



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	37/16	10.11.2016
Kommunestyret	74/16	28.11.2016

2. gangs behandling av detaljreguleringsplan for Trøa - Hundhammeren

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Trøa - Hundhammeren på følgende vilkår:

- Siste ledd i bestemmelsen 3.1 tas ut.
- «3.3 Uteoppholdsareal
For område BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² per utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- *Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk*
- *Utendørs støynivå maks 55 dB Lden*
- *Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med*
- *Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene»* tas inn som ny bestemmelse 3.3.
- «3.4 Parkering
For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkeringsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass per utleieenhet», tas inn som ny bestemmelse 3.4.

- «3.5 Utomhusplan.
Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden», tas inn som ny bestemmelse 3.5.
- «*Alle boenheter skal ha en stille side, og»* tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7 tredje ledd.
- «*, og etableres før det gis brukstillatelse»* tas inn som 7 andre ledd, siste del av første setning i bestemmelse 3.7.
- «*Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn»* tas inn i første ledd før siste setning i bestemmelse 7.3.

- «7.6 Sikkerhet mot jernbane.
Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket for igangsetting av tiltaket», tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6.
- Det er utarbeidet ny tilleggsdokumentasjon til VA-forprosjektet for å tilfredsstille krav fra Jernbaneverket, denne skal legge grunnlaget for nye rørsystemer i området.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

|Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 10.11.2016

Heidi Steine (MDG) og Anders Nordhaug (H) ble av utvalget ikke erkjent inhabil i saken. Per Walseth (PP), Anne Mostervik (AP), Knut Sjøvold (SP) og Heide Steine (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Lavblokka i 4 etg. må være terrassert , inkludert garasje. Dette tas inn som en ny bestemmelse.

Votering:

Endringsforslaget, enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling med endringsforslaget, enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 10.11.2016

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Trøa - Hundhammeren på følgende vilkår:

- Siste ledd i bestemmelsen 3.1 tas ut.
- «3.3 Uteoppholdsareal
For område BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² per utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- *Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk*
- *Utendørs støynivå maks 55 dB Lden*
- *Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med*
- *Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene»*
tas inn som ny bestemmelse 3.3.

- *«3.4 Parkering
For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet.*

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkeringsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass per utleieenhet», tas inn som ny bestemmelse 3.4.
- *«3.5 Utomhusplan.
Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden», tas inn som ny bestemmelse 3.5.*
- *«Alle boenheter skal ha en stille side, og» tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7 tredje ledd.*
- *«, og etableres før det gis brukstillatelse» tas inn som 7 andre ledd, siste del av første setning i bestemmelse 3.7.*
- *«Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn» tas inn i første ledd før siste setning i bestemmelse 7.3.*
- *«7.6 Sikkerhet mot jernbane.
Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket for igangsetting av tiltaket», tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6.*
- Det er utarbeidet ny tilleggsdokumentasjon til VA-forprosjektet for å tilfredsstille krav fra Jernbaneverket, denne skal legges grunnlaget for nye rørsystemer i området.
- Lavblokk i 4 etg. må være terrassert, inkludert garasje. Dette tas inn som en ny bestemmelse

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Behandling i Kommunestyret - 28.11.2016

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 28.11.2016

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Trøa - Hundhammeren på følgende vilkår:

- Siste ledd i bestemmelsen 3.1 tas ut.
- *«3.3 Uteoppholdsareal
For område BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.*

