

Reg. 201403 Detaljregulering av gnr. 57, bnr. 10 m. fl., Hyggen, Malvik kommune.

Bustad og forretning.

P L A N O M T A L E



Flyfoto som syner planområdet før utbygging.

**22.10.2014
Sist endra 18.10.2018**

Bakgrunn.

Norconsult AS, avdeling Plan og arkitektur, er engasjert av ECO-Bbygg as til å fremje forslag til detaljregulering i samband med utbygging på gnr. 57, bnr. 10 m.fl. (Hyggen) i Hommelvik i Malvik kommune.

Formålet med detaljplanen er å legge til rette for forretning-, kontor-, tenesteyting og bustadbygging med utgangspunkt i gjeldande planbestemmelsar for området, gitt i områdeplan for Hommelvik sentrum, vedteke 23.03.2015.

Det er utarbeida ROS-analyse i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova. Sentrale tema som er utreda som særleg relevante støy frå trafikk i Malvikvegen, forureining i grunnen og forhold knytt til trafikktryggleik. Ut over dette synte ROS-analysen at ein må vera merksam på branntekniske forhold / nærleik til bensinstasjon, omlegging av VA-ledningar og samferdselsanlegg.

Det er ikkje utarbeida eige planprogram, jfr. pbl § 4-1. Planlagt tiltak er vurdert til ikkje å ha eit omfang eller verknad som gjer at det fører til krav om konsekvensutredning.

Planstatus

Arealet er omfatta av planident 201205 Områdeplan for Hommelvik sentrum, vedteke 23.03.2015. Denne planen vil saman med tidlegare politisk behandling av andre prosjekt i området i tillegg til vedtak datert 09.02.2016 i ARESAM danne grunnlaget for planforslaget.

Vedtak 09.02.2016:

Utvalget ønsket følgende protokolltilførsel:

Utvalget forutsetter at søker og planetat kommer i dialog og finner omforente løsninger, basert bl.a. på signaler gitt fra politikere i utvalgsmøte. Det forutsettes videre at utbygger kommer med nytt planforslag som ikke avviker vesentlig fra intensjonene i nye sentrumsplanen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 09.02.2016

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og § 12-11 avvises planforslaget for reguleringsplan for Hyggen. Før omarbeidet forslag kan fremmes på nytt skal punkt a) til q) under kapittelet avsluttende kommentar etterkommes ved utarbeidelse av ny plan.

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før omarbeidet forslaget kan behandles. Kommunen ber om at utskrift av gjennomført sosi-kontroll legges ved oversendelsen.

I områdeplanen er gnr. 57, bnr. 10 m.fl. omfatta av BKB 13 (kombinert bygning og anlegg), med utnyttingsgrad %BYA = 80% og maksimum byggehøgde 14 meter. Dei to øverste etasjane skal vera trekt inn frå Malvikvegen.

I kommuneplanens arealdel er området omfatta av to omsynssoner. Sone H910 som fastset at vedteke områdeplanen er bestemmande for området, jamfør H810 «Gjennomføringssone Hommelvik» som omfattar revidering av kommunedelplanen i tillegg til at kommunens sin handels- og lokaliseringsanalyse skal leggest til grunn for planarbeidet.

