



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Notat

Sak nr:
2012/2013-55

Dato:
07.05.2014

201205 - Konsekvensvurdering av endringer vedtatt i utvalgsmøte for areal- og samfunnsplanlegging den 11.04.2014.

Bakgrunn for konsekvensvurderingen

Utvalg for areal og samfunnsplanlegging vedtok ved første gangs behandling av forslaget til sentrumsplan for Hommelvik, den 11.04.2014, to vesentlige endringer, uten at det ble vedtatt at planforslaget skulle endres før det ble sendt på høring. For at det skal være mulig for høringspartene å kunne gi uttalelse til vedtaket, er det utarbeidet en konsekvensvurdering av disse to punktene, som et tilleggsdokument til utvalgets behandling og administrasjonens opprinnelige planforslag.

Før andre gangs behandling av planforslaget skal vedtaket fra første gangs behandling, med denne konsekvensvurderingen, innarbeides i plandokumentene til planforslaget (planbestemmelser, plankart, planbeskrivelse og ROS-analyse).

De to punktene utvalget endret er:

- *"Tomta Stillashuset tas inn i kjerneområdet for sentrumsplan H.vik, under forutsetning av at grunnundersøkelser "friskmelder" området, tillates boliger på tomta (KBA område)"*
- *"Parkeringsbestemmelsene endres tilsvarende kravene for Sandfjæraområdet. Det kan fortsatt løses gjennom fri kjøpsordning (offentlig parkeringshus)."*

Gjennom dette vedtaket skal Liavegen 2A – "Stillashustomta" (gnr/bnr 57/338) tas med i sentrumsområdet som område for kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA18), i likhet med tilsvarende i sentrumskjernen i Hommelvik, slik de er vist i planforslaget.

Videre blir parkeringskravet i sentrumsplanen tilpasset kravene i Detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-3, 4, 5, 6, Hommelvik Sjøside (PlanID 201203, vedtatt i kommunestyret 16.12.2013).

Parkeringsbestemmelser

I planbeskrivelsen er det gjort en enkel studie over mulig maksimal parkering innenfor byggeområdene, forutsatt at hele kjelleren i ett plan benyttes til parkering. Tabellen nedenfor viser plasser fordelt på nordsiden og sørsiden av jernbanen. Antallet kan økes vesentlig hvis p-kjellere etableres i flere plan. Med økte krav til antall parkeringsplasser vil mulig underdekning for de enkelte tomtene kunne bli høyere, enn vist i tabellen nedenfor. Om frikjøpsordning etableres kan offentlige p-plasser/p-hus fungere slik at underdekning i parkeringskravet for

enkelttomter likevel kan løses. I byggesak eller detaljregulering må tiltakshaver vise hvordan parkeringsdekning skal løses (innenfor egen tomt, i samarbeid med tilliggende eiendommer, gjennom frikjøpsordning).

	Ca parkeringsbehov	Ca parkeringsdekning	Overdekning/underdekning	Kommentar
Sør for jernbanen	625 plasser	480 Antallet kan økes vesentlig hvis p-kjellere etableres i flere plan	-145	Offentlige p-plasser/ p-hus vil være en ressurs
Nord for jernbanen	370 plasser	390 maks	+20	Offentlige p-plasser i p-hus på Moan og gateparkering er en ekstra ressurs

Konsekvensen av vedtaket i ARESAM er at det blir økt krav til parkeringsplasser i sentrumsområdet, i forhold til administrasjonens forslag. For bolig øker antallet fra 1,2 til 1,4 p-plasser per boenhet over 50 m², for boenheter under 50 m² skal det opprettes 1 p-plass per boenhet. For forretning øker antallet fra 1,5 til 2 p-plasser per 100 m² BRA. For kontor og annen næring går antallet ned fra 1,5 til 1 p-plass per 100 m² BRA. For annen næringsbebyggelse med kunderelatert aktivitet øker antallet fra 1,5 p-plasser per 100 m² til at det skal opparbeides minimum 1 p-plass per 30 m² (3,33 per 100 m²) bruksareal. For serverings- og overnattingsformål blir parkeringskravet uendret.

