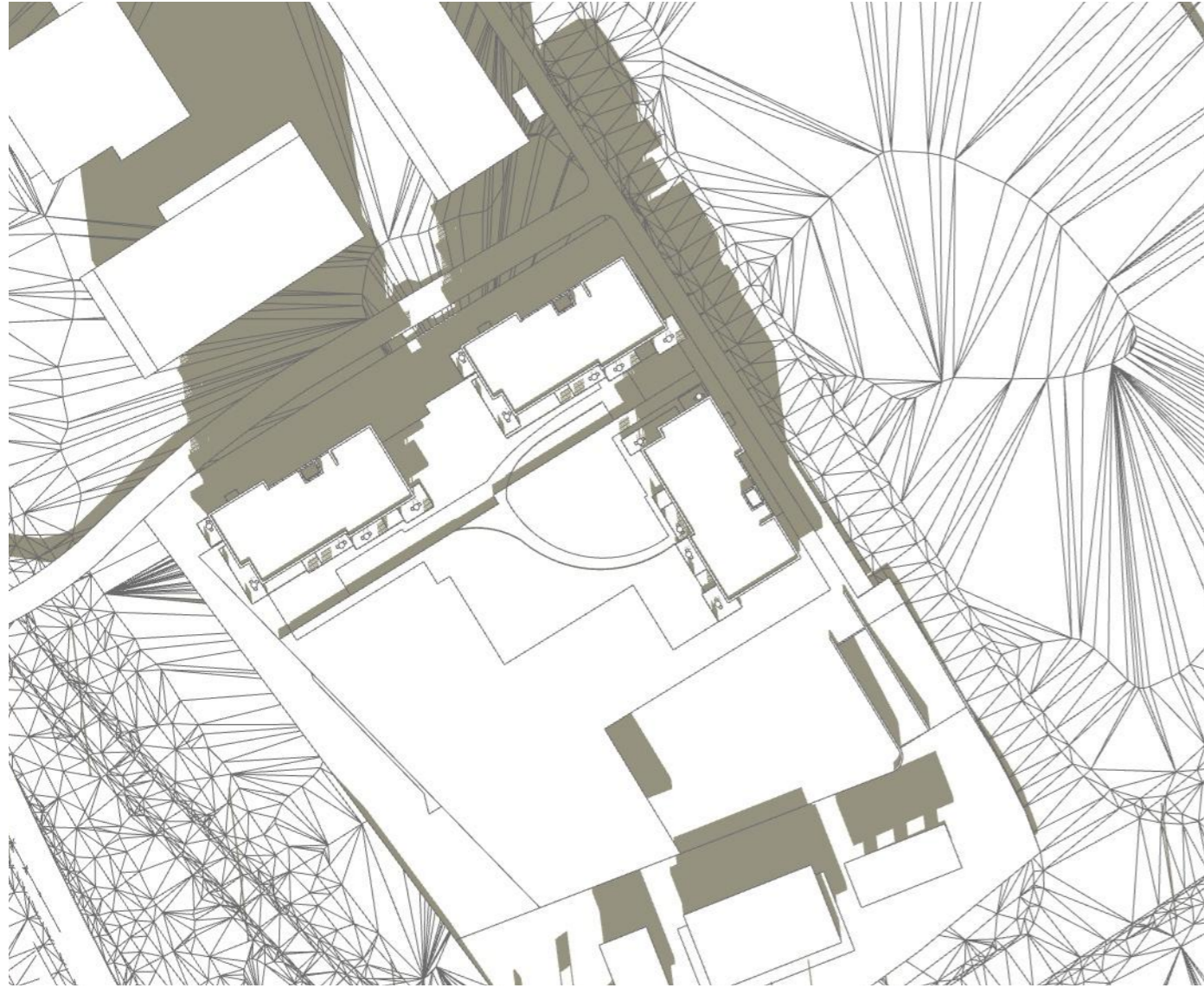


Mot sørvest



Fugleperspektiv

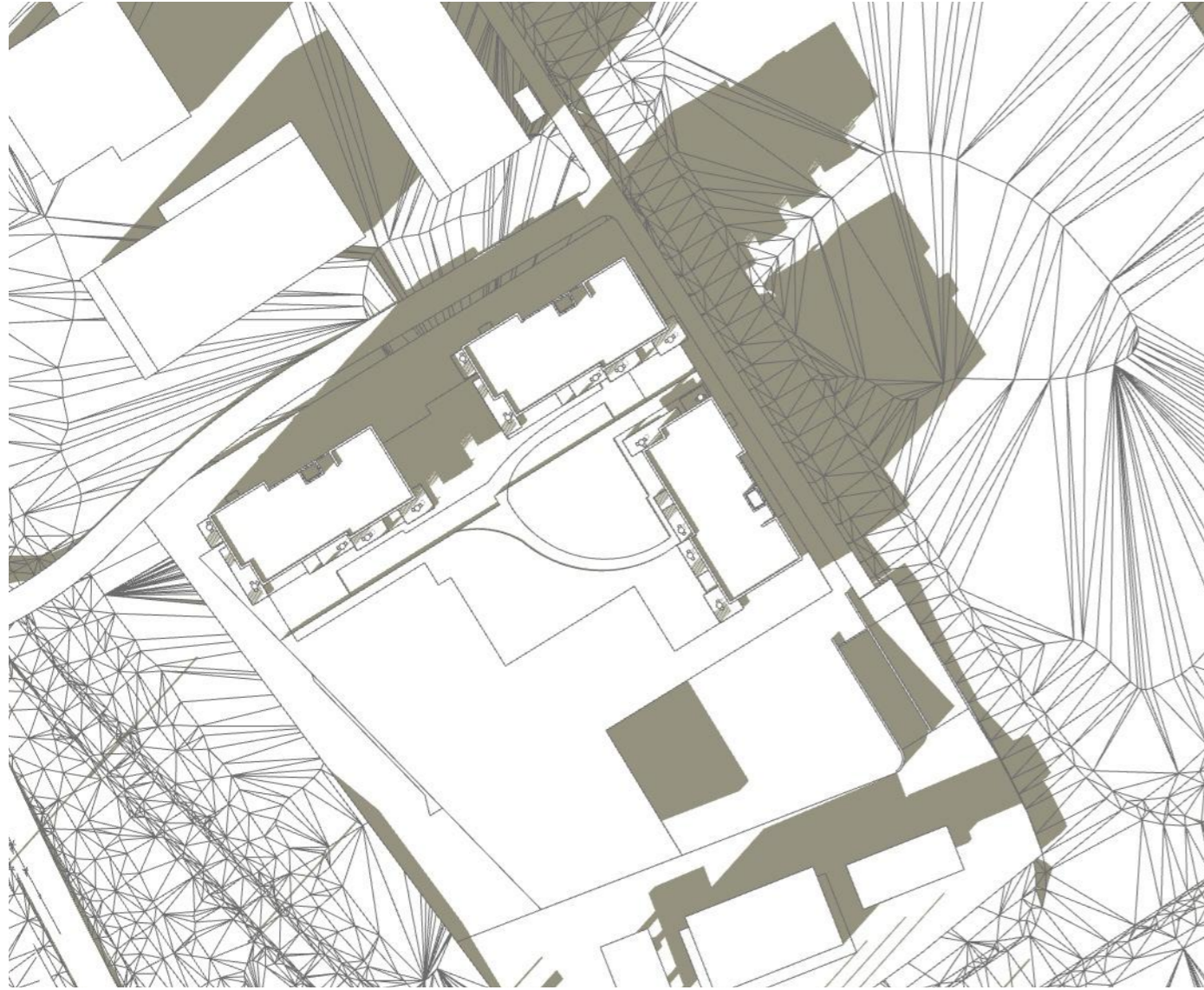




21.3 kl 12 plan



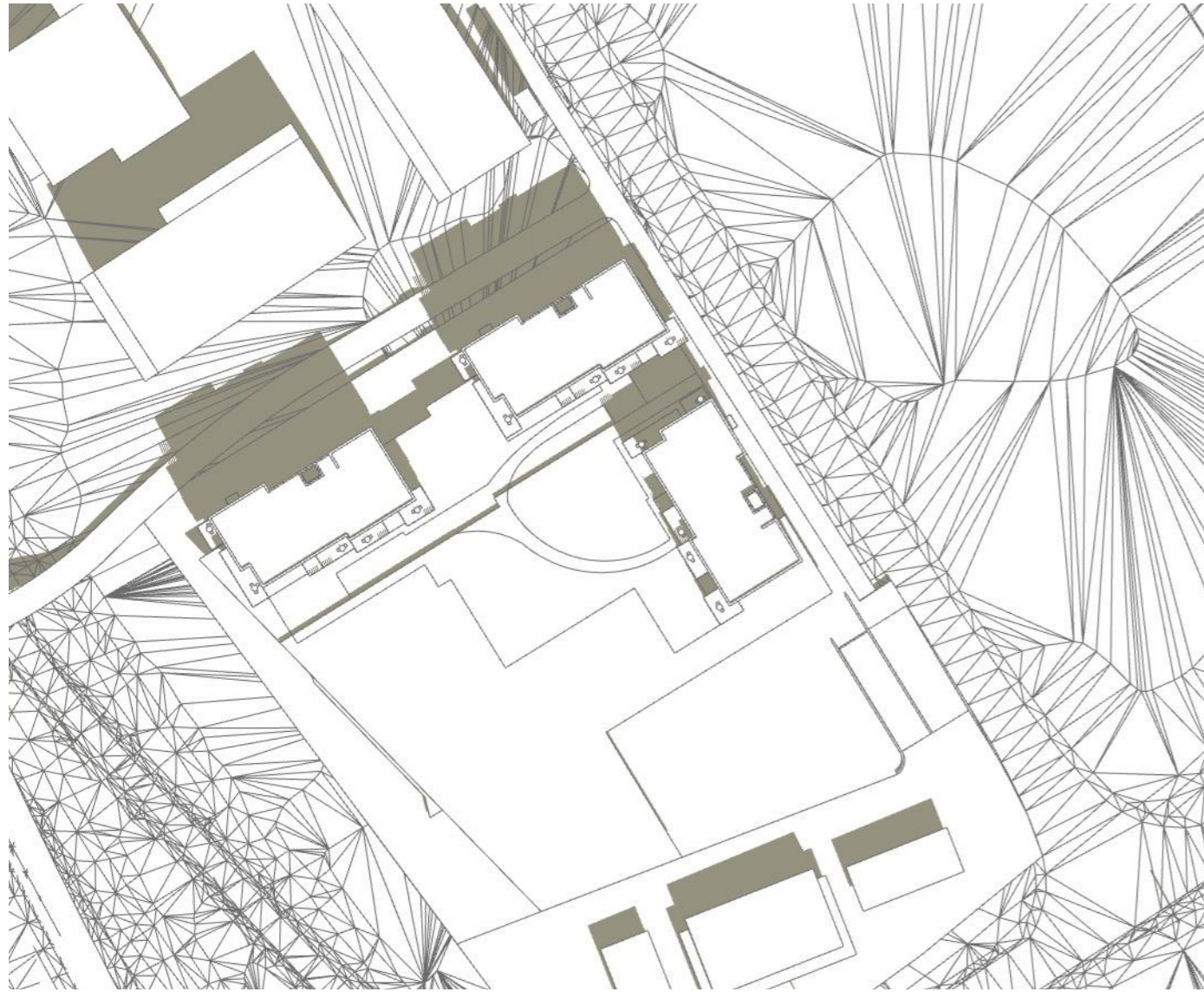
21.3 kl 12 akso



21. 3 kl 15 plan



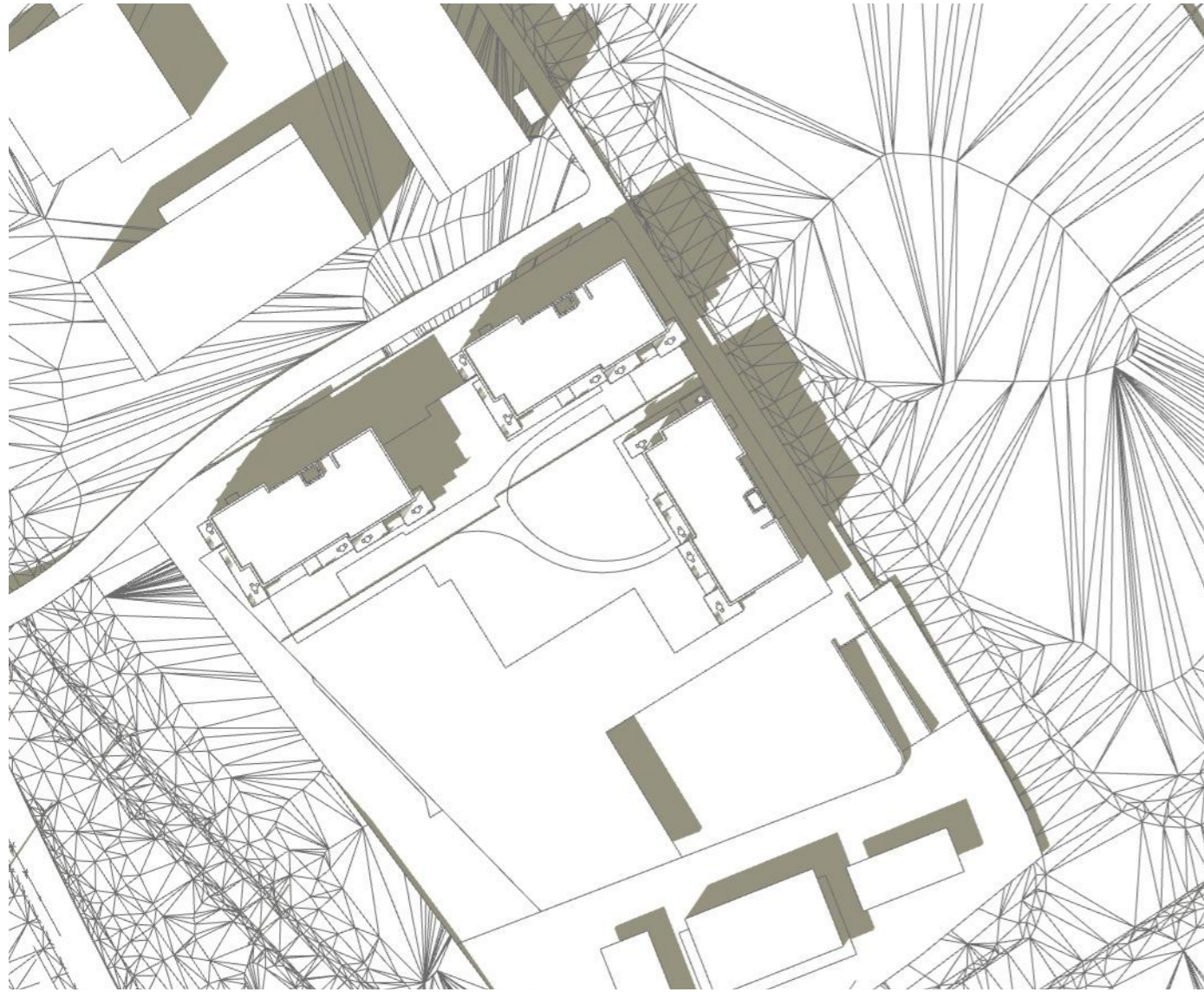
21.3 kl 15 akso



23.6 kl 12 plan



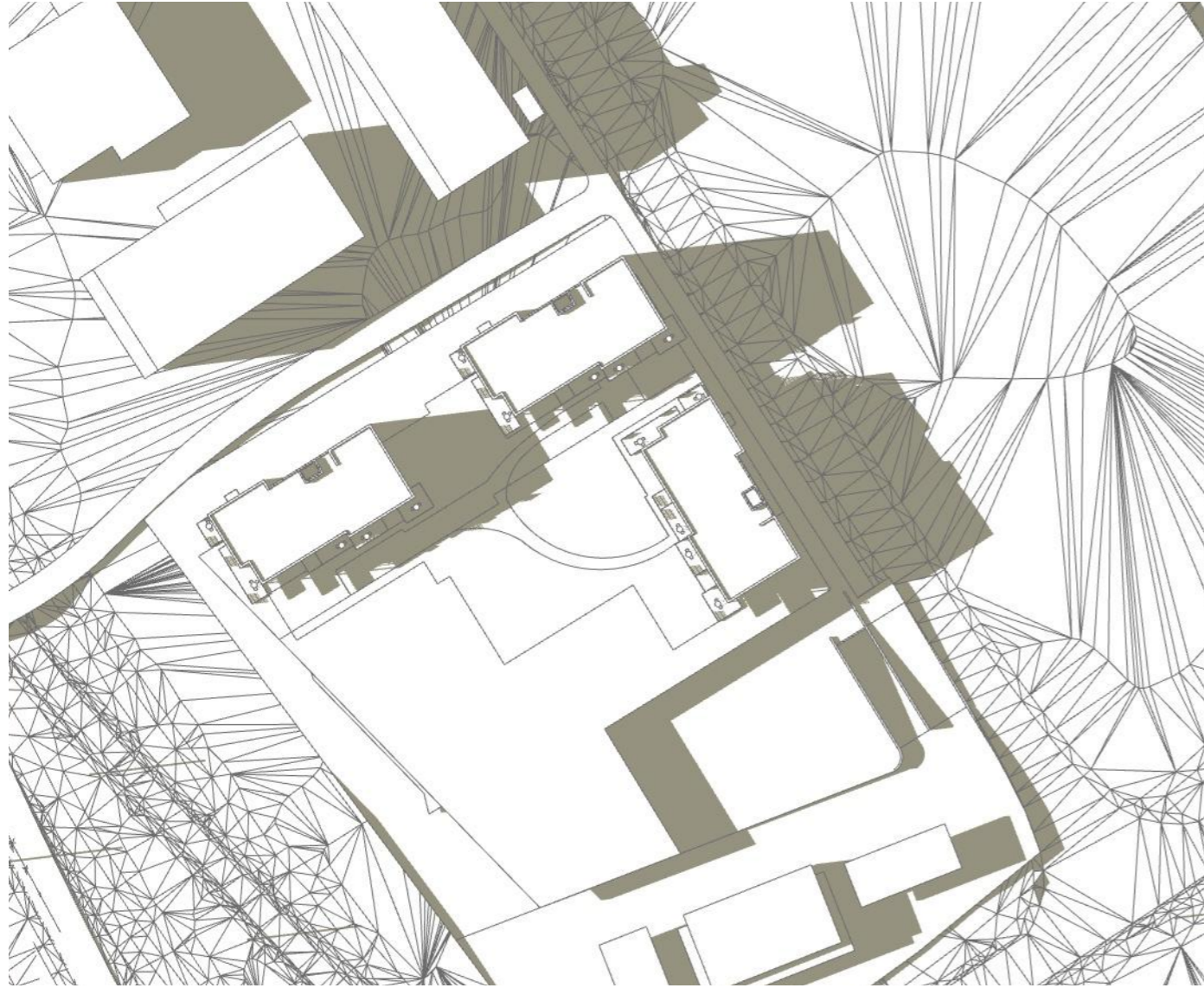