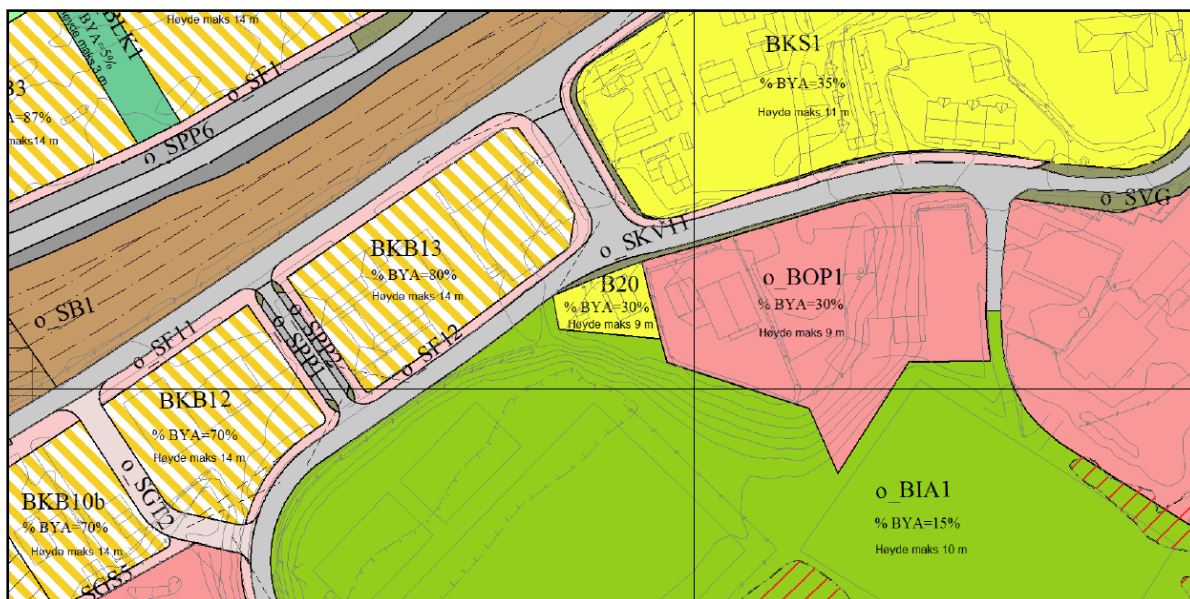


Fig. 1. Utsnitt av områdeplan for Hommelvik.
Planområdet omfatter vestleg del av felt BKB13 og eit areal av idrettsanlegget o_BIA1.

Avvik frå overordna arealplanar.

Planforslaget følgjer i hovudsak overordna arealplanar, men avvik på følgjande punkt:

| Tema | Vedtekne bestemmelsar / plankart | Planlagt tiltak |
|----------------------|---|---|
| Utforming av bygning | Estetisk rettleiar, utarbeidet for planid 201205 – Områderegulering for Hommelvik sentrum, gir føringar for utforming av tiltak, og skal leggest til grunn for saksbehandling og utbygging innan planområdet. | Planforslaget legg opp til hesteskoløysing i staden for lamellar som er synt i estetisk rettleiar. Ut over dette vert estetisk rettleiar lagt til grunn innan saksbehandlinga så langt det høver. |
| Byggehøgde | 14 meter (4 etasjar) | Maksimum 18,5 meter, med variert byggehøgde. |
| Byggeavstand | Byggegrense i formålsgrensa | Første etasje trekt inn i forhold til formålsgrensa mot fortau ved tverrveg, og utkraging over fortausareal frå og med 2. etasje. |
| Grad av utnytting | Områdeplan: %-BYA = 80 % av heile kvartalet. | Maksimum 1600 m ² -BRA (forretningsareal og anna areal) i første etasje. Maksimum 3600 m ² -BRA i 2. - 5. etasje. Nyttar m ² -BRA i samsvar med departementet sin rettleiar. |
| Parkering | Bilparkering skal skje i eigen parkeringskjellar for kvart byggeprosjekt. | Parkering for næringsverksemda skjer i hovudsak på terreng, mens alle biloppstillingsplassane pr. bueining skal dekkast i eigen parkeringskjellar. |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| | I områdeplanen er synt areal til ca. 10 biloppstillingsplassar på terreng som langsgåande parkering ved ny tverrveg mellom Malvikvegen og Øyavegen. | Ca. 11 tverrstilte biloppstillingsplassar på terreng mot tverrvegen. I plankartet er synt 27 biloppstillingsplassar på terreng ved idrettsanlegg. |
| Tilkomst frå Malvikvegen | Tomta skal ha tilkomst frå tverrvegen eller Øyavegen. | I planforslaget er lagt inn innkøyring frå Malvikvegen for varetransport og renovasjonsbil. |
| Fasade mot Malvikvegen | To øverste etasjar skal vera tilbaketrekt frå Malvikvegen. | Mot Malvikvegen skal 4.etasje vera trekt inn 3,0 meter. |

