



Vedtatt 14.11.2023

# Arealstrategi

Langsiktig arealbruk i Melhus kommune  
2023-2043



**MELHUS**  
KOMMUNE

# Arealstrategi

## Om arealstrategien

Kommunens arealstrategi er en langsiktig og overordnet plan som fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning de neste 20 – 30 år. Den er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen og innebærer verdivalg og avveining av motstridende hensyn. Det er kommuneplanens arealdel som fastsetter arealbruken med juridisk bindende virkning.

Innspill til kommuneplans arealdel vil bli vurdert etter de prinsippene som følger av arealstrategien. Det vil innebære at eksempelvis nye utbyggingsområder kan avvises eller aksepteres med henvisning til om de er i samsvar eller i konflikt med strategien. En god arealstrategi vil gi forutsigbarhet for aktørene og sikre at utbyggingen er i tråd med gjeldende overordnede føringer.

Melhus kommunes arealstrategi bygger på overordnede føringer som på FNs bærekraftsmål samt satsningsområder og mål og strategier i samfunnsdelen. Strategien består av en kort oppstilling av prinsipper veiledet av kartskisser.

Som en del av *byvekstavtalen* skal kommunen definere/ avgrense hva som regnes som tettstedsområder i kommunen. Arealstrategien angir prinsipper for hva som skal legges til grunn, samt antyder avgrensingene i kartskisser.

## Formålet med strategien

Det legges til grunn at strategien skal:

- Gi forutsigbarhet for aktørene
- Sikre politisk dialog og forankring
- Gi mulighet for medvirkning på strategisk nivå
- Skape sammenheng og helhet i planleggingen
- Sikre at arealbruken utvikles i tråd med føringene i samfunnsdelen
- Ses i sammenheng med kommunens overordnede risiko- og sårbarhetsanalyse

## Føringer

### Nasjonalt

Kommunal- og distriktsdepartementet er øverste planmyndighet. Nasjonale forventninger blir gitt ut hvert fjerde år og beskriver regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging.

Sammen med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlige arealplaner gir dette føringer for samfunns- og arealplanleggingen.

De nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle



## Regionalt

Aktuelle planer er:

- Regional plan for arealbruk for Trøndelag 2022-2030
- Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag 2022-2030
- Regional plan for vannforvaltning 2022-2027

## Lokalt

Lokalt er følgende lagt til grunn:

- Mål og strategier i samfunnsdelen
- Kommunal planstrategi
- Byvekstavtalen (Gjennom sin tilslutning til byvekstavtalen har kommunen blant annet forpliktet seg til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedsentre)
- Friluftspan 2019
- Plan for klima og energi
- Overordnet risiko- og sårbarhetsvurdering

## Tettstedutvikling

Melhus kommune har følgende tettsteder:

- Melhus (kommunesenter)
- Kvål, Ler, Lundamo (lokalsentra)
- Hovin, Gåsbakken, Korsvegen (bygdesentra)

Arealbruken i kommunesenteret og lokalsentra avklares gjennom områdeplaner.

Arealbruken i bygdesentra avklares gjennom kommuneplanens arealdel.

Ved utvikling av kommunesenteret og lokalsentra legges det til rette for ikke-arealkrevende næring og boligutvikling med høy utnyttelse. Det legges vekt på attraktivitet, tilgjengelighet, grønnstruktur, tilrettelegging for gående og syklende samt kollektivtransport i alle typer tettsteder. I bygdesentra åpnes det for å legge til rette for boligutbygging med lavere tetthet, og stedsegnet næringsutvikling.

Dyrkamark omdisponeres bare hvis det er sterke samfunnsmessige forhold som taler for det. Dette vurderes i forbindelse med overordna planprosesser og ikke som enkeltsaker.

Hovedknutepunktet i Melhus sentrum skal videreutvikles, og det tilrettelegges for lokale kollektivknutepunkt for buss og tog i tilknytning til lokalsentrene på Kvål, Ler og Lundamo, og bygdesenteret Hovin. I tillegg bør det være tilstrekkelig pendlerparkering i tilknytning til kryssløsningene på E6 ved Hovin og ved Hofstad. Det skal opprettholdes togstopp på alle lokalsentrene og bygdesenter på Hovin.