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² per utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- *Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk*
- *Utendørs støynivå maks 55 dB Lden*
- *Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med*
- *Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene»*
tas inn som ny bestemmelse 3.3.
- *«3.4 Parkering*
For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
- I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkeringsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass per utleieenhet»,* tas inn som ny bestemmelse 3.4.
- *«3.5 Utomhusplan.*
Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden», tas inn som ny bestemmelse 3.5.
- *«Alle boenheter skal ha en stille side, og»* tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7 tredje ledd.
- *«, og etableres før det gis brukstillatelse»* tas inn som 7 andre ledd, siste del av første setning i bestemmelse 3.7.
- *«Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn»* tas inn i første ledd før siste setning i bestemmelse 7.3.
- *«7.6 Sikkerhet mot jernbane.*
Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket for igangsetting av tiltaket», tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6.
- Det er utarbeidet ny tilleggsdokumentasjon til VA-forprosjektet for å tilfredsstille krav fra Jernbaneverket, denne skal legge grunnlaget for nye rørsystemer i området.
- Lavblokk i 4 etg. må være terrassert, inkludert garasje. Dette tas inn som en ny bestemmelse

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Vedlegg:

Planbestemmelser-Trøa

Planbeskrivelse -Trøa

Plankart

Illustrasjon maks utnyttelse- og tomteareal

Illustrasjonsplan med snittlinjer

Terrengsnitt

Arkitektonisk uttrykk - Valg av takform

Vedlegg_6_Sol_Skygge_kart

Vedlegg_17_ROS-sjekkliste

Vedlegg_16_Støyrapport_reduert_filstørrelse

Vedlegg_15_Trøa_geoteknisk_rapport
Vedlegg_14_Rapport VA-forprosjekt
Vedlegg_7_Veghøyder_1_1000_A3
Uttalelse - Detaljregulering for Trøa - Sør-Trøndelag Fylkeskommune
Epost
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Randi Stene
Kommentarer til Utbygging av Trøa Sakslundveien Hundhamaren
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Planid 201201 - Høringsuttalelse Trøa-utbyggingen
Planid 201201 - Planer for utbygging av Trøa-Hundhamaren
Kommentarer vedr utbygging
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Harald Ellingsen/ Sameiet Trøa
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Harald Ellingsen/ Sameiet Trøa
Arkitektonisk uttrykk valg av takform
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Beboere på Hundhamaren/ Sakslundvegen -
Hundhamarvegen
Støtteerklæring mot utbygging av "Trøa"
Kommentar fra Anders Eklo og Ingeborg Kaarstad Dahl, beboere i Sakslundvegen 21 og eiere
av tomt Sakslundvegen 19
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Inger-Johanne Grovassbakk
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Anders Eklo
PlanID 201201 - Høringsuttalelse - Ingeborg Kaarstad Dahl
Kommentar til arealutnyttelse
Kommentarer fra Eklo og Dahl
Planid 201201 - Høringsuttalelse - Beboerne på Hundhamaren/ Saksvik
Underskrevet liste støtteerklæring mot utbygging av Trøa
Planid 201201 - Samordnet uttalelse fra Jernbaneverket, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og
Statens Vegvesen
Uttalelse fra Jernbaneverket
Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Uttalelse fra Statens vegvesen
Overvannsbelastning kontroll
Kart

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,
www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201201](#).

Sammenheng

Detaljreguleringsplan for Trøa – Hundhammeren har vært ut på høring. Det har kommet inn en del uttalelser fra både regionale myndigheter og naboer/berørte parter. Disse er svart ut i tabellen under.

Saksopplysninger

Sak	2.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Trøa, Gnr. 1, bnr. 30, Hundhammeren.
Formålet	legge til rette for fortetting av boliger.
Lokalisering	Trøa på Hundhammeren i Malvik kommune.
Planstatus	regulert til boligformål
Forslagsstillerne:	Planlegger : Nordbohus AS, v/Rita Eienvoll.

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 17.03.2016 med følgende vedtak:

” Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, vedtas at detaljreguleringsplan for Trøa-Hundhammeren sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Deler av § 3.2 i bestemmelsene tas ut og erstattes med følgende: «For boligblokken tillates det flatt tak. Eneboligene skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader». I § 3.7 i bestemmelsene tilføres følgende: «Minimum ett soverom skal plasseres på stille side».*
- Som følge av endringene i bestemmelsen må planbeskrivelsen endres for å være i tråd med bestemmelsene”.*

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Trøa, Gnr. 1, bnr. 30, Hundhammeren. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige instanser og rettighetshavere.