Dagens arealbruk

Eigedomane som inngår i planområdet ligg ca. 300 meter aust for Hommelvik sentrum, sør for Malvikvegen og inntil Øyavegen. Området som skal nyttast til kombinert bygning og anlegg er ca. 1,8 daa og vert omfatta av følgjande bruksnummer under gnr. 57: 10, 87, 107, 114, 116, 136, 138. Denne eigedomen er bebygd med ein 2-etasjers bygning (Wigumgården)

Terrenget innan planområdet er flatt og ligg på kote 9, men fell mot nord og mot sør. Mot nord har området utsikt over Trondheimsfjorden.

Tomta aust for planområdet er disponert til bustadformål og kontor. Vest for planområdet ligg bensinstasjon i Hommelvik, mens arealet i sør er disponert til idrettsformål.

Eigedomen ligg ca. 300 meter frå nærmaste busshaldeplass i Malvikvegen og Hommelvik jarnbanestasjon. Kollektivtilbodet er godt, med 1-2 togavgangar og 2-6 bussavgangar pr time på dag- og kveldstid.

Lausmassekart (nasjonal lausmassedatabase / ngu.no) syner at eigedomen ligg i eit område med elveavsetjing. I følgje NVE's kart over risiko for kvikkleireras er det ikkje registrert kvikkleiresoner i nærleiken av planområdet.

Planområdet ligg inntil Malvikvegen (FV 950) som har med fartsgrense 30 km/t og trafikkmengde ca. 5000 ÅDT (kjelde Nasjonal Vegdatabank). Rett nord for Malvikvegen går Trønderbana.

Etter det ein kan sjå av kulturminneregisteret (askeladden.ra.no) er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne i nærleiken eller innan området som skal byggast ut.

Det er i følgje miljøstatus.no ikkje registrert spesielle naturverdiar eller verdifull vegetasjon knytt til planområdet.

Deler av planområdet er tidlegare brukt som bensinstasjon og det er nedgravde oljetankar innan arealet. Rapport frå Multiconsult på opprydding følger plansaka.

Det går offentleg vatn- og avløpsledning i omkringliggjande vegsystem. Så langt ein kjenner til er det ikkje offentleg ledningsnett i området som skal nyttast til bygningsformål.

Området er knytt til Hommelvik barneskole og Hommelvik ungdomsskole, med ca. 300 meter avstand til begge skulane.

Samråds- og medverknadsprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 06.06.2014 med Malvik kommune. Offentlege organ vart informert om planoppstart gjennom brev 17.06.2014.

Varsel om oppstart av planarbeid vart annonsert 19.06.2014 i Adresseavisen. Frå 19.06.2014 låg melding om igangsetjing av reguleringsarbeid ute på Malvik kommune si heimeside og Solem Arkitektur si heimeside.

Innkomne merknader/innspel

Det vart sett frist 01.08.2014 til å gi tilbakemelding på melding om oppstart, som resulterte i 7 innspel. Nedanfor er kort samandrag av innspela, med forslagstillar sine kommentarar.

AtB (19.06.2014)

AtB har ingen merknader

Haugan Eigedom AS (22.06.2014)

Planforslaget vil medføre ulemper med dagens drift av bensinstasjonen.

Kommentar

Utvalg for areal og samfunnsplanlegging vedtok i møte 18.04.2013 at ”Utvalget ønsker at behovet for vegforbindelse mellom Malvikvegen og Øyavegen, som i dag går mellom Wigumgården og Statoil, vurderes som en del av arbeidet med ny sentrumsplan for Hommelvik.”

Haugan Eigedom AS klaga på vedtaket i områdeplanen og i kommunestyrevedtak i sak PS 56/15 i møtet 28.09.2015, vart det vedteke at Malvik kommune skal finne ei omforent løysing på status for området ved bensinstasjonen.

