



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	22/15	11.06.2015
Kommunestyret	45/15	15.06.2015

201313 - Andre gangs behandling av forslag til reguleringsendring for del av "Områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum" - Parkeringsplass for Sandfjæra barnehage.

Vedlegg:

- Vedlegg 1: 201313 – Plankart datert 7. april 2015. Utarbeidet av tegn_3.
- Vedlegg 2: 201313 – Reguleringsbestemmelser, datert 8. april 2015. 2 sider.
- Vedlegg 3: 201313 - Planbeskrivelse, datert 8. april 2015. 19 sider.
- Vedlegg 4: Saksframlegget fra første gangs behandling i ARESAM, datert 16. april 2015. 12 sider.
- Vedlegg 5: Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Datert 29. april 2015. 1 side.
- Vedlegg 6: Uttalelse fra Jernbaneverket. Datert 27. mai 2015. 2 sider.
- Vedlegg 7: Uttalelse fra Kommuneoverlege og Barne- og ungerepresentant. Datert 1. juni 2015. 2 sider.
- Vedlegg 8: Uttalelse fra Sameiet Hommelvik sjøside 1. Datert 2. juni 2015. 2 sider, inkl. kartvedlegg.
- Vedlegg 9: Uttalelse fra Kystverket. Datert 26. mai 2015. 2 sider.

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Intern uttalelse:

Vedlegg 10: Uttalelse fra Virksomhetsleder barnehage. Datert 29. mai 2015. 1 side.
Dokumenter knyttet til kunngjøring av at planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter første gangs behandling:

- Vedlegg 11: Annonse i adresseavisa den 21. april 2015.
- Vedlegg 12: Brev til høringsparter, datert 21. april 2015. 2 sider.

Dokumenter knyttet til oppstartsmeldingen:

- Vedlegg 13: 201313 - Brev fra tegn_3 - kunngjøring oppstart - datert 04122013 - 2 sider
- Vedlegg 14: 201313 - Brev fra Statens vegvesen - datert 17122013 - 1 side
- Vedlegg 15: 201313 - Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat - datert 16122013 - 1 side
- Vedlegg 16: 201313 - Brev fra kommuneoverlegen og barn- og ungerepresentanten Malvik kommune - datert 19122013 - 2 sider + vedlegg
- Vedlegg 17: 201313 - Epost fra FDV-kommunalteknikk Malvik kommune - datert

20122013 - 1 side

Vedlegg 18: 201313 - Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune - datert 27122013 - 1 side

Vedlegg 19: 201313 - Brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - datert 31122013 - 2 sider

Vedlegg 20: 201313 - Brev fra Jernbaneverket - datert 09012014 - 1 side

Vedlegg 21: 201313 - Brev fra Kystverket - datert 07022014 - 2 sider

Saksopplysninger

Innledende opplysninger:

På grunn av kort tid mellom høringsfristen og utsending av sakene til ARESAM og kommunestyret, ble det ikke tid til å få denne saken med ved ordinær utsending av sakslistene.

For videre planlegging og utbygging av barnehagen, kunne denne saken ha ligget til politisk behandling i august. Av hensyn til driften av varmeanlegget på Sjøsidan er det imidlertid viktig at denne saken gis så snarlig behandling som mulig.

Rådmannen har, etter at uttalelsene kom inn, hatt kontakt med Hommelvik Sjøside AS og Nord Energi (som skal levere og drifte det nye energianlegget) og fått kommentarer fra disse.

I dag leveres varme til de eksisterende bygningene via den eksisterende elektrokjelen. Eventuell driftsstans på den eksisterende elektrokjelen vil medføre stopp i varmforsyningen til boligene i området. Kommunen har derfor fått en henstilling fra Hommelvik Sjøside AS og Nord Energi om en snarlig realitetsbehandling av denne saken, slik at bygging av det nye anlegget kan komme i gang så snart som mulig.

Med dette som utgangspunkt ettersender rådmannen denne saken til ARESAM og kommunestyret med henstilling til at saken tas opp til behandling i møtene i juni.

Videre saksopplysninger:

Denne saken ble behandlet i ARESAM den 16. april 2015. Her ble det vedtatt å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget viser en endring av formålet i eksisterende reguleringsplan for området. Formålet endres fra friområde til samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur og bebyggelse/anlegg. Med dette som utgangspunkt blir denne saken sendt til kommunestyret for endelig behandling.