Offentlig ettersyn – merknader

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 02.05.2016 - 13.06.2016, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Aktør	Merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	<p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none">Anbefaler at bestemmelse 3.7 endres slik at det minimum sikres at alle boenheter skal ha en stille side med støynivå under L_{den} og at soverom skal ligge på stille side. Det må også sikres at alle boenheter har tilgang til uteareal med støynivå under L_{den} 55 dB.Anbefaler at det settes krav i bestemmelsene om at foreslåtte nødvendige støytiltak (støyskjermer og planering av terren) skal være gjennomført/etablert før det gis brukstillatelse.Anbefaler at bestemmelse 7.2 endres slik at overvann også omtales.Anbefaler at det tas inn en henvisning til T-1520 i bestemmelse 7.3 om bygge og anleggsfasen.	<ul style="list-style-type: none">Følgende tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7: «Alle boenheter skal ha en stille side, og». Tredje ledd i bestemmelsen blir da som følger: «Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum ett soverom skal plasseres på stille side».Følgende tillegg legges til bestemmelse 3.7 andre ledd, siste del av første setning: «, og etableres før det gis brukstillatelse».Rådmannen vurderer at dette ikke er nødvendig da overvann er en del av begrepet «vann» i denne sammenhengen.Følgende legges til i bestemmelse 7.3, første ledd for siste setning: «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn».

	<ul style="list-style-type: none"> I forbindelse med byggesøknaden bør det utarbeides en utomhusplan for leilighetsbygget. 	<ul style="list-style-type: none"> Følgende tas inn som ny bestemmelse «3.5 Utomhusplan. Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden».
Jernbaneverket	<p>Vilkår for egengodkjenning:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dersom det ikke er gjerde langs jernbanen i dag, eller at tilstanden på dette gjerdet ikke anses tilfredsstillende, må det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal etableres et 1,8 m høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal være akseptert av Jernbaneverket før igangsetting av tiltaket. Jernbaneverket krever at dreneringssystemer er dimensjonert for flomhendelser med gjentaksintervall 200 år samt klimafaktor på 20%. Beregningene må derfor gjøres på nytt slik at de tilfredsstiller Jernbaneverkets krav. 	<ul style="list-style-type: none"> Følgende tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6: Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket før igangsetting av tiltaket. Det er utarbeidet nye beregninger for å tilfredsstille Jernbaneverkets krav. Se vedlegg «<i>Overvannsbelastning kontroll</i>».
Statens vegvesen	<p>Faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> §3.7 må presiseres slik at det klart kommer fram at støynivå på fasade og private uteplasser skal være lavere enn 55 dB. Det må tas inn i §3.7 at minimum ett soverom skal plasseres på stille side. Tiltak som skal sikre støynivå under 55 dB for boenheter over 1. etasje i delfelt BB må sikres i bestemmelsene. Effekten av støytiltakene må være dokumentert. Ber om at det ses på om en forlengelse av støyskjermen lengre nord-øst vil bedre støysituasjonen. Bestemmelsene må referere til siste utgave av «Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442/2012. Det må sikres at o_RE ikke kommer i konflikt med siktilinjer fra vegkryss. 	<ul style="list-style-type: none"> Rådmannen mener at dette er i varetatt med henvisning til T-1442/2012, som sier noe om tillatt støygrense for fasade og private uteplasser. Er ivaretatt i bestemmelse 3.7 tredje ledd. Rådmannen mener at dette er ivaretatt i bestemmelse 3.7. Nøyaktig plassering og høyde skal avgjøres sammen med detaljprosjekteringen av bebyggelsen, i henhold til bestemmelse 3.7. Er ivaretatt i bestemmelse 3.7. Dette vil bli ivaretatt i forbindelse med detaljutformingen, jf. 3.4 i bestemmelsene.
Sør-Trøndelag fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> Minner om den generelle aktsomhetsplikten. 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	<ul style="list-style-type: none"> Minner om branntekniske krav ved nybygging. 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering.
Hundhammeren Vel v/Øystein Størkersen	<ul style="list-style-type: none"> Er imot forslag om etablering av lavblokk på 4 etg. sør for Sakslundvegen. Ber om at 	<ul style="list-style-type: none"> Viser til planbeskrivelsen for nærmere informasjon der, trafikkikkerhet og støy er omtalt, i tillegg er dette