Gang- og sykkelforbindelser i sentrene utformes med vekt på god trafiksikkerhet, fremkommelighet og universell utforming. Bygging av gang- og sykkelveger bør skje i forlengelsen av eksisterende infrastruktur. Lokale snarveger og stier sikres og vises i reguleringsplaner.



## Næring

Arealkrevende og ikke personintensiv næring etableres i tilknytning til tilrettelagte næringsområder avklart i kommuneplanens arealdel. Nye slike arealer må finnes og legges inn i arealdelen uten at matjord går tapt og samtidig som at ABC-prinsippet legges til grunn for lokalisering. Det vil kunne bety at også tidligere LNF-områder, fortrinnsvis men ikke utelukkende med lav bonitet, må omdisponeres og vike for næringsformål.

## Boligbygging

Boligområder lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til kommunens tettsteder og langs etablerte og fremtidige kollektivåre. Innenfor betegnelsen «kollektivåre» inngår også etablerte og fremtidige skoleruter. Avsatte boligområder i arealdelen som ikke oppfyller disse kriteriene og ikke er regulert, vil vurderes tilbakeført til LNF-områder.

Utbygging bør skje der det er etablert infrastruktur eller i forlengelsen av etablert infrastruktur. Utbygging av ny infrastruktur for utbyggingsbehov bekostes fortrinnsvis av utbygger. Det legges til rette for en variert boligutbygging som passer for forskjellige typer husholdninger. Det bør settes krav om estetisk utforming i nye boligområder. Dette er spesielt viktig for sentrumsområdene.

Det bør i boligområder satses på gang- og sykkelveier og snarveier som gjør det attraktivt å gå og sykle internt i og mellom boligområder og idrettsanlegg, skoler og sentrumsfunksjoner. Traseer mellom større boligområder og viktige samfunnsfunksjoner og nærturterreng prioriteres. Gang- og sykkelveger på utsatte strekninger som bedrer trafiksikkerhet og reduserer behov for sikringskjøring skal prioriteres.

Det skal settes av store nok sammenhengende areal i nye utbyggingsområder til at overvannet fra ekstrem nedbør kan ledes bort på overflata i framtida. Dette må også ivaretas når man setter i gang med ny utbygning i tilknytning til eksisterende bebyggelse, slik at man sikrer eksisterende flomveger.

Flomvegene må være sammenhengende og lede overvannet trygt gjennom boligområder og byggeområder, helt frem til en resipient med tilstrekkelig kapasitet. Arealdelen bør også legge til rette for å gjenåpne lukka bekker, spesielt der disse er en del av en viktig flomvei. Nye utbyggingsområder skal planlegges slik at de fordrøyer minst like mye som det arealet som erstattes.

Det etableres ikke nye byggeområder eller annen arealbruk som kan representere fare for forurensing i nedslagsfeltet til drikkevann.

## Landbruk

Melhus fører en framtidrettet arealpolitikk, som fremmer matsikkerhet og som ivaretar dyrka og dyrkbar jord som grunnlag for matproduksjon i et langsiktig perspektiv. Melhus har derfor en nullvisjon når det gjelder årlig omdisponering av dyrka jord til andre formål.

Dyrka jord skal i utgangspunktet ikke benyttes til andre formål enn matproduksjon. Jordvernet praktiseres særlig strengt ved forslag til omdisponeringer til formål bolig, næring og fritid. Før forslag om omdisponering av dyrka jord fremmes, må alternative løsninger være utredet.



Ved omdisponering av dyrka- og dyrkbar jord avklares kompensierende tiltak ved utarbeidelse av en matjordplan. Matjordplanen følger planforslaget. Dyrka jord som er avsatt i gjeldende arealdel for framtidig utbygging, og som ennå ikke er regulert vurderes tilbakeført til landbruksformål. Omdisponering og innbygging av skog med høy bonitet unngås. Det tilrettelegges for at skogbruk drives bærekraftig og at skogbruksressursene er tilgjengelige for drift.