Med bakgrunn i dette vert plangrensa endra slik at fortau inn mot bensinstasjonen ikkje vert med i planforslaget.

Statens vegvesen (26.06.2014)

Vil tilrå at tilkomst til parkeringskjellar går frå det som er avkøyrsl mellom Statoilstasjonen og tidlegare ICA- butikk. Tilrår at talet på avkøyrslar til Malvikvegen vert redusert.

Kommentar

Innspelet frå Statens vegvesen er i samsvar med områdeplanen og er i hovudsak innarbeida i planforslaget. På nordaustsida av gnr. 57, bnr. 10 tek planforslaget bort to avkøyringar til Malvikvegen, men gir høve til ein innkøyring frå Malvikvegen for varetransport og renovasjonsbil. Statens vegvesen har i e-post datert 22.06.2017 uttalt: *Statens vegvesen mener det av hensyn til trafikkikkerheten og fylkesvegens funksjon som omkjøringsveg for E6 ikke skal tillates en avkjørsel til varelevering og renovasjonsbil. Dette må kunne løses fra tverrgatene. Dette må kunne løses på en slik måte av varelevering og renovasjonsbil ikke trenger å rygge eller løfte ting over fortau.*

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (30.06.2014)

Syner til forskrifter som mellom anna set krav til bygningar, tilkomstforhold og brannvasskapasitet.

Vil presisere at det må leggst til rette for at brann- og redningstenesta skal kunne utføra ein effektiv rednings- og sløkkeinnsats, uansett årstid. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS har ikkje høgdeberedskap i Malvik komme.

Det betyr at det som eit minimum må vere lagt til rette for tilkomst heilt fram til hovudinngang og brann- og redningstenesta sin angrepsveg i første etasje i byggverket og tilkomst vidare opp til resten av bygget.

Peikar på krav til avstand mellom bygningar, krav til bygningsmateriale og behov for radiokommunikasjon.

Kommentar

Innspelet vert teke til etterretning.

Innherred renovasjon (01.07.2014)

Det må setjast av nok areal til renovasjon.

Kommentar

Innspelet vert teke til etterretning ved at det vert avsett areal til avfallshandtering i plankartet / bestemmelsane. Det skal etablerast felles avfallsystem for bustaddelen gjennom nedgravde containerar. Brukarar av forretningsarealet og arealet til offentleg tenesteyting skal ha renovasjonsordning tilpassa næringsdrift.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (03.07.2014)

Vurderer at det er liten risiko for at planen vil kome i konflikt med automatisk freda kulturminne. Minner om § 8 i kulturminnelova. Prinsippa om universell utforming skal ivaretas i planlegginga. Ber om at bygningar som skal rivast vert fotografert før riving.

Kommentar

Innspelet vert teke til etterretning og innarbeida i planbestemmelsar.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (14.07.2014):

Formålet tenesteyting er ikkje i samsvar med overordna plan.

Det må setjast av nok og hensiktsmessig areal for uteleik for barn og unge.

Det er behov for støyvurdering i samband med planlegginga, og avbøtande tiltak må synast og innarbeidast i planbestemmelsane.

Sidan det er grunn til å tru at det er forureining i grunnen, må det gjennomførast miljøteknisk undersøking av grunnen og med eventuell etterfølgjande tiltaksplan.

Bør setjast maksimumskrav til biloppstillingsplassar og minimumskrav for sykkelparkering.

For bustaddelen kan det setjast eit minimums- og maksimumskrav til biloppstilling. For forretnings- og tenesteytingsdelen bør det setjast maksimumskrav. Syner til retningslinjer i IKAP og nabokommune om maksimalt 25/35 % av tomtearealet skal nyttast til terrengparkering.

Syner til krav til uteareal gitt i forslag til kommunedelplan. Tilrår at det i tillegg til dette vert sett krav om minimumsstorleik på det private uteopphaldsarealet.

Kommentar:

Innspelet frå Fylkesmannen er gitt før områdeplan for Hommelvik sentrum vart vedteken.