	<p>kommunen er tilbakeholden med å gi tillatelse til bygging av blokkbebyggelse i eksisterende småhusbebyggelse før det foreligger en overordnet plan for plassering av blokker. Stiller spørsmål ved om kommunen har vurdert konsekvenser med tanke på kapasitet på skolekretser og andre sosiale behov, trafikk, blokkering for gjennomkjøring av Sakslundvegen eller Lassvebergvegen, skoleveg for barn, måling av støyforhold mot fylkesvegen, behovet for parkering for blokka.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Påpeker at en boligblokk vil forringe livskvaliteter for beboerne, foruten et visuelt ubehag og tilhørende sikt- og skyggevirksomheter. Ber om en reduksjon av antall boenheter ved å fjerne forslaget om boligblokk og erstatte denne med enten eneboliger eller rekkehus. 	<p>ivaretatt i planbestemmelsene. Krav til parkering er tatt inn som ny bestemmelse «§ 3.4 Parkering». Når det kommer til kapasitet på skole og barnehage i området er dette en liten utbygging og eneboligene vil ikke nødvendigvis bli bygd ut på en gang, men over tid. Nye barn på skole og barnehage vil derfor ikke påvirke kapasiteten mer enn inn/utflytting av eksisterende hus i området. På tross av dette er kapasiteten i dag sjekket ut, og den er god.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Malvik kommune har fokus på fortetting, dette medfører at det bli bygd nye boenheter i eksisterende boligområder. Rådmannen er uenig i at en fortetting på Trøa vil føre til en forringet livskvalitet og et visuelt ubehag. Boligblokken ligger helt opp under Malvikvegen og vil ikke virke negativt inn på siktforhold. I dag er det store trær på området, og en ny boligblokk vil bli lavere enn disse trærne. Uten sammenligning ut over en forståelse av høyder. Når det gjelder skyggevirksomheter er dette vist i sol/skygge analysen og vurdert av rådmannen i saksfremlegg ved 1. gangsbehandling.
Sameiet Trøa v/Harald Ellingsen	<ul style="list-style-type: none"> • Mener at det ikke skal være noen begrensninger knyttet til takform i området. Viser til at moderne byggestil uansett er så forskjellig fra eksisterende bebyggelse, og ny bebyggelse vil uansett skille seg ut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen mener at det ikke har kommet inn noen nye momenter som taler for å tillate alle typer takformer, og viser derfor til vurderinger gjort i saksfremlegg ved 1. gangsbehandling.
Beboere på Hundhamaren/Sakslundv.-Hundhamarveien	<ul style="list-style-type: none"> • Protesterer mot planene om bygging av blokk på 3 etg. med parkeringskjeller. Bygget vil ruve og ta stor plass og passe dårlig inn med eksisterende bebyggelse. Mener det vil føre til forringelse av deres bomiljø. • Er bekymret for økt trafikk i boligområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Malvik kommune har fokus på fortetting, dette medfører at det bli bygd nye boenheter i eksisterende boligområder. Rådmannen er uenig i at en fortetting på Trøa vil føre til en forringelse av bomiljøet. Forøvrig vises det til vurderinger gjort i saksfremlegg ved 1. gangsbehandling. • En fortetting av dette området vil ikke føre til sært økende trafikk. Rådmannen vurderer trafiksikkerheten for myke trafikanter å være god nok for å tillate en økning av trafikk på Sakslundvegen. Det eksisterer allerede i dag fortau langs Sakslundvegen som fører til andre gang-/sykkel løsninger og til trygge overgangsfelt med lysregulering for kryssing av Malvikvegen. Viser til planbeskrivelsen for nærmere informasjon knyttet til trafikkforhold.
Ingeborg Kaarstad Dahl og Anders Eklo	<ul style="list-style-type: none"> • Mener at illustrasjonen med en terrassert blokk viser en feilaktig fremstilling av planforslaget. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalt tillatt utnyttelse av tomtene for boligblokken er vist i «Illustrasjon maks utnyttelse Trøa – Hundhamaren»