23.6 kl 12 akso



23.6 kl 15 plan



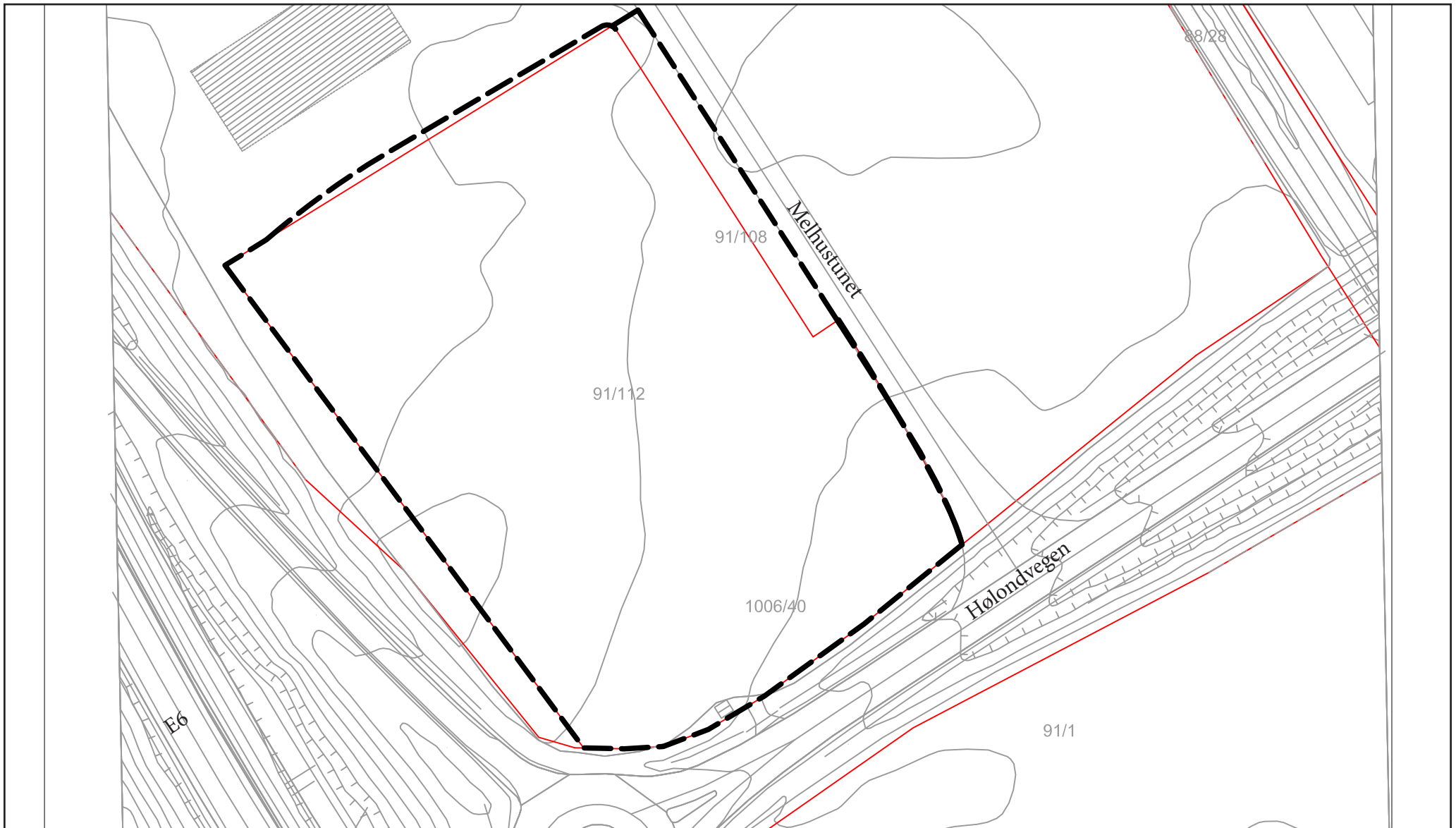
23.6 kl 15 akso



23.6 kl 18 plan



23.6 kl 18 akso





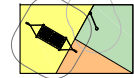

Planens avgrensning

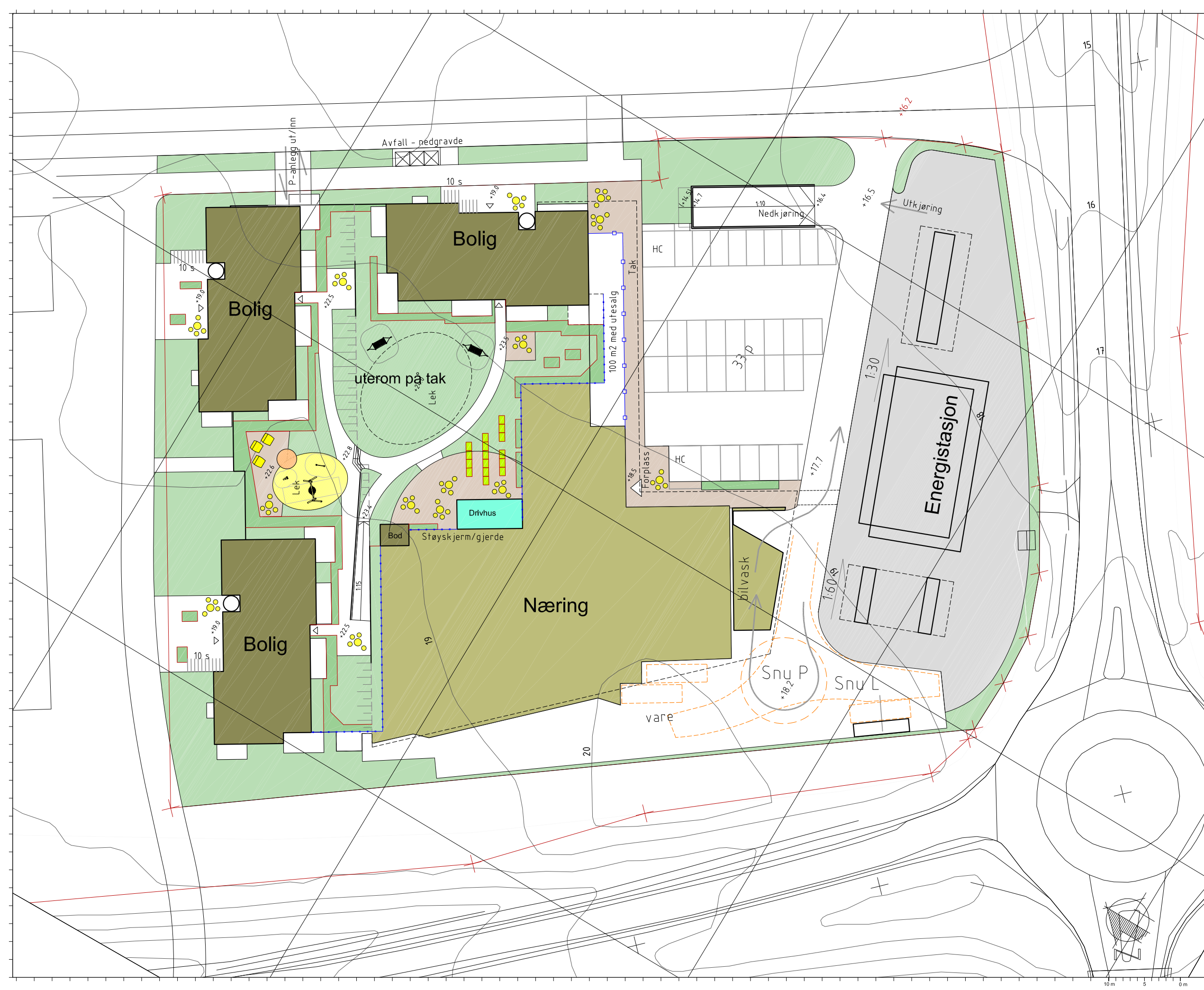


1:1000 i A4 17.6.2022



Tegnforklaring

-  Bygg
-  Opphold - sosiale soner