Det bør innføres tiltak for bevaring og skjøting av kulturlandskapet i Melhus kommune. I tillegg bør tiltak som forhindrer gjengroing prioriteres.

## **Natur og friluftsliv**

Melhus kommune bør sikre at viktige friluftsområder opprettholdes og utvikles. Det skal være tilgjengelige friluftsområder for brukergrupper med forskjellige behov. Det bør sikres lett tilgang til nærturområder fra alle større boligområder i kommunen med opparbeidede stier til turområder.

Kommunen skal ha en restriktiv holdning til opprettelse av nye områder for fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse lokaliseres fortrinnsvis langs eksisterende vegnett, og primært som fortetting og utvidelser av eksisterende områder. Viktige beiteområder i utmarka bør ivaretas og sikres mot nedbygging av ny fritidsbebyggelse.

Det arbeides med kartlegging av naturområder i kommunen, slik at kunnskapsnivået om naturmangfoldet vårt er så godt som mulig. Vi sikrer et godt utvalg av viktige naturtyper gjennom å utarbeide hensynssoner som innlemmes i kommuneplanens arealdel. Dermed sørger vi for at vi har god kunnskap om det naturmangfoldet vi har i Melhus.

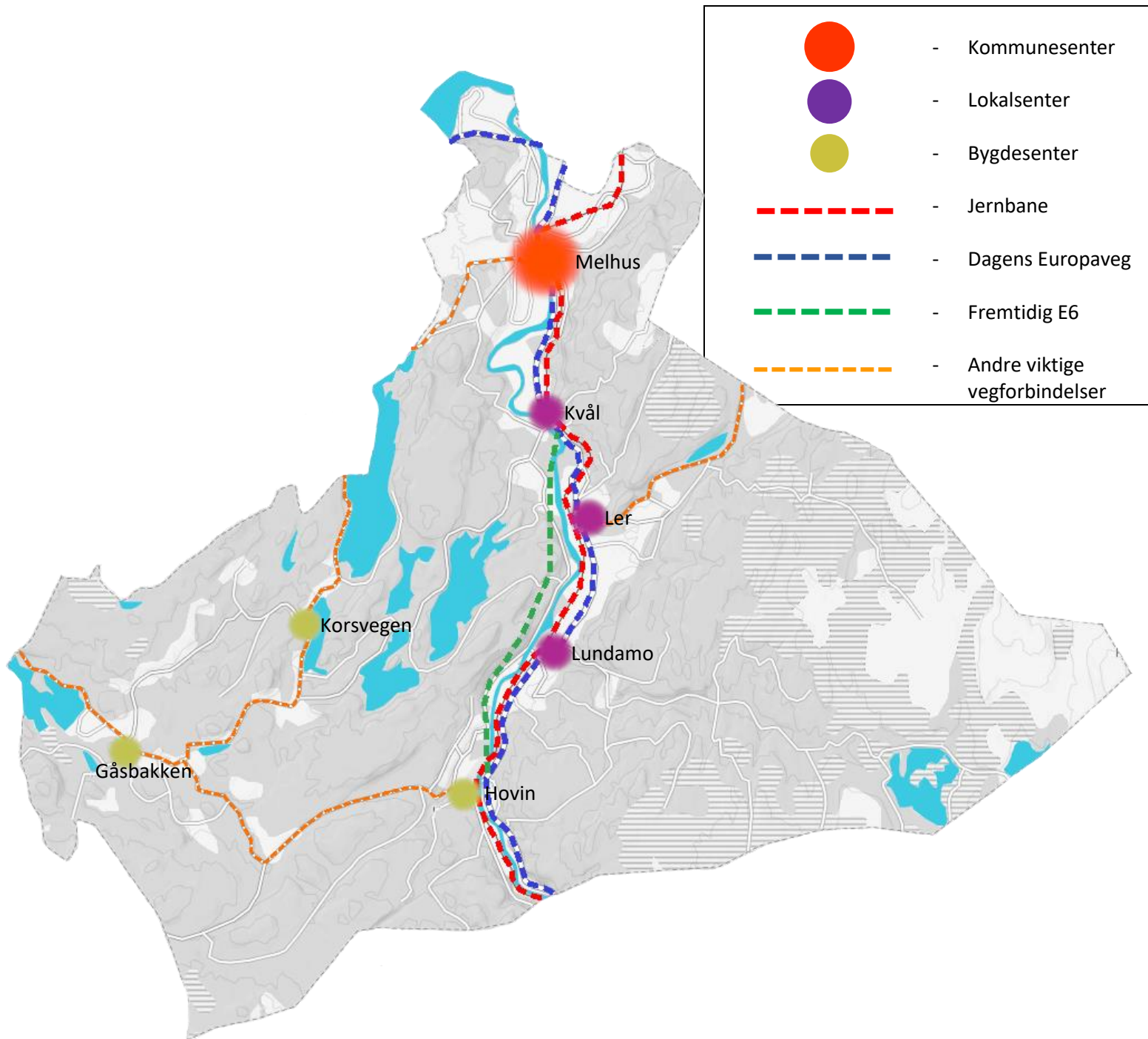
Gaulas kvaliteter må ivaretas. Den økologiske funksjonen til kantskog langs vassdrag sikres gjennom tiltaksfri sikringssone. De økologiske kvalitetene innebærer blant annet flomdemping, vannrensing erosjonssikring og skjul, skygge og mat for dyrelivet.