	<ul style="list-style-type: none"> • En boligblokk i dette området vil medføre at stedet mister sin egenart. Boligblokken vil skygge for sol og føre til vesentlig forringelse av tomten Sakslundvegen 19. Denne tomten er regulert til boligformål og det ble i 2015 tegnet inn en enebolig på denne tomten. Et hus i Sakslundvegen 19 vil bli liggende i skyggen. Mener at bruk av terrassert boligblokk i sol/skygge-kartleggingen blir feil, og at det i realiteten vil bli dårligere solforhold med en kubeformet blokk. Mener at verdien på tomten vil bli vesentlig forringet av dette. • Er uenig i rådmannens vurdering av opplevelsen av boligblokken i området, og mener at den vil være ruvende fra øst og vest. • Påpeker at det må etableres nok parkeringsplasser for å unngå parkering på gata og fortau. Og at det ikke er satt krav til antall parkeringsplasser i planforslaget. • Mener det er vanskelig å se hvordan husene vil redusere utsikten de har i dag fra Sakslundvegen 21. Ber om at planforslaget oppdateres med snitt som viser hus i Sakslundvegen 21 og på tomt 9. • Er bekymret for anleggsperioden med tanke på trafikksikkerheten for barn i området. Er også skeptiske til at det ikke er utført en konsekvensanalyse av skoler og barnehager i området. • Stiller spørsmål om hvordan BYA 	<p>Gnr. 1 bnr. 30». Der er tenkt en maksimal utnyttelse på 45% BYA og tillatt høyde opp til maks kote +44. Dette regulerer hvor stor boligblokka blir. Rådmannen er enig i at illustrasjonen som Dahl og Eklo viser til kan oppfattes som villedende, men ser ikke behov for å utarbeide en ny.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser til sol/skygge analysen datert 25.06.2015. Denne analysen viser hvordan den nye bebyggelsen påvirker solforhold på eksisterende eiendommer. Solforholdene vil i liten grad bli påvirket for Sakslundvegen 19. Sol/skygge analysen viser at det er ved vår-/høstjvindøgn kl. 15.00 solforholdene i Sakslundvegen 19 vil bli mest påvirket. I tillegg vil en liten del av eiendommen miste solen fra kl. 18.00 på sommersolverv (21.juni). Rådmannen er enig i at bruk av en terrassert blokk er uheldig, men forskjellene med en kubeformet blokk med tanke på solforholdene for Sakslundvegen 19 vil være minimale. Rådmannen vurderer fordelene ved fortetting som større enn ulempene med tap av sol for Sakslundvegen 19. • Passeringen av denne blokken opp under Malvikvegen og ikke i utsiktssonen foran mindre boliger er positivt, og vil ikke være til vesentlig sjenanse for omkringliggende boliger. • Se ny bestemmelse «§ 3.4 parkering». • Tomta som Sakslundvegen 21 ligger på ligger høyere i terrenget enn tomt nr. 9 i plankartet. Bolighuset i Sakslundvegen 21 ligger på kote +33, mens maks tillatt byggehøyde for tomt 9 er på kote + 37. Rådmannen vurderer det ikke som nødvendig å utarbeide ett nytt snitt da snitt BB viser tilnærmet samme situasjon som for bolighus i Sakslundvegen 21 og tomt 9. • Viser til bestemmelse «7.3 Bygge- og anleggsfasen» som ivaretar omgivelsene i bygge og anleggsperioden. Når det kommer til kapasitet på skole og barnehage i området er dette en liten utbygging og eneboligene vil ikke nødvendigvis bli bygd ut på en gang, men over tid. Nye barn på skole og barnehage vil derfor ikke påvirke kapasiteten mer enn inn/utflytting av eksisterende hus i området. På tross av dette er kapasiteten i dag sjekket ut, og den er god.
--	---	--