-  Lek
-  Grøntareal



FORELØPIG 24.05.2022

PROSJEKT
Melhusporten

BYGGERE
Berg Eiendom

LANDSKAPSARKITEKT

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

REV.	DATO	TEGNET AV	KONTR. AV	ENDRING

TEGNING VISER
Illustrasjonsplan

FASE Regulering		KARTGRUNNLAG Euref UTM - NN2000		
DATO mai 2022	TEGNET AV kb	KONTROLLERT AV kb	GODKJENT AV -	
MALESTOKK 1:500(A3)	TEGNING NR. L-100		REVISJON -	
OPPDRAG NR. 1210420				

Analyse av og tiltak mot uønskede hendelser – Melhusporten

17.6.2022 Grunnlag oppstartsmøte

Risikoforhold

Under følger en sjekkliste for potensielle farer/farlige hendelser i planområdet og farer/farlige hendelser som kan oppstå som følge av tiltaket.

Hendelse / Situasjon	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentarer
	Ja / Nei	1 – 3	1 – 3	Farge	
NATURELATERT RISIKO					
Er området utsatt for, eller kan tiltaket medføre risiko for:					
1. Havnivåstigning					Tomta ligger på kote 18-19
2. Stormflo					
3. Flom					
					Mild springflo tilsvarer vannstand kote 1,15 meter. 500-årsflommen tilsvarer kote 10,5 meter http://publikasjoner.nve.no/flomsonekart/2001/flomsonekart2001_05.pdf
4. Masse ras/skred					Området er tilnærmet flatt. Det ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#
5. Steinsprang					
6. Radon	Ja				Boligareal er hevet godt over bakken
7. Skog-/lyngbrann					
8. Gressbrann					
9. Spesielt nedbørutsatt					
10. Overvann / vanninntrenging					
11. Spesielt vindutsatt					
12. Påvirkes planområdet av naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare.					
VIRKSOMHETSRELATERT RISIKO					
Er planområdet i fare pga., eller medfører tiltaket risiko for:					