Viktige naturressurser, deriblant mineralressurser og byggeråstoff, sikres med hensynssoner i kommuneplanens arealdel. Viktige kulturminner og attraktive kulturmiljøer sikres i kommuneplanens arealdel.



## Kartskisser

Arealstrategien og arealstrategiske kart utfyller hverandre og må leses i sammenheng. Kartene er strategiske og overordnede, og gir derfor ingen juridiske bindinger eller virkning. Avgrensningene tolkes ikke som absolutte, men angir en overordnet prinsipiell struktur.



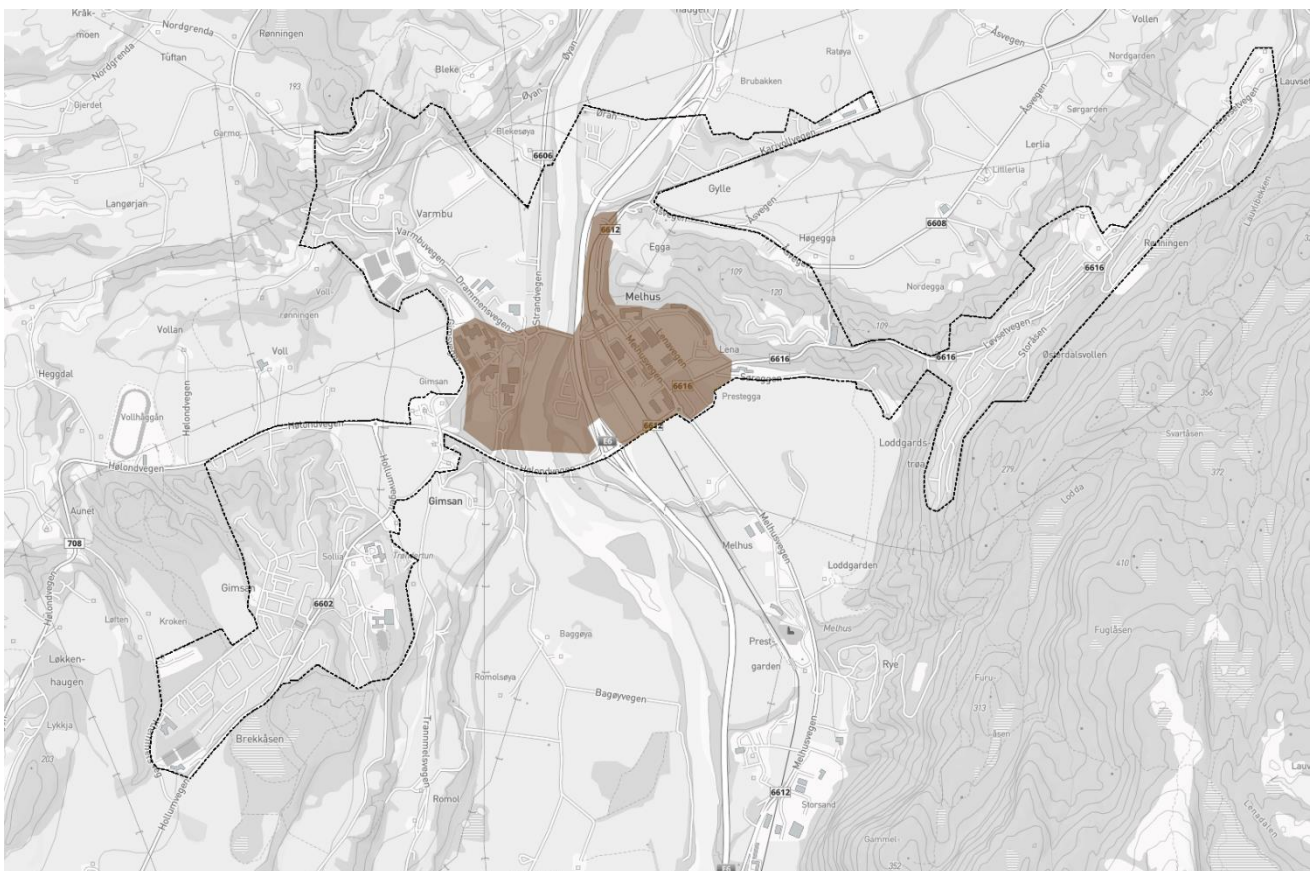
Figur 1 viser Melhus kommune med forslag til inndeling av tettstedene. Figuren viser også de viktigste transportårene i kommunen. Her ser man at ved utbygging av ny E6 vil mye av trafikken tas ut av Lundamo og Ler sentrum, og over på den andre siden av Gaula. Dette vil medføre muligheter til tettstedsutvikling, men også utfordringer med tanke på persontransport. Ny plassering av E6 vil også