	skal beregnes for området, og om normert utregning ikke gjelder.	<ul style="list-style-type: none"> • BYA skal regnes ut i henhold til TEK10. Rådmannen ser imidlertid at definisjonen i bestemmelse «3.1 <i>Utnytting</i>» kan misforstås. Siste ledd i denne bestemmelsen tas derfor ut.
Inger-Johanne Grovassbakk	<ul style="list-style-type: none"> • Anmoder om at vegen gjennom Trøa videreføres til Hundhammervegen i henhold til reguleringsplanen for Saksvik Nord, PlanID 5, vedtatt 03.02.1986. Dette for å legge til rette for å kunne bygge på ledige tomter i Hundhammervegen. Dersom vegen ikke videreføres ønsker de at det i planbestemmelsene tas inn at det skal legges til rette for videreføring av vegen slik den er tenkt i reguleringsplanen for Saksvik nord. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget legger til rette for at vegen kan videreføres inn til Hundhammervegen. Den nye internvegen er regulert slik nettopp med tanke på å kunne videreføre vegen over eiendommene 1/18 og 1/15 inn til Hundhammervegen. Rådmannen vurderer derfor at det ikke er behov for ta inn noe knyttet til dette i bestemmelser.
Randi Steine og Stein Arne Steine	<ul style="list-style-type: none"> • Protesterer mot at det settes opp en bolig blokk sør for Sakslundvegen. Ser for seg at det vil bli en stor økning av trafikkmengde i nærområdet som en konsekvens av etableringen av 48 nye boenheter. Frykter at dette kan føre til støy, uro og utrygge forhold for små barn. • Setter spørsmålstegn ved uteområdet til beboerne i blokka. • Ber kommunen se på effekten en økning av barn og voksne vil ha på helse, skole og barnehage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Viser til planbeskrivelsen for nærmere informasjon der, trafikksikkerhet og støy er omtalt, i tillegg er dette ivarettatt i planbestemmelsene • Viser til ny bestemmelse «§ 3.3 Uteoppholdsareal». • Kapasitet på skole og barnehage i området vil i lite grad bli påvirket da dette en liten utbygging og eneboligene vil ikke nødvendigvis bli bygd ut på en gang, men over tid. Nye barn på skole og barnehage vil derfor ikke påvirke kapasiteten mer enn inn/utflytting av eksisterende hus i området. På tross av dette er kapasiteten i dag sjekket ut, og den er god.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

Det er ikke gjort noen endringer siden forrige behandling i planutvalget.

For mer detaljer og bakgrunn for planarbeidet henvises det til vedlagt planbeskrivelse, samt saksframlegget fra 1.gangsbehandling.

