



MALVIK
KOMMUNE

Planprogram - Områderegulering for Hommelvik sentrum



åpen - nyskapende - samhandlende

Navn på plan og tiltaket:

PLANID 201205 – Områderegulering av Hommelvik sentrum

Revidering av kommunedelplan for Hommelvik -Sentrumsplanen, Reg.74
- vedtatt av Malvik kommunestyret den 19.06.2000.

Tiltakshaver:

Malvik kommune, Rådmannen

Planleggere:

Malvik kommune, Virksomhet for areal og
samfunnsplanlegging

Planprogrammet ble vedtatt av

Utvalg for areal og samfunnsplanlegging i møte den 15. november 2012.

Dato: 14. juni 2012, revidert 9. november 2012



1. BAKGRUNN	3
Formål og målsetting med planarbeidet	3
Planprogrammet	3
Erfaringer med sentrumsplanen fra 2000	3
2. PLANOMRÅDET	4
Topografi, vegetasjon og klima	5
Infrastruktur og transport/adkomst	5
Eiendomsforhold	6
Grunnforhold	6
Kulturminner	6
Tettstedet Hommelvik	6
3. FØRINGER OG PRINSIPPER	7
Gjeldende planer med bestemmelser	7
Lovgrunnlaget	7
Kommuneplanen	8
Valg av plantype	9
Grøntanalysen for Hommelvik	9
LEV VEL undersøkelsen i Malvik kommune	9
Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik	9
4. TEMA OG UTFORDRINGER I PLANEN	11
GRUNNLEGGENDE FØRINGER	11
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	11
SENTRUMSUTVIKLING	12
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	12
MØTEPLASSER – GRØNT - BLÅTT	12
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	12
TRAFIKK OG VEGSYSTEMER	13
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	13
TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	13
KULTURMINNER	13
Aktuelt i sentrumsplanarbeidet	13
5. FORVENTEDE KONSEKVENSER	14
6. SAMRÅD OG MEDVIRKNING	14
Prosjektgruppe	14
Styringsgruppe	14
Referansegrupper	15
Tematiske arbeidsgrupper	16
7. PROSESS OG ARBEIDSOPPGAVER	17
8. KJENT KUNNSKAP	19

1. Bakgrunn

Bakgrunnen for dette planarbeidet er vedtak fra kommuneplanen om at sentrumsplanen for Hommelvik fra 2000 skal revideres.

Det er behov for en ny sentrumsplan som kan gi avklaringer gjennom prosessen og beslutninger for den framtidige bruken og utviklingen av Hommelvik som tettsted med et sentrum. Gjennom dette planarbeidet for Hommelvik sentrum er det viktig å få fram de tankene og innspillene som er rundt utviklingen av Hommelvik. Den ferdige planen vil være et kompromiss mellom de ønsker og behov som kommer fram gjennom arbeidet med planen.

Formål og målsetting med planarbeidet

Sentrumsplanen skal legge til rette for en sentrumsutvikling som sikrer at Hommelvik utvikler seg som et levende sentrumsområde med god kombinasjon av tjenesteyting, næring, handel, møteplasser og boliger.

Planen for Hommelvik sentrum skal være en detaljert områderegulering som gir klare føringer og bestemmelser for utnytting og utforming innenfor planområdet.

Planprogrammet

Planprogrammet skal i følge loven gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet har vært på høring, med høringsfrist 22. oktober 2012.

Det er kommunestyret som skal godkjenne det endelige planforslaget. Lovgrunnlaget og føringer for dette arbeidet omtales i kap.3.

Erfaringer med sentrumsplanen fra 2000

Den planen som gjelder for sentrum i dag, ble vedtatt i juni 2000 (Planid 74).

Dette er en juridisk bindende kommunedelplan, det vil si at den er mer detaljert enn vanlige kommuneplaner. Planen ble utarbeidet som erstatning for eldre reguleringsplaner og tilsvarer omtrent dagens standard for områdereguleringer.

Den gamle bebyggelsen i Hommelvik er en viktig og sentral del av tettstedet Hommelvik med sine særpregede gateløp, husformer og bomiljø. Det er derfor vedtatt egne bestemmelser for ”Område for bevaring av bygninger mv.” som omfatter deler av Johan Nygaardsvolds gate, Mogjerdet og Selbuvegen, samt tre enkeltbygninger (Realskolen, Rampa og Torggården). Det er gjennom bruken av bestemmelsene for dette området erfart at det er behov for å justere disse.

Denne kommunedelplanen er en relativt detaljert plan som gir rom for videreutvikling og nybygg i sentrumskjernen. Den har vedtatte bestemmelser om utforming av nybygg, men ikke detaljerte nok til å bygge etter. Planen stiller derfor krav om detaljplan. Erfaringer har vist at det kan være vanskelig å komme i gang med prosjekter når det er et krav om detaljplanlegging før prosjekteringen av bygg kan begynne. Det er derfor et mål at den nye sentrumsplanen utarbeides ut fra et så godt utredet faglig grunnlag at byggeprosjekter som hovedregel kan gjennomføres uten krav om ytterligere planarbeid.