kunne være med på å legge til rette for etableringen av nye tilbud i Hovin, og man må kanskje se på tettstedet som et lokalsenter på sikt.

## Tettstedene

Det er laget et utgangspunkt for avgrensning av kommunesenteret og lokalsentrene i Melhus. Disse skissene tar for seg naturlig avgrensning av tettstedene slik det ser ut per 2023, pluss allerede avsatte og regulerte boligfelt. Det foreslås også en «sentrumsavgrensning» til hvert tettsted. Sentrumsavgrensningen er et forslag på sentrale områder som bør utvikles med høyere tetthet enn resten av tettstedet. Det er også gjort en vurdering på boligpotensial og -behov innenfor tettstedsavgrensningen frem mot 2050. Disse vurderingene er gjort med grunnlag i befolkningsstatistikk og boligfeltbasen fra Trondheimsregionen.



## Nedre Melhus

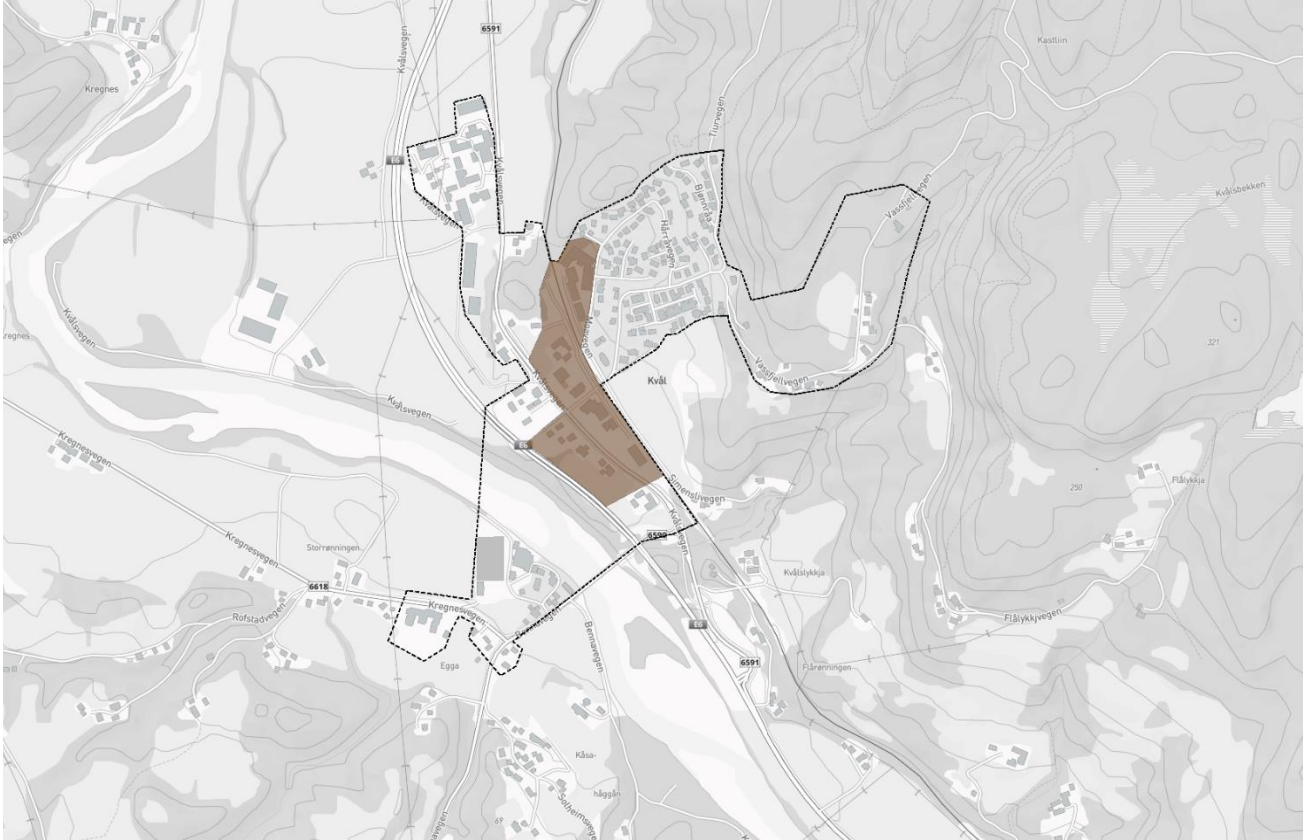
Tettstedet nedre Melhus består av Melhus sentrum, og boligfeltene Varmbo, Løvset og Brekkåsen.

For Melhus sentrum foreslås et areal på ca: 800 daa. Da nedre Melhus er kommunesenteret og det største tettstedet i kommunen, anbefales det generelt høy tetthet i tettstedet.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål i nedre Melhus er 1449 boliger. Dette er kun prosjekter som ikke er igangsatt per 1.4.2023, og tar derfor ikke med restpotensial i påbegynte byggeprosjekter.