Sandfjæra barnehage var, i prosjektet som var ute på anbud i 2014, planlagt med 14 biloppstillingsplasser innenfor den tomte som er avsatt til barnehagen, mens overordnede planbestemmelser krever totalt 36 plasser.

Barnehagen er nå ute på ny anbudsrunde, men denne gangen som en Pris- og designkonkurranse. Dette betyr i praksis en «Totalentreprisekonkurranse med løsningsforslag». Det vil si at de som leverer anbud, skal komme med forslag til bygg og uteområder med parkeringsplasser. Det er ikke satt noen krav i anbudsdokumentene til hvor mange parkeringsplasser som skal tas inn i planen.

Planforslaget til ekstra parkeringsplass for Sandfjæra barnehage, som nå har vært ute på høring, viser de 22 manglende biloppstillingsplassene, ut fra et totalantall på 36 og med 14 plasser ved barnehagebygget. Planen inneholder i tillegg tomt for den permanente energisentralen for Sandfjæraområdet.

Hvis det anbudet som blir vedtatt har færre enn 14 plasser, vil det totale antallet parkeringsplasser avsatt til barnehagen bli mindre enn de 36 som er kravet. Reguleringsplanen for barnehagetomta sier at barnehagen skal ha 11 plasser i den østlige delen av tomte.

For nærmere orientering om innholdet i planforslaget, viser rådmannen til det vedlagte saksframlegget fra første gangs behandling i ARESAM. I dette vedlegget er det beskrevet alternative plasseringer av den ekstra parkeringsplassen, blant annet på vestsida av elva.

Som et resultat av høringsrunden etter første gangs behandling i ARESAM har det kommet følgende uttalelser til planforslaget:

1) Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Opprettholder tidligere uttalelse om at det er uheldig at regulert grønnstruktur brukes til parkering. Fylkeskommunen mener at *«tiltaket først og fremst har lokale konsekvenser og slik er innenfor kommunens handlingsrom som lokal planmyndighet. Slik vil vi ikke gå imot planforslaget.»*

2) Jernbaneverket.

Som Jernbaneverket viste til i sin uttalelse til varsel om planoppstart, vil det bli trangt mellom jernbanesporene og parkeringsplassen under byggingen av ny bru for det framtidige dobbeltsporet. I den første uttalelsen sa Jernbaneverket at selv om parkeringsanlegget kan komme i konflikt med bygging av den nye brua, vil det være mulig *«å etablere midlertidige løsninger i anleggsfasen for ny bru.»*

I den siste uttalelsen som er avgitt etter 1. gangs behandling i ARESAM, gir Jernbaneverket to *«Planfaglige råd»* til kommunen. Det ene omhandler temaet om at det er trangt mellom sporene og parkeringsplassen: *«Vi anbefaler at to parkeringsplasser nærmest dagens jernbanespor flyttes til nord i planområdet, slik at framtidig situasjon ivaretas i denne reguleringsplanen.»*

I det andre planfaglige rådet heter det: *«Det er et eksisterende gjerde langs jernbanen forbi planområdet i dag. Vi vil likevel anbefale at det tas inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at eksisterende flettverksgjerde opprettholdes.»*

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen velger å opprettholde parkeringsplassene slik de er vist i planen som ble sendt på høring, da det er liten plass mellom Havnevegen og det planlagte parkeringsanlegget. Med dette som utgangspunkt må kommunen være forberedt på at to av parkeringsplassene kan bli tatt til midlertidig anleggsområde når brua for dobbeltsporet skal bygges.

Når det gjelder gjerdet, anbefaler rådmannen at det tas inn et punkt i bestemmelsene om at eksisterende flettverksgjerde opprettholdes.

3) Kommuneoverlegen og Barne- og ungerepresentanten.

Kommuneoverlegen og Barne- og ungerepresentanten kommenterer rådmannens utsagn i saksframlegget til første gangs behandling: *«Rådmannen mener at det aktuelle området ikke er det viktigste friområdet i dette området. De som søker til denne delen av Hommelvik vil ikke primært søke til elva, men til sjøkanten som ligger like i nærheten.»*

Til dette har kommuneoverlegen og Barne- og ungerepresentanten følgende kommentarer: *«Vi er ikke enig i denne vurderingen. En så sentrumsnær elv er nokså unik – og det har en spesiell verdi som friområde. Det kan ikke direkte settes opp i mot områder vi har ved sjøen. Dette området er så vidt vi kan se eneste mulighet for en «parklignende» grønnfleck ved elva, av litt størrelse og med mulighet for opparbeidet vegetasjon (uten at veier eller sykkelstier går helt ned til elva), nedenfor lekeplassen i Danielstrøa, dvs omtrent nederste kilometer av elva.*

Med alle presiseringer i sentrumsplanen av viktigheten av elva, og grøntdrag langs denne, mener vi fortsatt det må være mulig å lete enda mer etter alternative løsninger for tilfredsstillende parkeringsforhold til barnehagen.»