2. Planområdet

Planområdet omfatter store deler av Hommelvik sentrum og ”Hommelvik-flata” med boområdene. Tettstedet Hommelvik omfatter også boområdene som omkranser Hommelvik-flata, men disse vil ikke være en del av sentrumsplanen. Planområdet er nesten 1.160 daa stort og er noe større enn sentrumsplanen fra 2000. Området er utvidet i øst med friområde på Nygården, småbåthavna, Sandfjæra-området, sørover med Nessbakkan, og vestover med en større del av Selbuvegen og til og med Strømheim og Djupvasskaia.

Dette området omfatter flere reguleringsplaner enn sentrumsplanen. Utgangspunktet er at disse reguleringsplanene fortsatt skal være gjeldende.

Bakgrunnen for at planområdet er utvidet er at det for flere temaer er naturlig å se sammenhenger for et større område. Områdene innenfor planområdet henger sammen og utgjør tettstedet Hommelvik. Eksempler på dette er gang- og sykkelvegsystemet, grøntområdene, og ikke minst at utviklingen av selve sentrumsområdet må sees på som en del av Hommelvik-flata



Flyfoto over Hommelvik som viser gjennomføringssonen, dvs. planområdet for sentrumsplanen.

I de følgende avsnittene følger en beskrivelse av planområdet:

Topografi, vegetasjon og klima

”Hommelvik oppleves som et veldig avgrenset landskapsrom med de høye og bratte skogklede åsene rundt.

Avgrensningen av det store landskapsrommet går utenfor planområdet i øst, men innenfor planområdet er det oppdelinger i mindre landskapsrom, blant annet avgrenset av skråningen mot Nessbakkan og bakkene øst for Homla.

”Golvet” i landskapsrommet er forholdsvis flatt [red. i planprogrammet kalt Hommelvik-flata].” ()

Sitatet er hentet fra side 28 i Grøntanalyse Hommelvik fra 2011.



Landskapsrommet (Kart hentet fra Grøntanalysen side 28)

Det er to markante ”blå” elementer i tettstedet, det er Homla og sjøen med den lange strandlinja. Det vernede vassdraget Homla går gjennom den østligste delen av planområdet. Bukta består av en variert strandlinje med havn, badestrand/sandstrand midt i bukta, steinmolo med gangveg, småbåthavn, friområde, og en annen strand nord for Djupvasskaia.

Sett utenfra har planområdet et tydelig grønt preg på grunn av ”veven av store og små vegetasjonsklede arealer som er mer eller mindre sammenhengende” (sitat Grøntanalysen side 8). I praksis er allikevel alle arealer innenfor planområdet tatt i bruk eller regulert til forskjellige utbyggingsformål.

Malvikvegen og spesielt jernbanen deler planområdet i to deler med få krysningspunkt.

I og med at planområdet først og fremst omfatter de flate områdene på elflata og strandområdene blir det små variasjoner i lokalklimaet. det er allikevel noen forskjeller ved at det langs Homla er noe fuktigere og kjøligere på grunn av trekken langs elva. Videre blir det mindre sol i den sør-/vestlige delen, det vil si i bakkant av tettbebyggelsen på Mogjerdet/Stykket.

Infrastruktur og transport/adkomst

Malvikvegen (FV 950) er hovedtrasé for bil-/busstransport til og fra Hommelvik sentrum. E6 går utenfor sentrumsområdet, men er samtidig en viktig tilførselsveg til Hommelvik. I tillegg er FV

963 en viktig transportåre til/fra Mostadmarka og Selbustrand. Begge fylkesvegene er samtidig viktige lokalveger for internttransport i Hommelvik.

Jernbanen benyttes til persontransport til og fra Hommelvik. Ca. 35.000 personer går av eller på toget i Hommelvik hvert år. Dette tallet viser at Hommelvik er en liten stasjon i jernbanesammenheng.

Eiendomsforhold

Det meste av arealet innenfor planområdet er privat eid, først og fremst gjennom boligtomter.

Kommunen eier tomtene som er i bruk til rådhus, skoler og lignende, pluss kommunale veger.

Idrettsanlegget på Øya ligger på en eiendom som har tilhørt Meråker Brug AS og hvor det er tatt forbehold om at hvis formålet endres til noe annet enn idrettsanlegg, så går eiendommen tilbake til den tidligere eieren.

Staten eier friområdet og landarealet for båthavna på Nygården, i tillegg til traséene for jernbanen og fylkesvegene.

Grunnforhold

Det meste av planområdet består av et gammelt elvedelta, med et tykt gruslag. I strandkanten er det registrert et lag som blir antatt å være leire, som ligger under gruslaget. På bunnen i Hommelvikbukta vises strukturene av ulike ras, hvor det største har gått i området mellom Nygården og Sandfjæra.

Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet.

Kulturminner

Det er ikke registrert bygninger i Hommelvik som er vernet gjennom sentrale vernevedtak.

Kommunestyret har fattet vedtak om bygningsvern i Hommelvik i forbindelse med reguleringsplan for Johan Nygaardsvolds gate, Mogjerdet og deler av Selbuvegen. Dette vedtaket legger restriksjoner på hva eierne kan gjøre med bygget utvending og gir bestemmelser blant annet om utforming/skiftning av vinduer og dører.