Foreslått formål er i samsvar med områdeplanen. I planbestemmelsane er innarbeida krav om støyvurdering og miljøteknisk undersøking.

Krav til parkering og uteopphaldsareal følgjer det som er gitt i vedteken områdeplan for Hommelvik.

Omtale av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planforslaget er i hovudsak i samsvar med føringane i vedteken områdeplan for Hommelvik. Avvik er synt på side 3 i planomtalen.

Planen regulerer arealet til kombinert bygning og anlegg, offentlig samferdselsareal (Øyavegen med fortau, tverrveg med fortau og parkering, fortau mot Malvikvegen), felles parkering for forretningsarealet/idrettsanlegget og deler av idrettsanlegget på Øya.

Plangrensa følgjer i hovudsak grensene gitt i områdeplanen.

Plandata

| Arealbruksformål i planen | Kombinert bygning og anlegg, Renovasjonsanlegg | Idrettsanlegg, felles parkering, gangveg og friområde | Offentleg samferdselsareal |
|---|--|---|----------------------------|
| Sum grunnareal (totalt 6.311 m ²) | 1.930 m ² | 2.222 m ² | 2.159 m ² |
| Aktuell bygningsmasse | Maks 5200 m ² -BRA | | |
| Eksisterande bygg som skal rivast | 1.074 m ² BYA (fotavtrykk) | | |
| Forventa utbygging | Ca. 40 bueiningar | | |
| Arbeidsplassar | Ca. 10 stk. i 1. etasje | | |

Plassering og utforming av bygning

Dagens bygg vert sanert og det vert etablert nytt nærings- og bustadbygg på det som i dag er Wigumgården. Bygget vil ha parkeringskjellar som vil dekke behovet for bil- og sykkelparkering for bustadarealet.

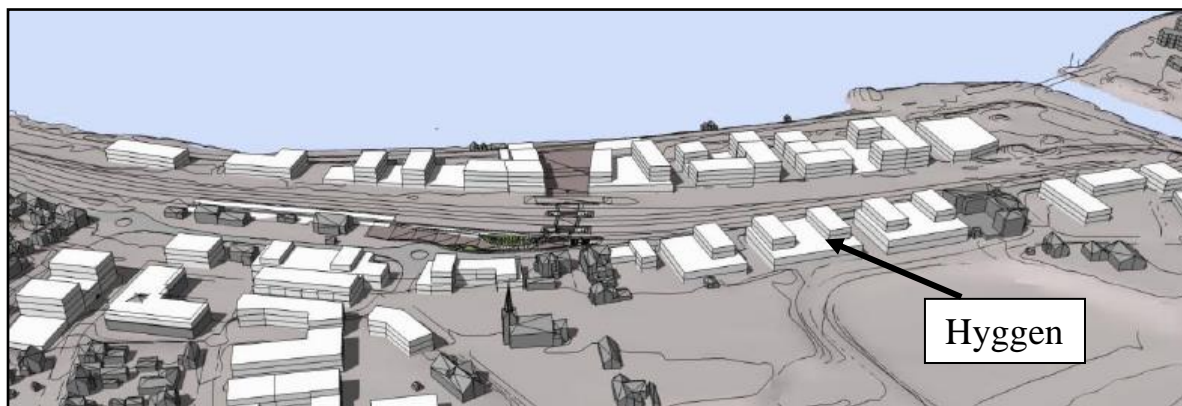


Fig. 2. Arbeidsmodell, synt på side 197 i vedlegg til kommunestyret si behandling av sentrumsplan 23.03.15. Planområdet / området for utbygging av Hyggen er synt med pil.

I samsvar med bestemmelsar i områdeplanen vert det etablert forretningsareal i første etasje. Etasjane vidare oppover vert nytta til bustadformål. Overordna planar legg opp til byggehøgde tilpassa 4 etasjar og med ei lamellform som synt i figur 2 over.