Det anslås at behovet for nye boliger i nedre Melhus frem mot 2050 er 1145 boliger.





## **Kvål**

Tettstedet Kvål består av Sørøya, en strekning langs Kvålsvegen, boligområdet på begge sider av vassfjellvegen og foreslått nytt boligfelt lenger opp langs vassfjellvegen.

For Kvål sentrum foreslås et areal på ca: 100 daa.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål i Kvål er 100 boenheter.

Det anslås at behovet for nye boliger i Kvål frem mot 2050 er 201.







## Ler

Tettstedet Ler består i hovedsak av områdene fra Ler togstasjon og oppover mot Våttåsen på nordsiden av Fremovegen.

For Ler sentrum foreslås et areal på ca: 35 daa

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål i Ler er 353.

Det anslås at behovet for nye boliger i Ler frem mot 2050 er 240.





**Lundamo**

Tettstedet Lundamo består av to armer, en nordlig og en sørlig. Den nordlige armen strekker seg langs Lundadalsvegen og skoleområdet. Den sørlige armen består av boligområdet rundt Lyngenvegen.

For Lundamo sentrum foreslås et areal på ca: 35 daa.

Det anslås at potensialet i regulert og avsatt boligformål i Lundamo er 196.  
Det anslås at behovet for nye boliger i Lundamo frem mot 2050 er 175.