I tillegg ble det i forbindelse med behandlingen av sentrumsplanen for Hommelvik i 2000 vedtatt at tre bygg skulle fredes. Dette gjelder Torggården, pakkhuset på stasjonen (Cafe Rampa) og realskolebygget (nå eide av Jøssåsen landsby) på den tidligere skoletomta.

Automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet omfatter én kjent mulig gravhaug i tillegg til prognoseområder for automatisk vernede kulturminner gitt av Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Tettstedet Hommelvik

Hommelvik har en sentrumskerne med tett bebyggelse og en kvartalsstruktur som vi sjelden finner i andre mindre steders sentrumsområder. Hommelvik kan derfor beskrives som et *tettsted* i motsetning til et *spredtsted*, som for eksempel Vikhammer. Denne tette og kompakte senterstrukturen i Hommelvik, med de aller fleste sentrumsfunksjoner plassert innenfor en kort gangavstand, er et viktig grunnlag for å vurdere den framtidige utviklingen av Hommelvik sentrum.

3. Føringer og prinsipper

Gjeldende planer med bestemmelser

Planområdet omfattes av flere eksisterende planer:

Kommunedelplan for Hommelvik – Sentrumsplanen (Planid 74), vedtatt 19.6.2000.

Reguleringsplan for Moan-Sandfjæra, vedtatt 29.9.2008, og med senere detaljreguleringer (Planid 32C 27.9.2010)

Reguleringsplan for Djupvasskaia (Planid 78), vedtatt 29.3.2011

Reguleringsplan for Del av Hommelvik sentrum, vedtatt juni 1961.

Reguleringsplan for Fylkesveg 963 Hommelvik – Isdammen, vedtatt februar 1988

Reguleringsplan for Solbakken vest, vedtatt november 1985

Kommunedelplan for Hommelvik, vedtatt 27.3.2003

(Omfatter de delene av planområdet for den nye sentrumsplanen (gjennomføringssonen), som ikke er omfattet av de mer detaljerte planene listet opp ovenfor.)

Lovgrunnlaget

Planarbeidet skal gjøres i samsvar med den nye plan- og bygningsloven av 2008.



Forenklet skisse som viser normal saksgang i en planprosess, kilde Miljøverndepartementet.

Denne første delen av planprosessen med planprogram, reguleres ut fra §§ 4-1, 12-8 og 12-9 i plan- og bygningsloven fra 2008. Det kreves at ved oppstart av større planer og for planer som "kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn" skal det utarbeides planprogram.

I plan- og bygningsloven § 4-1 heter det:

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Planprogrammet er et viktig dokument for å informere om hva formålet med revideringen av sentrumsplanen er, klargjøre hovedspørsmålene og avklare utredningsbehov som planarbeidet reiser. Planprogrammet skal være med å sikre en forutsigbar og effektiv planprosess med tidlig medvirkning.

Som det framgår av figuren over vil forslag til planprogram etter høringsperioden bli framlagt til ny politisk behandling. Der vil planprogrammet bli fastsatt, og arbeidet med utredningene og å få fram utviklingsmulighetene for Hommelvik vil starte opp. Dette er det grunnleggende arbeidet fram mot et planforslag for områdereguleringen for Hommelvik sentrum.

Kommuneplanen

De overordnede føringer for utviklingen av Hommelvik som sted med tilbud til alle innbyggerne og med gode bokvaliteter, framgår av kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.08.2010. Alle målene i samfunnsdelen er viktige, men spesielt målene 1-5 med veivalg gir klare føringer og premisser:

1. Vi er en pådriver i helhetlig og framtidsrettet samfunnsplanlegging.
2. Vi opplever muligheter for samhandling og utvikling.
3. Vi skal kunne leve sunt.
4. Vi har boliger, boformer og bomiljø som bidrar til mangfold og god livskvalitet.
5. De gode kvalitetene i Hommelvik, på Sveberg og på Vikhammer er videreutviklet og tatt i bruk både i nærmiljøet og av øvrige innbyggere.

Planbeskrivelsen til areadelen, vedtatt 20. juni 2011, gir føringer og prinsipper for utviklingen av tettstedene (Del 1 - Planbeskrivelsen s.6):

*"I eksisterende tettsteder blir det derfor viktig å **konsentrere bebyggelsen**, både når det gjelder bolig- og næringsaktivitet. **Prinsippet om fortetting** er derfor svært viktig når kommunen skal se på utbyggingsmulighetene nær eksisterende sentrumsbebyggelse og kollektivårene. Ved å fortette styrkes mulighetene for å redusere **bruken av bil** både for jobb- og fritidsreiser og sikre **kvalitet, kapasitet og sikkerhet i infrastrukturen**. Når kommunen velger å legge til grunn prinsippet om fortetting, må det gjennom arealdelen stilles strenge krav til videre detaljering, blant annet til **universell utforming, barn og unges rettigheter og behov, kriminalitetsforebygging, samt krav til uteareal og møteplasser.**"*

Kommuneplanens arealdel gir følgende retningslinjer for denne revideringen:

Retningslinjer fra kommuneplanens arealdel 2010-2021 (Del 2 pkt.8.16):

Sentrumsplanen må revideres ut fra/med hensyn til:

- sentrumsutvikling slik at Hommelvik er et levende sentrumsområde
 - sikre god kombinasjon av tjenesteyting, næring, handel, møteplasser og bolig
 - behovet for å avgrense og definere sentrumskerne for ny og konsentrert utbygging
 - fokusere på mulige flerbruksbygg
 - ungdomshus
 - bo- og omsorgssenter
 - behovet for handel; detalj ikke plasskrevende
 - konsentrert kunnskapsnæring, (store areal er ferdig regulert i Moan/Sandfjæra)
 - må ha en markert møteplass, et torg der bl.a. kan arrangere f.eks. Bondens Marked og annet
 - må bryte ned barrieren som tog og veg er, flere krysningspunkt, hovedpunkt ved stasjonen
 - sikre at sjøen er en del av sentrum, med spesielt fokus krysningspunkt jernbanen
 - møteplasser/arenaer
 - grønt, lek og idrett
 - teknisk infrastruktur (avfallsløsninger, data-/teleløsninger, VA, renseanlegg Nygården etc.)
 - kollektivtilbud og knutepunkt (buss og tog med park & ride)
 - gang- og sykkelvegsystemer
 - differensiert veg- og gateutforming, skille mellom type utforming og lokalisering
 - parkering
 - barn- og unges interesser og rettigheter
 - prinsippet om universell utforming
 - prinsippet om en fortettet bolig- og sentrumsutvikling
 - kulturaktiviteter
 - ny el større barneskole og ungdomsskole
 - oppdatere bestemmelsene for bevaringsområdet, ingen fortetting i bevaringsområdet
- Oversikten er ikke uttømmende.

Valg av plantype

I plan- og bygningsloven er det to mulig plantyper en kommunen kan velge for å gjennomføre et planarbeid for et større område; kommunedelplan (PBL §§ 11-1, 11-5) eller områderegulering (PBL § 12-2).

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder temaer eller virksomhetsområder. Det vises til planer for tettsteder som eksempel på at kommunedelplaner kan brukes for delområder i kommunen. I kommunedelplan kan imidlertid kun "hovedformål" brukes for å markere arealbruken, slik som i arealdelen. Dette vil i vårt tilfelle bli for lite detaljert.

Områderegulering kan brukes der kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Denne plantypen gir stor variasjonsmulighet i valg av arealformål for å vise eksisterende og planlagt bruk. Dette gir større muligheter til å detaljere og bestemme føringer og retningslinjer. Man kan også lettere gå direkte til byggesak fra en områderegulering

Med dette som utgangspunkt er områderegulering valgt som plantype i dette planarbeidet.

Grøntanalysen for Hommelvik

Grøntanalysen ble gjennomført april-mai 2011 som kunnskapsgrunnlag til reguleringsplanen for utvidelsen av bo- og servicesenteret på Mogjerdet, HOBOS (Planid 201002, vedtatt 19.12.2011).

Grunnlaget for analysen var at utvidelsen av HOBOS ville ta areal fra det tilgrensende regulerte friområdet, Mogjerdet. Dette vil medføre at området ikke lenger har plass til skøytebanen. For å sikre at barn- og unges interesser og rettigheter ble ivaretatt var det behov for å få vurdere hvilke utviklingsmuligheter det er for leke- og rekreasjonsområder innenfor utredningsområdet. Som utredningsområde ble hensynssonen for revideringen av sentrumsplanen i arealdelen valgt.

I analysen fikk kommunen kartlagt dagens situasjon og bruk, og tanker om hva grøntområdene i Hommelvik er og kan være.

Grøntanalysen er dermed et viktig ledd i revideringen av sentrumsplanen for Hommelvik. Som det framgår av forslag til retningslinjer for revideringen av sentrumsplanen, er det behov for å få kartlagt og vurdert Hommelvikområdet blant annet ut fra dette forholdet.

LEV VEL undersøkelsen i Malvik kommune

LEV VEL er navnet på Malvik kommune sin folkehelsesatsing. LEV VEL undersøkelsen ble gjennomført våren 2012 blant 3300 av kommunens innbyggere, deriblant 1000 deltakere fra Hommelvik. Undersøkelsen vil bli gjennomført hvert 4. år i forkant av kommunevalget. LEV VEL undersøkelsen er et samarbeid mellom Senter for helsefremmende forskning HiST/ NTNU, fylkesmannen i Sør Trøndelag, Sør Trøndelag fylkeskommune og Malvik kommune.

Med LEV VEL undersøkelsen ønsker vi å finne kildene til "Det gode liv i Malvik". Hvorfor trives folk og hva er positivt med å bo her? Hva er viktig for malvikingen - er det sjøen, utmarka, Malvik sin sentrale beliggenhet, naboen eller andre ting som gjør at folk trives? Og hva savner folk? Opplysningene vi får ut av denne undersøkelsen vil bli en kunnskapsbank i forhold til videreutvikling av kommunen til det beste for innbyggerne.

Resultater fra LEV VEL undersøkelsen vil også være nyttig i forbindelse med revideringen av sentrumsplanen for Hommelvik. Man kan via LEV VEL resultatene få en pekepinn om hva hommelvikingene er fornøyd med, hva som er viktig for dem og hva de eventuelt savner.

Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik

Gjennom arbeidet med revidering av kommuneplanen ble det dokumentert et behov for et bedre kunnskapsgrunnlag for beslutninger om sentrumsutvikling og lokalisering av næringsvirksomhet.

Det ble nedfelt i kommuneplanen at det skulle gjennomføres en handels- og lokaliseringsanalyse for de tre tettstedene i Malvik. Denne analysen ble utført av Transportøkonomisk institutt (TØI) og rapporten forelå i juni 2012.

På grunnlag av *framtidsbilder*, som er forenklede og stiliserte skisser av tenkte framtidige situasjoner, belyser rapporten konsekvensene av de ulike alternativene. Temaene er tilgjengelighet til ulike aktiviteter og tilbud, attraktivitet for framtidige innbyggere og bedrifter, transportbehov, bilbruk og klimagassutslipp, folkehelse og kostnader for kommunen og samfunnet, samt om det er plass til den skisserte utviklingen og hvorvidt utviklingen i framtidbildene er i tråd med nasjonale og regionale føringer og planer.

Hovedkonklusjonen i rapporten er at framtidbildet *Hommelvik som sentrum i Malvik* i størst grad vil bidra til positiv utvikling med tanke på de definerte kriteriene. Hommelvik sentrum ligger i gang- og sykkelavstand fra en stor og økende andel av kommunens befolkning, har best kollektivtilgjengelighet til andre tettsteder i kommunen, og god kollektivtilgjengelighet til nabokommunene. Tilbud om næringsarealer for A-bedrifter med slik beliggenhet vil bidra til å styrke Malvik kommunes attraktivitet for lokalisering av arealintensive bedrifter og detaljhandel.

”Gjennom styring av ny nærings- og handelsutvikling mot Hommelvik, kan Hommelvik sentrum utvikles til et trivelig, livlig og samlende sentrum for Malvik. Dette kan styrkes om kommunen også ruster opp sentrumsområdene. Dette kan øke kommunens attraktivitet for nye og framtidige innbyggere.” (Sitat fra side IV i sammendraget i TØI rapport 1219/2012.)

4. Tema og utfordringer i planen

Gjennom dette planarbeidet er det mange tema som skal tas opp for å belyse hva Hommelvik er og hvordan stedet kan utvikles for hommelvikingene, de andre innbyggerne i kommunen, og for besøkende.

Utgangspunktet for hva som skal vurderes gjennom denne planprosessen, er listet opp i bestemmelsene til kommuneplanens areadel (vist tidligere i kapittel 3). Denne opplistingen er ikke uttømmende. Gjennom oppstarten av planarbeidet og høringen av forslag til planprogram, har det kommet innspill om utvidede temaer. Som det står beskrevet i kapittel 3 skal temaene som skal inngå i planarbeidet framgå av fastsatt planprogram.

Grunnleggende føringer

Følgende prinsipper vil være grunnleggende for utarbeidelse av sentrumsplanen:

- utvikling med utgangspunkt i områdets egenart
- barn og unges interesser/ rettigheter
- sjøen som en del av sentrum (fokus på krysningspunkt av jernbanen, frisiktlinjer mot sjøen)
- fortettet bolig- og sentrumsutvikling, inkludert næringsutvikling
- det totale transportbehovet i sentrum med bakgrunn i den forventede befolkningsveksten i nærområdet
- mulighet for flerbruksbygg (bygninger med blandet innhold og funksjon, og bebyggelse som planlegges for endring over tid)
- bevare en overordnet grønnstruktur og synliggjøre grønne forbindelser mellom sentrum og marka
- universell utforming
- kriminalitetsforebygging
- folkehelse
- tettstedet Hommelvik har behov for føringer for hvordan stedet skal se ut, inkludert den fysiske utformingen
- viktige grunnlagsinformasjon må hentes fra Grøntanalysen fra 2011 og funnene i LEV VEL-undersøkelsen gjennomført vinter/ vår 2012.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Kulturhistorisk stedsanalyse for å få fram det særegne med Hommelvik

Retningslinjer for estetikk og fysisk utforming, herunder utformingen av steder, møteplasser, gater og gang- og sykkelveger, kvalitet av uterom, bebyggelse, møblering, skilting, belysning, belegg/ overflate på bakken, og lignende.

Samfunnssikkerhet, herunder risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse) for å få kunnskap om grunnforhold (leire, skred), forurensing, flomsikring, støy og havnivåstigning.

Sentrumsutvikling

Kommuneplanen slår fast at det er behov for å avgrense og definere hvor sentrumskjernen i Hommelvik er og hva den skal inneholde. Hvor er det areal og rom for utvikling eller muligheter for endret bruk? Hva har vi behov for av bygninger og funksjoner?

To eksempler på mulige områder å vurdere bruken av og innholdet i, er:

- kvartalet langs Malvikvegen fra Doce Vika til Havnevegen 1 som avgrenses av kirkegården i sør
- kvartalet Rådhus/ skoletomta som inkluderer ”Plankebærerparken”, Herredshuset og Trondosbygget

Et viktig grunnlag for dette arbeidet vil være vurderingene fra analysen for handel, lokaliserings- og senterstruktur. Denne vil være ferdig sommeren 2012. Når det gjelder oppvekststrukturen vil utredningen om oppvekst som skal være ferdig til jul 2012, gi føringer for dagens arealbruk og framtidig behov innenfor skole og utdanning.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Definere sentrumskjernen i Hommelvik.