For å få god utnytting av uteopphaldsareal i prosjektet og akseptable lys- og solforhold på nye leilegheiter og på nabotomt, vert det i planforslaget lagt opp til ei hesteskoform med 5 etasjar mot sør og med 4. etasje trekt inn mot Malvikvegen. Med inntrekk 4. etasje vil den loddrette fasaden mot Malvikvegen ha tilnærma lik høgde som Øyavegen 1 sin fasade mot Malvikvegen.

Bygget er plassert innan sentrumsplanen sine byggegrensar/ byggelinjer. For fasade mot Øyavegen og Malvikvegen er det teke utgangspunkt i Øyavegen 1 sine fasadar slik at desse vert videreført langs gatene og dannar ei samanhengande fasadelinje. Mot tverrvegen er skissert nytt bygg trekt 2,5 meter lenger bort frå vegen enn kva sentrumsplanen syner. I tillegg til dette er fortauet trekt inn 3 meter frå regulert byggelinje.

Dette gir ein betre situasjon med hensyn til solforhold for denne fasaden når det eventuelt kjem eit nytt og høgare bygg på nabotomta i vest (bensinstasjonstomta). Ein legg til grunn at eit nybygg på bensinstasjonstomta må forholde seg til bestemmelsane i sentrumsplanen og mellom anna oppfylle krav om nedtrapping eller andre tiltak for å gi tilfredsstillande solforhold på nabobygget. Føreslege avstand frå veg til byggelinje åpner for tverrstilt parkering slik at talet på parkeringsplassar på bakkeplan aukar. Dette er spesielt viktig i samband med utnytting av regulert næringsareal.

I planforslaget er det lagt opp til ca. 1.600 m² BRA i første etasje (forretning og tilhøyrande areal) og maksimum 3.600 m² BRA bustadareal i resten av etasjene. Forventa utbygging er ca. 40 leilegheiter med varierende storleik.

Første etasje vil ha ei byggehøgde på ca. 5 meter, og frå og med andre etasje har skissert bygg utkraging mot vest over fortauet. Byggelinja for denne utkraginga er synt i plankartet. For å ivareta siktforhold i krysset mellom Øyavegen og tverrgata, er det i plankartet lagt inn siktetrekant i samsvar med frisiktlinje gitt i Handbok N100 frå Statens vegvesen slik den er synt i områdeplan, med krav om at det innan dette området ikkje kan etablerast sikhindrande element.

I plankartet er nytta byggegrenser som avgrensing av områda h1-4 som skal ha følgjande maksimum byggehøgde:

- h1: området med felles uteopphaldsareal skal ha maksimum byggehøgde 6,0 meter frå overkant på dekke over parkeringskjellar
- h2: den del av bygningen som vender mot Øyavegen 1 i aust og mot tverrvegen i vest skal ha maksimum byggehøgde 15,5 meter frå overkant på dekke over parkeringskjellar
- h3: øverste etasje mot Øyavegen skal ha maksimum byggehøgde 18,5 meter frå overkant på dekke over parkeringskjellar.
- h4: 12,5 meter frå overkant på dekke over parkeringskjellar.



Fig. 3. Illustrasjon / perspektiv over mogeleg utbygging, sett frå nordvest.

Skissert bygning har øvre takflate mot sør på ca. kote 26,5. I følgje grunnkartet har eksisterande bygning i aust (Øyavegen 1) høgaste byggehøgde på kote 21,7.

Forretningslokalet har tilgang frå bakkeplan. Leilegheitene vil ha tilgang via heis og trapperom frå parkeringskjellar.

Planforslaget legg opp til hesteskoløysing i staden for lamellar som er synt i estetisk rettleiar (jamfør figur 2). Dette er nedfelt i planbestemmelsane og plankartet gjennom fastsetjing av mogelege byggehøgder. Ei hesteskoløysing vil gi betre klimaforhold på takterassane enn ei lamelløysing, sidan dominerande vindretning er ut mot fjorden ved godver. Denne byggeforma gir meir oversiktleg tilkomstforhold, med ein heis og hovudtrapp i tillegg til eit tydlegare gatebilete i Øyavegen.