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen mener at realiteten i denne saken ikke har endret seg, etter at saksframlegget til første gangs behandling ble skrevet. Den nærmeste og mest attraktive delen av det aktuelle

friområdet, en sone på ca. 15 til 20 meter fra elva, kan fortsatt opparbeides som et attraktivt friområde knyttet til elva.

Med dette som utgangspunkt opprettholdes forslaget til parkeringsplass for Sandfjæra barnehage.

4) Sameiet Hommelvik Sjøside 1.

Sameiet Hommelvik Sjøside 1 har delt sin uttalelse i to deler, Sak 1 Fjernvarmeanlegget og Sak 2 Parkeringsplass i forbindelse med ny barnehage.

Før de beskriver de to sakene, uttaler de at de to temaene kan sees hver for seg og gir mulighet til å godkjenne den ene uten at den andre nødvendigvis blir godkjent.

Sak 1 Fjernvarmeanlegget:

Sameiet tar i sin uttalelse opp spørsmålet om «*hvorfor fjernvarmeanlegget i det hele tatt bygges*» og om det planlagte anlegget er miljøvennlig.

Rådmannen omtaler ikke mer om dette forholdet her (se uttalelsen som følger som vedlegg til saken), men behandler den delen av uttalelsen som omhandler reguleringsplansspørsmålet.

Sameiet mener at fjernvarmeanlegget må klassifiseres som et næringsbygg og bør plasseres innenfor det arealet som er regulert til næringsformål. For å plasseres fjernvarmeanlegget så langt fra hoveddelen av bebyggelsen som mulig, foreslås det å flytte anlegget nærmest mulig den regulerte forretningstomta.

Videre er sameiet sterkt imot at det bygges en høy silo i området. De viser til at Nord Energi tidligere selv har skissert en løsning med to siloer med maksimal høyde på 6 meter. I tillegg kan siloen senkes ned i bakken.

Rådmannen har, etter at denne uttalelsen forelå, hatt kontakt med Hommelvik Sjøside og Nord Energi og fått følgende uttalelse:

«Silo høyde

Standard siloløsning er 1 stk. stående silo plassert på plate på mark, og det er denne løsningen bransjen anbefaler. To-siloløsning er investerings- og driftsmessig et langt dårligere alternativ. Nedgravd siloløsning er den dårligste løsningen. Vi har i våre beregninger lagt til grunn standard siloløsning, dvs. 1 stk. stående silo plassert på plate på mark. Skorstein festes til silo og føres over siloens topp.»

I tillegg opplyses det at siloen har en diameter «*på kun 3,5 meter og vil vel ikke hindre noe utsikt fra Sjøsiden eller på motsatt side*».

Sak 2 Parkeringsplass i forbindelse med ny barnehage.

Sameiet mener at parkeringsplassene som er vist direkte i tilknytning til det planlagte barnehagebygget kan brukes for de ansatte, i stedet for henting og bringing. Parkeringsanlegget mellom barnehagen og boligene er trangt og vil med henting og bringing i dette området gi mere støy for de som bor nærmest. Sameiet viser også til at de eier parkeringsområdet mellom barnehagen og boligene.

I tillegg mener sameiet at for å benytte parkeringsanlegget på andre siden av vegen (på friområdet), må det legges opp til en overgang til barnehagen som er minst mulig trafikkert.

Rådmannens kommentarer:

Til den innledende teksten:

Hvis de to delene av planen behandles hver for seg, bør planutforminga vurderes på nytt. Spesielt gjelder dette hvis energianlegget blir tatt ut.

Hvis parkeringsanlegget blir tatt ut, kan planen for energianlegget vedtas slik den er vist i forslaget. Det vil imidlertid forutsette at all drifting av anlegget må skje fra adkomstvegen inn til næringsområdet.

Sak 1:

Med utgangspunkt i at det er tillatt høye bygg ellers i området, mener rådmannen at siloen kan bygges som én enhet.