Definere hva som skal være i sentrumskjernen.

Aktuelle bygg/funksjoner kan være ungdomshus, bibliotek, kulturaktiviteter, butikker (detaljhandel), kontorlokaler og sentrumsboliger (angående møteplasser se punkt under).

Gjennomføre mulighetsstudier.

Møteplasser – Grønt - Blått

Gode møteplasser er viktig, både for sentrumskjernen og tettstedet Hommelvik. Møteplasser kan være en arena for organisert og uorganisert aktivitet. Med møteplasser menes alt fra småbarnslekeplasser i boområdene, idrettsanlegg på Øya, skolegårdene, gater og stier, benker og møteplasser utenfor butikkene, torget utenfor Rådhuset, til større friområder som i fjæra.

Mye av dette er allerede utredet og synliggjort gjennom Grøntanalysen fra 2011.

Arbeidet med kommuneplanen dokumenterte behovet for et markert samlingspunkt i sentrum av Hommelvik. Dette i form av et torg/en møteplass der det kan foregå forskjellige aktiviteter som for eksempel små konserter, 17. mai arrangementer, Bondens marked, arrangementer rundt advent og jul med mer.

Sjøen med strandsona og Homla som lakseførende vassdrag og med elvebredden som grøntdrag og friluftsområde, er også viktige elementer som må behandles i sentrumsplanen. Ikke minst blir forholdet til Homla som vernet vassdrag viktig i denne forbindelse.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Planlegging av torg/møteplass i sentrumskjernen

Mulighetsstudie for bruk og opparbeiding av friområdene i fjæra og ved Saligberget (oppfølging av offentlig friområde i reguleringsplan for Moan/ Sandfjæra, Planid 32 B).

Naturmangfold, friluftsliv og kulturminner knyttet til Sjøområdene og vassdragene bør bli viktige temaer i planbeskrivelsen.

Grøntdragenes betydningen for det biologiske mangfoldet er et viktig tema.

Trafikk og vegsystemer

Trafikk og vegsystemer er en viktig del av opplevelsen av Hommelvik. Med trafikk- og vegsystemet snakker vi her om system/nettverk av veger og plasser for både myke og harde trafikanter.

Skal det være delte baner mellom gående og syklende? Hvor skal hovedferdselsårene for biler gjennom Hommelvik være? Hvor skal hovedferdselsårene for syklende gjennom Hommelvik være? Hvilke gater skal være på de gående og de syklende sine premisser? Skal noen gater stenges eller være enveiskjørt? Dette er spørsmål planen må ta stilling til.

Innenfor Hommelvikflata er det korte avstander og nærhet mellom de ulike funksjonene og aktivitetene. Dette fortrinnet må tas med videre som et viktig grunnlag for utviklingen av stedet. Grøntanalysen som viser dagens situasjon og muligheter framover, er et viktig grunnlag her.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Ha trafikksikkerhetsarbeidet som et viktig grunnlag for hele planprosessen.

Lage en ny gatebruksplan som viser utforming og hierarkiet av bilveger og gang- og sykkelveger i og gjennom Hommelvik sentrum

Parkeringsplan som skal følge opp målsetningen om flest mulig parkeringsplasser under bakken, samt vurdering av parkering langs bilveiene og i boområdene.

Mulighetsstudie for å finne områder og løsninger for park & ride i Hommelvik.

Teknisk infrastruktur

Med teknisk infrastruktur menes vanntilførsel, avløp, overvannshåndtering, avfallsløsninger og data- og telenettverk. Dette er grunnleggende tekniske løsninger som må på plass for at det som skjer oppå bakken skal fungere. Dette må ses i sammenheng med vegsystemet for å få helhetlige og praktiske løsninger.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Teknisk plan for vann, avløp, overvannshåndtering og tele-/fiberløp

Mulighetsstudie for avfallshåndtering med nedgravde fellesløsninger.

Vurdere trafikksystemet i Hommelvik på bakgrunn av forventet befolknings- og trafikkvekst.

Bilbehov sett opp mot eller i sammenheng med kollektivtilbud.

Kulturminner

En stor andel av boligene på Hommelvik-flata består av bevaringsverdig bebyggelse. Gjennom arbeidet med denne planen er det ikke behov for å se på grensene for området. Det ble gjort et grundig arbeid rundt dette da området ble fastsatt i sentrumsplanen i 2000. Det er nå behov for å se på nye retningslinjer og bestemmelser for nybygg og rehabilitering av den gamle bebyggelsen.

Alternativt kan dette arbeidet tas ut og gjennomføres som et eget delprosjekt.

Aktuelt i sentrumsplanarbeidet

Utarbeide nye bestemmelser og retningslinjer for bevaringsområdet.

Er det behov for å få kartlagt andre kulturminner innenfor planområdet?