13. Håndtering av farlige stoffer	Ja				Energistasjon forutsetter lagring av fossile drivstoff m.m.
14. Storbrann					
15. Trafikk-ulykker harde trafikanter	Ja				Tiltaket medfører økt trafikk
16. Trafikk-ulykker myke trafikanter	Ja				Tiltaket medfører økt trafikk, og økt bosetting
17. Ulykker med farlig gods	Ja				Energistasjon krever forsyning med farlige stoffer pr bil
18. Sprengningsuhell					
BEREDSKAPRELATERT RISIKO					
Er området utsatt for risiko knyttet til beredskap og infrastruktur, eller kan tiltaket føre til endringer for beredskapssituasjonen:					
19. Utrykningstid for nødetater					Ca 700 meter til brannstasjon, ca 10 km til politistasjon
20. Slukkevannskapasitet/vanntrykk	Ja				VVA-Kapasitet avklares med kommunen i planprosessen
21. Manglende avløpskapasitet	Ja				
22. Manglende alternativ vegforbindelse	Ja				
23. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet					
INFRASTRUKTUR OG SOSIAL INFRASTRUKTUR					
Vil planen utgjøre en risiko for eksisterende infrastruktur som:					
24. Vannledninger	Ja				Ber om tilbakemelding i SOM, inkl. infrastruktur i området og planer fremover
25. Spillvannsledninger	Ja				
26. Overvannsledninger	Ja				
27. Kraftforsyning					Avklares før oppstart
28. Telekommunikasjon					
29. Veger	Ja				Byggegrense mot E6 må avklares
30. Gangveg/fortau	Ja				
31. Kollektivtransport					
32. Havn, kaianlegg					

33. Helse og omsorgsinstitusjoner					
34. Skole/ barnehage					
35. Forsvarsområde					
36. Andre viktige offentlige bygg (brann- og politistasjon, rådhus, etc.)					
STØY OG FORURENSNING					
Er området utsatt for, eller medfører tiltak i planen fare for:					
37.					Flytende fossilt drivstoff
38.					Flytende fossilt drivstoff
39.					Flytende fossilt drivstoff
40. Forurensning i sjø / vassdrag					
41. Høyspentlinje (EM-stråling)					
42. Avfallsbehandling					
43. Risikofylt industri (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)					
44. Oljekatastrofe					
45. Støv, støy eller forurensning fra andre kilder	Ja				Tiltaket medfører økt trafikk, samt støv/støy fra eksisterende veg og evt bane. Tiltaket innebærer lagring av farlige stoffer på tomte ifbm energistasjon. Fare for forurensning som følger av dette må avklares i planprosessen.
46. Støy og støv fra trafikk	Ja				
47. Støy og støv fra industri					
48. Forurensning fra avrenning	Ja				
49. Farlige stoffer og spesialavfall	Ja				
50. Akutt forurensning	Ja				
51. Permanent forurensning	Ja				
52. Forurenset grunn	Ja				
SÅRBARE OBJEKTER/ OMRÅDER					
Er det sårbare objekter i området, og vil planforslaget påvirke slike som:					

53. Barns leke- og oppholds-arealer					
54. Friluftsområder					
55. Kulturminner/kulturmiljøer					
56. Kulturlandskap					
57. Jordbruksarealer					Området brukes til landbruk i dag men er allerede omregulert
58. Naturvern-områder					Ingen registreringer i naturbase, foruten verdier i og ved breddene av Gaula
59. Naturtype-område					
60. Utvalgte naturtyper					
61. Sårbar flora/fauna (rødliste-arter)					
62. Uønsket flora/fauna (svarteliste-arter)					
63. Viktige oppholds-områder og trekkveier for vilt					
64. Vernede vassdrag (innenfor 100 m sonen)					Gaula er nærmeste tilfelle
65. Andre viktige vassdrag					
66. Drikkevannskilder					
67. Grus- og pukkforekomst					
ANDRE FORHOLD					
Risiko knyttet til tiltak og omgivelser					
68. Ulykker ved anleggs-gjennom-føring	Ja				Anleggstrafikk vil ikke gå gjennom boligområder. Det er allerede fortau i området.
69. Trafikk-avvikling ved anleggs-gjennom-føring	Ja				