Sak 2:

Rådmannen vil her kommentere at parkeringsplassen mellom barnehagen og boligene er regulert slik at den vestre delen er avsatt til barnehagen og den østre til boligene, og med felles adkomst mellom. Det er riktig at den felles adkomsten ligger innenfor den delen av Sandfjæraområdet som var avsatt til boligformål, og dermed blitt en del av sameiets eiendom.

Av trafikksikkerhetsgrunner mener rådmannen at det vil være rett å la parkering knyttet til levering og henting i størst mulig grad skje foran barnehagen og at de ansatte må krysse Havnevegen for å komme til arbeidsplassen.

5) Virksomhetsleder barnehage (intern uttalelse).

Som en del av den interne diskusjonen i administrasjonen, har virksomhetsleder for barnehage levert en skriftlig kommentar til rådmannen.

Her påpekes det at det ikke er nødvendig med 36 biloppstillingsplasser for barnehagen. Uten nærmere begrunnelse, mener virksomhetslederen at det bør klare seg med 31.

Med 104 barn i barnehagen, mener virksomhetslederen at det er viktig med et grønt område rett utenfor gjerdet, slik at barnehagen kan dele og organisere barnegruppene best mulig i utetiden.

Hvis det planlagte området rett over vejen for barnehagen blir brukt til parkeringsplasser, så må dette området erstattes med et annet grønt område rett i nærheten.

Rådmannens kommentarer:

Når det gjelder antall plasser som skal være knyttet til Sandfjæra barnehage, mener rådmannen at planen må vise det antallet overordnede planbestemmelser krever.

Rådmannen mener at alternative nærliggende grøntområder finnes/er regulert i nærområdet, spesielt på Moan-området.

6) Kystverket.

Kystverket har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens vurderinger

I tillegg til de kommentarer rådmannen har gitt ovenfor, i tilknytning til den enkelte uttalelse, har rådmannen følgende sluttvurderinger.

I anbudsinnbydelsen som nå er sendt ut, er det ikke stilt krav til antall biloppstillingsplasser som skal plasseres ved barnehagebygget. I vurderingen her tar rådmannen utgangspunkt i at det i den nye planen for barnehagebygget med uteareal, som blir et resultat av anbudsrunderen, blir avsatt 12 plasser for levering og henting av barn, samt 2 plasser for bevegelseshemmede.

12 plasser for henting og levering er, etter rådmannens mening, ikke nok for en barnehage med 6 grupper, som etter planen skal ha 104 barn. Med dette som grunnlag for behandling av reguleringsplanen for tilleggs plassene, anser rådmannen det ikke som et godt alternativ å plassere tilleggsarealet på vestsiden av Homla.

Hvis barnehagen blir bygget med færre enn 14 plasser (minimum 11 etter reguleringsplanen), vil rådmannen ta opp igjen til ny vurdering, spørsmålet om det totale antallet biloppstillingsplasser på 36, knyttet til Sandfjæra barnehage.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljregulering for parkeringsplass for Sandfjæra barnehage», med tomt for energianlegg, med følgende tillegg i planbestemmelsene:

- Eksisterende flettverksgjerde mot jernbanen skal opprettholdes. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt. Dersom gjerdet må flyttes eller settes opp på nytt, skal gjerdets plassering og utforming godkjennes av Jernbaneverket.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 11.06.2015

Jahn Harry Kristiansen (AP) fremmet følgende endringsforslag:

«Det skal velges en løsning med to siloer med maksimal høyde på 6 meter»

Votering:

Endringsforslaget fra Kristiansen, enstemmig vedtatt.

Innstillingen med endringsforslaget, enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 11.06.2015

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljregulering for parkeringsplass for Sandfjæra barnehage», med tomt for energianlegg, med følgende tillegg i planbestemmelsene:

- Eksisterende flettverksgjerde mot jernbanen skal opprettholdes. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt. Dersom gjerdet må flyttes eller settes opp på nytt, skal gjerdets plassering og utforming godkjennes av Jernbaneverket.

Det skal velges en løsning med to siloer med maksimal høyde på 6 meter.

Behandling i Kommunestyret - 15.06.2015

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret - 15.06.2015

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljregulering for parkeringsplass for Sandfjæra barnehage», med tomt for energianlegg, med følgende tillegg i planbestemmelsene:

- Eksisterende flettverksgjerde mot jernbanen skal opprettholdes. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt. Dersom gjerdet må flyttes eller settes opp på nytt, skal gjerdets plassering og utforming godkjennes av Jernbaneverket.

Det skal velges en løsning med to siloer med maksimal høyde på 6 meter.