Hesteskoen er vendt mot fjorden, dvs mot utsikt og kveldssol. Dette er den vanlegaste orienteringa av bygningsmassen på sørsida av Trondheimsfjorden i dei områda der utsikten er tilgjengeleg. Fjorden vert opplevd som langt meir attraktiv, sjølv om den ligg mot nord, enn åsane mot sør. I Hommelvik har til dømes Karlsruyst gård tunet som opner seg mot nord. Tilsvarende orientering finn ein også på Sveberg med bustadområder vendt mot fjorden.

I planforslaget vert bygget trappa av mot fjorden og «tunet» opnar seg i same retning. Sol på morgonen og føremiddag vert ivareteke ved at alle leiligheitene har tilgang til uteareal på to sider av bygget, anten på svalgang, balkong eller terrasse.

Grad av utnytting

I departementets rettleiar "Grad av utnytting" står det at for område med forretningar skal bruksareal (BRA) alltid nyttast til å fastsetje grad av utnytting.

I planbestemmelsane er det derfor sett maksimum m²-BRA for forretning i første etasje og maksimum m²-BRA for byggeareal samla for etasjane over dette. Parkeringskjellar og inngår ikkje i fastsett grad av utnytting. Parkeringskjellaren kan byggast under fortauet så lenge dette ikkje er til hinder for drift av fortauet.

Ute- og leikeareal

Utarbeida skisser syner at planområdet og området rundt vil få relativt høg utnytting. Omsynet til barn og unge vert vurdert som godt ivareteke i nærområdet, med eit stort idrettsanlegg og to skuleplassar i nærleiken. Det er ca. 500 meter gangavstand via fortau til eit fint strandområde / friluftsområde nord for planområdet. Ca. 500 meter sør for planområdet er deler av elvestrekninga langs Homla tilrettelagt for ulike former for friluftaktivitet.

I planforslaget er lagt til grunn områdeplanen sitt krav om at minste uteopphaldsareal pr bueining er 30 m², av det skal minimum 15 m² vera opparbeida til felles uteareal tilrettelagt for leik og opphald innanfor byggeområdet.

Uteopphaldsplassane skal gis gode klimatiske forhold og plasserast hensiktsmessig i forhold til inngangar. Sidan mesteparten av uteopphaldsarealet er på tak, er det i samsvar med bestemmelsen i områdeplanen fastsett at uteopphaldsarealet bør det plasserast slik at det er visuell kontakt mellom uteopphaldsarealet og bustadarealet.

Ved etablering av leilegheiter i etasjane over forretningsarealet, vil ei utbygging av ca. 40 leilegheiter medføre krav om ca. 1.200 m² uteopphaldsareal. I utarbeida skissere er det synt ca. 600 m² felles uteopphaldsareal (fordelt på to større felt på ca. 450 m² i 2. etasje og ca. 150 m² i 4. etasje). Vidare er det synt ca. 700 m² privat uteopphaldsareal knytt til balkongar og areal utanfor leilegheitene, til saman ca. 1.300 m². Balkongar og uteareal er lokalisert på begge sidene av leilegheitene slik at det vert soltilgang til ulike tider på dagen.

Barn og unge

I ein reguleringsplan skal alltid konsekvensane for barn og unge sine oppvekstvilkår vurderast. Det er gitt rikspolitiske retningslinjer som gir føringar for vurderinga. I avsnittet over er forhold knytt til leik og anna friluftaktivitet vurdert som gode. Sjølv om det skjer ei tett utbygging i Hommelvik sentrum, vert oppvekstvilkåra for barn og unge vurdert som akseptable, med nær tilgang til butikkar, bibliotek, skule- og idrettsanlegg.

Det er ein kommunal og ein privat barnehage i gåavstand frå planområdet. Det er kort veg til barneskule og ungdomsskule.

I planforslaget vert det gitt krav om rekkefølge og tidsplan for tiltak i planområdet, slik at tiltak spesielt retta mot barn og unge skjer på ein koordinert og hensiktsmessig måte. Det er sett krav om samtidig ferdigutføring av bustad og fortau. Det er vurdert at det ikkje er behov for å ta med rekkefølgjekrav for forhold utanfor planområdet sidan tilkomst og avstand til kollektivhaldeplass, skule- og idrettsanlegg er gode.