Liavegen 2A – "Stillashustomta" (gnr/bnr 57/338)

I utvalgets vedtak er det besluttet at kjerneområdet for Hommelvik sentrum skal utvides ved å ta inn Liavegen 2A slik at tomta blir en del av dette området. Liavegen 2A gis benevnelsen KBA18. Det bemerkes fra administrasjonens side at det ikke vil være nødvendig å ta området inn i kjerneområde for Hommelvik sentrum for å tillate boligbygging. Arealet på tomta til Liavegen 2A er i matrikkelen oppgitt å være 7751,7 m². Eier av tomta har lansert et forslag med opp mot 50 leiligheter, med en forretningsdel, på til sammen 4000 m². Bygg er planlagt med en grunnflate på 3000 m² og vil bestå av totalt fire etasjer med parkeringskjeller i tillegg. I forslag til planbestemmelse 16.1 Område langs Malvikvegen vises prinsippet om at det innenfor sentrumskjernen (kombinerte områder – område bolig/forretning/kontor/tjenesteyting, med bebyggelse mot Malvikvegen) som hovedregel skal ha næringsvirksomhet, forretning/kontor i de to første etasjene. Her skal minimum første etasje avsettes til publikumsrettet virksomhet. Eier av Liavegen 2A har ønske om å få etablert muligheten for detaljhandel; dagligvarebutikk, sportsforretning eller lignende. For å sette riktig utnyttelsesgrad på området må det ses i sammenheng med tilliggende regulerte områder. Her er det detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-3,4,5,6 – Hommelvik Sjøside (PlanID 201203) bestemmelsene må hentes fra. Dette gir en utnytting på 50 % BYA innenfor KBA18.

Krav til uteareal og parkeringsplasser:

Uteareal som følge av 50 boliger vil totalt utgjøre 1500 kvm, hvorav minimum 750 kvm skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Resterende uteareal kan løses som balkonger. Da området reguleres med kombinert formål og konsentrert boligbebyggelse kan uterom tillates på tak. Uteopphold på tak bør plasseres slik at det er visuell kontakt mellom uteoppholdsarealet og boligene.

Behov for det totale antall parkeringsplasser innen området er vanskelig å estimere da sammensetningen av arealbruk er ukjent. Med 50 boenheter over 50 m² vil parkeringskravet for boligdelen være på 70 p-plasser. Parkering i p-kjeller skal ikke medregnes i % BYA. Ytterligere parkeringskrav vil måtte regnes ut fra hvilke type næring/forretning som skal etableres innenfor KBA18.

Trafikksikkerhet for gående og syklende:

Liavegen 2A har en slik beliggenhet at mange vil kunne gå eller sykle inn til Hommelvik sentrum. Det er to naturlige traseer for denne trafikken, enten langs Malvikvegen eller via Liavegen, Havnevegen, Øyavegen. Den naturlige traseen for mange vil trolig være via de kommunale vegene inn mot sentrum, men kanskje spesielt syklende vil velge den rette og flate traseen langs Malvikvegen. På grunn av den relativt korte avstanden inn til sentrum (omtrent 1 km inn til jernbanestasjonen), vil trolig andelen gang- og sykkeltrafikk inn til sentrum, fra omtrent 50 nye boenheter i dette området, bli større enn for trafikken fra Lia og Solbakken. Det må derfor påregnes en økning i gang- og sykkeltrafikken også langs Malvikvegen.

Homla bru på Malvikvegen har ikke i dag tilfredsstillende bredde på fortauet.

Korteste veg til bussholdeplass ved bomstasjonen på E6 er verken trafikksikker eller attraktiv, da den går opp påkjøringsrampa til E6, uten egen gang-/sykkelbane. Korteste trafikksikre adkomst til holdeplassen fra Liavegen 2A er rett over 1 km. Om Statens vegvesens planer om gang-/sykkelveg opp til E6, parallelt med påkjøringsrampa, blir gjennomført vil trafikksikker veg til bussholdeplassen reduseres til omtrent 500 meter.