5. Forventede konsekvenser

Planen forventes å gi et godt grunnlag for videre utvikling av sentrumsområdet i Hommelvik. Det er viktig med en oppdatert plan som balanserer forskjellige hensyn i forhold til hverandre og gir forutsigbarhet for både innbyggere, utbyggere og andre interesser. Planen skal ha et detaljeringsnivå som er hensiktsmessig for å legge til rette for gjennomføring av tiltak.

Et plan- og utredningsarbeid av et slikt omfang som kommunen nå iverksetter, vil kreve innsats og ressurser fra kommunen. Dette arbeidet vil dermed ha konsekvenser for kommunen i form av kostnader. Det er i inneværende år budsjettert med midler for oppstart av dette arbeidet. Det forutsettes at det avsettes midler til gjennomføring av planarbeidet i neste års budsjett. Kostnadene ved dette er avhengig av omfanget av utrednings og planleggingsarbeid som må gjennomføres.

Når planen er vedtatt, vil det komme forventinger om at ting skal begynne å skje. Det er ikke gitt at alle oppgaver som følger av planen skal løses av kommunen alene. Det vil være behov for å se på hvordan de enkelte oppgavene best kan gjennomføres, som samarbeidsprosjekter mellom private og offentlige aktører, og ikke minst i samarbeid med hommelvikingene selv.

Oppgaver som kommunen skal følge opp, bør innarbeides i kommunens plan- og styringssystem; i handlingsdel og økonomiplan.

6. Samråd og medvirkning

En viktig forutsetning for dette planarbeidet er at planen som blir vedtatt har god og bred forankring i kommunen, spesielt i Hommelviks befolkning. I planprogrammet er det lagt opp til en bred og dialogbasert medvirkning. Det er viktig at det skapes et stort engasjement og god deltakelse i arbeidet. Med den foreslåtte prosessen med etablering og aktive bruken av både intern og ekstern referansegruppe, mener rådmannen at kommunen har mulighet til å fange opp og bruke dette engasjementet til det beste for Hommelvik.

Prosjektgruppe

Prosjektgruppen (PG) er den som fører arbeidet i pennen, bestiller og følger opp delutredninger og setter delene sammen. Prosjektleder har hovedansvaret for at disse oppgavene gjennomføres.

Prosjektgruppa kan bestå av fire personer med ulik fagbakgrunn fra arealplan, folkehelse og barne- og unges/SLT-representant. Dette inkluderer prosjektleder som leder for gruppen. Det vil være mulighet for at gruppen utvides ved behov, som for eksempel hvis bevaringsområdet etter hvert skal kjøres som et delprosjekt.

Styringsgruppe

Det anbefales at denne gruppen består av både politikere og administrativ ledelse. Fra politisk ledelse foreslås at ordfører deltar sammen med leder og opposisjonsrepresentant fra utvalg for areal og samfunnsplanlegging (velges også vara). Fra administrasjonen foreslås rådmannens strategiske lederteam. Med denne sammensetningen forankres planprosessen godt i kommunen.

Styringsgruppen (SG) skal ha en rådgivende rolle og være støttespiller for prosjektleder og prosjektgruppa.

Referansegrupper

For å få til den forankringen som er ønsket i denne prosessen, er det behov for to grupper:

- en intern kommunal referansegruppe
- og en ekstern gruppe bestående av representanter fra lag/foreninger og andre aktører i Hommelvik.

Referansegruppene er et utvalg av enkeltpersoner som representerer et fagfelt eller en interessegruppe, og som er tilgjengelig for prosjektorganisasjonen for rådgivning.

Referansegruppene har ingen myndighet i prosjektet.

Arbeidet med planen må forankres internt i kommuneadministrasjonen i de ulike virksomhetene. Som **intern referansegruppe** kan det allerede etablerte *Helse i plan-forumet* bli brukt. Per i dag sitter det ingen representanter for skole og barnehage eller næring i forumet. Forumet utvides med representanter fra aktuelle områder når planen er tema.

En **ekstern referansegruppe** skal bestå av representanter fra aktive lag/foreninger og andre aktører. Disse gruppene har en unik posisjon ved at de har direkte kontakt med aktuelle brukere og utviklere av Hommelvik. Denne referansegruppen kan både jobbe sammen som en gruppe, i delgrupper i forhold til tema eller referansepersonene kan ta med seg utfordringer/problemstillinger til den gruppen de representerer. Første utfordring til denne gruppen vil være å bidra til å finne fram til en modell/metode for hvordan å få hommelvikingene til å engasjere seg og å komme med innspill og ideer.

For å få en slik ekstern referansegruppe til å fungere best mulig, foreslås det å invitere aktive lag/foreninger og aktører i Hommelvik til et oppstartsmøte. 1-2 personer fra hver gruppe/forening inviteres til møtet. Foreningene grupperes etter hvem de representerer og hver foreningsgruppe får i oppdrag å velge en representant (+ vara) til å sitte i den eksterne referansegruppa. Videre utfordres foreningsgruppene til å komme med forslag til hvordan brukerne av Hommelvik kan bli engasjerte i og bry seg om den planprosessen som nå starter.

Oversikten under er kommunens utgangspunkt for invitasjoner til etableringsmøtet for den eksterne referansegruppe. I denne oversikten er de mange brukergruppene/aktørene gruppert, og forslaget er at referansegruppen består av 1 representant fra hver av disse hovedgruppene.