Vurdering

Det har i høringsperioden kommet inn en del uttalelser, både fra regionale myndigheter og naboer/berørte parter. Alle innspillene er svart ut i tabellen over. Flere naboer/berørte parter uttrykker en bekymring for hvordan en boligblokk vil påvirke deres eiendommer, og er imot at kommunen tillater en boligblokk i dette området. Malvik kommune ønsker en fortetting i eksisterende boligområder, dette innebærer blant annet boligblokker i eksisterende boligområder. Rådmannen vurderer at denne reguleringsplanen har klart å løse spørsmålet om fortetting på en god måte, der boligblokken er trekk inntil Malvikvegen og ikke vil være til

vesentlig sjenanse for beboerne i området. Samtidig vil ikke boligblokken få en for stor negativ påvirkning på solforholdene til omkringliggende eiendommer. Som en følge av enkelte av innspillene har rådmannen vurdert at det vil være fornuftig å endre noen av bestemmelsene. Disse endringene er listet opp nedenfor.

- Siste ledd i bestemmelsen 3.1 tas ut.
- *«3.3 Uteoppholdsareal*
For område BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² per utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- *Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk*
- *Utendørs støynivå maks 55 dB Lden*
- *Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med*
- *Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene», tas inn som ny bestemmelse 3.3.*
- *«3.4 Parkering*
For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet.

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkeringsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass per utleieenhet», tas inn som ny bestemmelse 3.4.

- *«3.5 Utomhusplan.*
Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden», tas inn som ny bestemmelse 3.5.
- *«Alle boenheter skal ha en stille side, og» tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7 tredje ledd.*
- *«, og etableres før det gis brukstillatelse» tas inn som 7 andre ledd, siste del av første setning i bestemmelse 3.7.*
- *«Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn» tas inn i første ledd før siste setning i bestemmelse 7.3.*
- *«7.6 Sikkerhet mot jernbane.*
Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket for igangsetting av tiltaket», tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6.
- Det er utarbeidet ny tilleggsdokumentasjon til VA-forprosjektet for å tilfredsstille krav fra Jernbaneverket, denne skal legge grunnlaget for nye rørsystemer i området.

Oppsummering

Rådmannen er positiv til å tillate en fortetting med eneboliger og en boligblokk på Trøa – Hundhammeren. Rådmannen foreslår derfor følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Trøa - Hundhammeren på følgende vilkår:

- Siste ledd i bestemmelsen 3.1 tas ut.

- *«3.3 Uteoppholdsareal
For område BB skal det avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 50% per boenhet kan inngå i opparbeidet fellesareal.*

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 200m² uteoppholdsareal + 50m² per utleieenhet.

Kvalitetskrav:

- *Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk*
- *Utendørs støynivå maks 55 dB Lden*
- *Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med*
- *Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene», tas inn som ny bestemmelse 3.3.*
- *«3.4 Parkering
For område BB skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet.*

I områdene BF1-BF5 skal hver eiendom ha minimum 1,5 parkeringsplasser + 0,5 gjesteparkeringsplass, i tillegg skal det etableres 1 parkeringsplass per utleieenhet», tas inn som ny bestemmelse 3.4.

- *«3.5 Utomhusplan.
Det skal utarbeides en utomhusplan for boligblokken BB som skal ligge ved byggesøknaden», tas inn som ny bestemmelse 3.5.*
- *«Alle boenheter skal ha en stille side, og» tas inn som tillegg i bestemmelse 3.7 tredje ledd.*
- *«, og etableres før det gis brukstillatelse» tas inn som 7 andre ledd, siste del av første setning i bestemmelse 3.7.*
- *«Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn» tas inn i første ledd før siste setning i bestemmelse 7.3.*
- *«7.6 Sikkerhet mot jernbane.
Det skal etableres et 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen. Forslag til plassering og utforming av gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket for igangsetting av tiltaket», tas inn som ny rekkefølgebestemmelse 7.6.*
- *Det er utarbeidet ny tilleggsdokumentasjon til VA-forprosjektet for å tilfredsstille krav fra Jernbaneverket, denne skal legge grunnlaget for nye rørsystemer i området.*

Forslaget til plan sluttbehandles i kommunestyret, jf delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til både utvalget for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) og kommunestyret. Vedtaket fra utvalg ARESAM oversendes med saken for kommunestyrebehandling.