Miljøgeologisk undersøkelse:

SWECO Grøner AS gjennomførte i 2006 en miljøgeologisk undersøkelse av Liavegen 2A. Det ble påvist forurensede masser. De forurensede massene innenfor tomta ble fjernet i 2007. Det ligger, i følge sluttrapport fra oppryddingsarbeidet, fortsatt rester av forurensede masser utenfor tomtegrensa mot påkjøringa til E6. Det er, ifølge sluttrapporten, sannsynlig at massene også ligger under vegfyllingen. Konklusjonen i sluttrapporten er at de forurensede massene nå er fjernet fra tomta. Dette innebærer at tomta, i henhold til daværende SFTs norm for mest følsom arealbruk, kan disponeres fritt.

Risiko for kvikkleireskred:

Geotekniske undersøkelser viser at området ligger innenfor utløpssone for eventuelt kvikkleireskred fra område nord-øst for Korntrøberget. Hensynet til utløpssonen er sikret med bestemmelse 6.7 som sier: *"Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av ras- og skredfare. Innen planområdet er det særlig fare for steinsprang, jord/flomskred og kvikkleireskred som bør vurderes. I områder der det kan finnes kvikkleire eller områder som kan bli berørt av leirskred skal det gjennomføres en faregradsvurdering og vurdering av sikkerhetsnivå i henhold til NVEs kvikkleireveileder «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddsegenskaper».*" I følge NVE var sentrumsutvikling med formålet forretning (plasskrevende varer)/industri å anse som et K3 tiltak i forhold til dagens regelverk (slik det lå i administrasjonens forslag). Vedtaket (da det tillater bolig og detaljhandel på området) tillater tiltak som medfører større tilflytting/personopphold enn tiltak i K3. Området går derfor under tiltakskategori K4 i Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder fra NVE 2014. Dette betyr at det stilles strengere krav til områdestabilitet og sikkerhet ved utbygging.

Prosjektet som innfallsport til Hommelvik:

Skal prosjektet utformes som innfallspørt til Hommelvik må det tilpasses estetisk veileder for Hommelvik sentrum (estetisk veileder ligger med planforslaget). Vareside til prosjektet må skjules/kamufleres da dette området er åpent, med godt innsyn fra alle fire sider.

Kollektivtrafikk:

Området ligger i umiddelbar nærhet til dagens plassering av busstoppene Smeplassen og Havnevegen, samt omtrent 1 km (via trafikksikker adkomst) fra busstopp ved Hommelvik bomstasjon (E6). Området ligger under 200 meter fra ny pendlerparkering med kollektivholdeplass slik det er vist i planforslaget (o_P10 og o_KHP2). Det er i underkant av 900 meter til jernbanestasjon. Området ligger over akseptabel gangavstand til jernbanestasjonen, men godt innenfor sykkelavstand. Om statens vegvesens planer for ny gang-/sykkelveg, parallelt med påkjøringsrampa til E6, blir gjennomført vil området likevel være nært effektiv kollektivtransport da 500 meter til bussholdeplassen ved E6 ligger innenfor akseptabel gangavstand.

Som bolig/nærings/forretnings-område ligger Liavegen 2A nært kollektivtrafikk med kort reisetid til Trondheim og Stjørdal.

Liavegen 2A ligger plassert over det som kan betegnes som akseptabel gangavstand til tog. Dette kan føre til økt bilbruk blant beboerne for å komme seg til jernbaneområdet, med økt press på tilgjengelige parkeringsplasser nær stasjonsområdet. En innføring av tidsbegrensede parkeringsplasser rundt stasjonsområdet kan virke avbøtende på denne problemstillingen.

Krav om detaljregulering:

Området ligger åpent til ved inngangen til Hommelvik og utforming og arealbruk må løses gjennom detaljreguleringsplan.