Næringslivet:

- næringsdrivende
- forretningsdrivere (eks. Trondos, frisør)
- næringssselskapet
- utbyggere (eks. Hommelvik Sjøside)
- Jernbaneverket

Velforeninger som sogner til Hommelvik:

- Sentrum Vel
- Nessbakken Vel
- Sandbekken Vel
- Solbakken Vel
- Grønberg Vel
- Selbuvegen Vel
- Langåsen Vel
- Smiskaret Vel
- Midtsand Vel
- Muruvik Vel
- Sveberg Vel
- Mostadmarka Vel

- Karlsruyst Vel

Fritidsaktiviteter:

- Hommelvik Idrettslag
- Hommelvik Musikkorps
- Malvik Jeger og Fisk
- Malvik Båtforening

Interesseorganisasjoner:

- Museene i Malvik
- Historielaget Hommelviks venner
- Hommelvik Pensjonistforening
- Nattevandrerne i Hommelvik
- Arbeiderfestivalen Hommelvik
- Lions

Andre råd:

- Malvik kulturråd
- Malvik idrettsråd
- Malvik ungdomsråd
- Malvik eldreråd
- Brukerutvalget

Det er viktig å få **engasjert barn og unge** i Hommelvik. Det er de som skal bo og leve her i framtiden. Medvirkning med denne gruppen kan med fordel gjøres i samarbeid med skolene. Forslag til et involveringsprosjekt mot skolene er en prosjektoppgave: "Hvordan ble Hommelvik i 2042". En idé er at presentasjon av prosjektoppgaven skal gjøres som en pepperkakeby. Elevene tar bilder av byen og beskriver i tekst hva de mener framtiden Hommelvik bør være.

Tematiske arbeidsgrupper

Ved behov kan det være aktuelt å opprette egne arbeidsgrupper for å se på ulike tema eller problemstillinger.

7. Prosess og arbeidsoppgaver

Som vist i kap.3 om lovgrunnlaget, skal dette være en prosess som følger plan- og bygningsloven med de oppgaver og milepæler som følger av den.

I tabellen under står hovedoppgavene i prosessen og når de er forventet gjennomført. Dette er en ambisiøs framdriftsplan. Om denne framdriften kan holdes, avhenger mye av blant annet hva som kommer av innspill og merknader underveis i prosessen, og hvor utfordrende enkelte av utredningsoppgavene vil bli. Underveis i planprosessen kan man ved behov utarbeide og vedta føringer for bruken av delområder eller tema.

Tidsplan nedenfor er sist revidert 9. november 2012.

	Milepæler	Merknader
FORPROSJEKT - Planprogram		
Utarbeide forslag til planprogram	mai-juni 2012	
Politisk behandling i ARESAM	21.juni 2012	
Høring av forslag til planprogrammet	Frist 22.okt. 2012	
Medvirkning i høringsperioden: - Informasjon til formannskapet	26.juni 2012	
Behandling av høringsinnspillene og bearbeiding av planprogrammet	okt. – nov. 2012	
Vedtak på fastsetting av planprogrammet	15. nov. 2012	
HOVEDPROSJEKT - Områderegulering		
Utarbeide grunnlag for anbudskonkurranse konsulentoppdrag, blant annet avklare behovet for utredninger og konsekvensvurderinger	Nov/des. 2012	
Anbudskonkurranse	Jan. 2013	
Utvelgelse av firma/inngå avtale	Jan./feb. 2013	
Utredninger av fastsatte tema:	1.kvartal – 2.kvartal 2013	
Utarbeidelse av planforslag Medvirkning: - temamøter - møter med referansegruppa/spesifikke grupper	1.-3.kvartal 2013	
1. gangs behandling av planforslaget i ARESAM	3.kvartal 2013	
Offentlig ettersyn Medvirkning: - åpne informasjonsmøter - temamøter - møter med referansegruppa/spesifikke grupper	min. 6 uker	
Merknadsbehandling og bearbeiding av planforslaget	4.kvartal 2013	
2. gangs behandling i ARESAM	4.kvartal 2013	
Kommunestyrets sluttbehandling og godkjenning av planen	4.kvartal 2013	
Kunngjøring og utsendelse av planen	4.kvartal 2013	

8. Kjent kunnskap

Kjent kunnskap i eksisterende rapporter og utredninger:

Folkehelse	LEV VEL-undersøkelsen, ferdige resultater høsten 2012
Grønt	Grøntanalyse Hommelvik, Arkideco for Malvik kommune, 8.7.2011
Tilgjengelighet	Universell utforming Torgområdet i Hommelvik, Christensen et.al, NTNU-oppgave 28.4.2011. Kartlegging av tilgjengelighet til servicefunksjoner – studentoppgave HIST 2012
Grunnforhold	Rapport fra reguleringsplanarbeidet for Planid 32C, Sjøsidan Rapport vedr. Sandmarken
Flom og havnivå	Rapport fra reguleringsplanarbeidet for Planid 32C, Sjøsidan Rapport vedr. Sandmarkbekken

Lokaliseringsanalyse, Senterstruktur og lokalisering av handel og næring, juni 2012