Alternative områder for eksisterende næring og forretninger innenfor planavgrensninga:

Innenfor planområdet kan det ikke stilles erstatningsarealer til rådighet for bilverksted og trevarehandel som i dag finnes i Hommelvik. Dette fordi slike virksomheter ikke er forenelig med KBA-områder som er inkludert bolig. Tilgrensende planområdet for sentrumsplanen er det to vedtatte næringsområder i Detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-3,4,5,6 – Hommelvik Sjøside (PlanID 201203). Bestemmelsene til næringsområdene i reguleringsplanen for Sjøsidens tillater arealbruk som gjør at det likevel vil finnes erstatningsarealer for bilverksted og trevarehandel i nærhet til planområdet.

Følger av strukket sentrumskjerne:

Å utvide kjerneområdet for Hommelvik sentrum og tillate detaljhandel og andre kunde- og arbeidsplassintensive bedrifter utenfor kjerneområdet i administrasjonens forslag, kan føre til en todeling av sentrum og dermed mindre interesse for å etablere bedrifter i det gamle handelssenteret. Ved å ta inn Liavegen 2A i sentrumskjernen, vil denne få en utstrekning på omtrent 1,1 km. For en såpass langstrakt sentrumskjerne kan det vise seg at det ikke oppnås akseptabel gangavstand internt i kjerneområdet og avhengigheten, med økt belastning av tilgjengelige parkeringsplasser, av bil øker.

Liavegen 2A kan innenfor egen tomt gi plass nok for bedrifter til å bidra til todeling av sentrum. Om det lykkes å få detaljhandel og andre kunde- og arbeidsplassintensive bedrifter til å etablere seg på Liavegen 2A, er det en risiko for at dette er med på å dra aktivitet ut fra sentrumsområdet rundt togstasjonen. Det er dermed en mulighet for at det ikke blir tilført like mye liv til stedet som med en kompakt sentrumskjerne.

Vedtaket endrer følgende i plankart og -bestemmelser:

Plankart

- Endrer område F/I1 (forretning (plasskrevende varer)/industri) til KBA18 (kombinert bebyggelse og anleggsformål). BYA = 50 %. Høyde maks 14 meter.

Planbestemmelser

- Bestemmelser for område F/K1 endres til KBA18.
- 6.8 Parkering. For Bolig settes kravet til 1,4 parkeringsplasser per boenhet for alle boenheter over 50 m², for boenheter under 50 m² skal det opparbeides 1 parkeringsplass per boenhet. For Forretning kreves en parkeringsdekning på 2,0 per 100 m² BRA. For næringsbebyggelse skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA. For næringsbebyggelse med kunderelatert aktivitet skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass per 30 m² (3,33 per 100 m²) BRA.
- Bestemmelse 7.1 Krav om reguleringsplan, plankrav. Stillashustomta tas inn som nytt punkt f). Området ligger støyutsatt til, det må løses utfordringer knyttet til trafikksikkerhet, grunnforhold med mer.
- Bestemmelse 10.3 (utnyttelse) sør for jernbanen. Liavegen 2A tas inn som KBA18. Maks BYA = 50 %. Maks byggehøyde 14 m gesims. Etasjer 4. Kommentar - flatt tak.
- Bestemmelse 16.2 Delfeltene. Stillashustomta tas inn som KBA18. Det tillates Bolig, detaljvarehandel og kontor.
- Bestemmelse 17 strykes da området (Liavegen 2A) denne tar for seg blir erstattet av KBA-område.
- Bestemmelse 23.1 Krav til utbygging får følgende kulepunkt tilføyd: Før felt KBA18 bygges ut skal Malvikvegen på bru over Homla være trafikksikkert opparbeidet med fortau/sykkelveg i tilfredsstillende bredde. Dette på grunn av at en større utbygging med boliger på tomt til Liavegen 2A vil være en utløsende faktor for en økning i antall gående/syklende over bru på Malvikvegen.

Planbeskrivelse

- Innholdet i denne konsekvensvurderingen vil etter høringsperioden tas inn i justert planbeskrivelse.

For administrasjonen, Malvik kommune
Vegar Christoffersen Walsø
Rådgiver arealplan
Virksomhet for areal og samfunnsplanlegging