Trafikkløysing og parkering

Gateutforminga i planforslaget har teke utgangspunkt i formålsgrensene synt i forslag til ny områdeplan.

Formålsgrense mot Malvikvegen er oppretthalde og Øyavegen er regulert med 6 meters breidde inklusivt skulder. Med bakgrunn i at Øyavegen er i samsvar med linjene i områdeplanen og eksisterande vegtrasé, er det ikkje utarbeida eigne vegprofilar for heile vegen, men skissert normalprofil i eigen illustrasjon.

Områdeplanen syner ca. 5 langsgåande biloppstillingsplassar (parkeringsplass o_PP2) på austsida av ny tverrveg mellom Malvikvegen og Øyavegen. I planforslaget er dette auka til ca. 10 skråstilte plassar.

Tilkomst til parkeringskjellar er tenkt frå ny sideveg / tverrveg mellom Øyavegen og Malvikvegen. Denne sidevegen er synt med 4 meters breidde i områdeplanen. I "Estetisk veileder for Hommelvik sentrum" utgitt i samband med ny sentrumsplan vert denne tverrvegen foreslått skal vera einvegskjørt i retning sør. Dette forholdet og vurdering av eventuell vikeplikt for trafikk i Øyavegen må fastsetjast som eit eige kommunalt vedtak. I notat «Trafikksikkerhetsvurdering Hyggen» er mellom anna vurdert forhold knytt til nedkløyring til parkeringskjellar. I plankartet er sett av eit areal for å skilje mellom parkeringsarealet og nedkøyringsfeltet.

Ved ny etablering innan området er det følgjande parkeringskrav:

| | Biloppstillingsplass | Sykkeloppsstillingsplass |
|--------------|---|-------------------------------|
| Bustadformål | 1,0 pr bueining t.o.m 50 m ² BRA 1,4 pr bueining over 50 m ² BRA | 2,0 pr bueining |
| Forretning | 2,0 pr 100 m ² BRA | 2,0 pr 100 m ² BRA |

Skissert parkeringskjellar har plass til ca. 70 biloppstillingsplassar i tillegg til bod og sykkelparkering.

Det er behov for parkeringsplassar på bakkeplan i samband med etablering av daglegvareforretning. Planforslaget legg opp til å ta i bruk deler av arealet inntil idrettsanlegget til parkering. Denne parkeringa vert samordna med idrettsplassen sitt behov for parkering. Med bakgrunn i utarbeida skisse er det gjennomført møte med representantar for idrettslaget/grunneigar, og ein vart einige i at ein i planområdet tek med parkeringsplass.

Som del av avtalen ligg også tilrettelegging av støttemur på idrettsanlegget i naturstein, asfaltert gangveg frå idrettsanlegget opp til Øyavegen (tilrettelagt personar med nedsett

funksjonsevne), tribunar og eventuelt gangfelt over Øyavegen frå idrettsanlegget. Tilrettelegging av desse tiltaka vil måtte skje i nært samarbeid med idrettslaget slik at tiltaka fremja dei aktivitetane som skjer på idrettsanlegget.

Tomta har i dag fleire avkøyringar til Malvikvegen. I planforslaget er talet på avkøyringar redusert. For å unngå rygging over fortau er det i planforslaget lagt innkøyring for varetransport og renovasjonsbil frå Malvikvegen. For å hindre at denne tilkomsten vert nytta av andre, er det i planbestemmelsane sett krav om tiltak som berre gir tilgang for varebil og renovasjonsbil. Av omsyn til trafikktryggleik og fylkesvegen sin funksjon som omkøyringsveg for E6, er det i utarbeida situasjonsplan synt at innkøyring frå Malvikvegen skal skje frå vest og at bilar som køyrer ut i Øyavegen må svinge mot aust.

Grunnforhold, infrastruktur og miljøforhold

Basert på erfaring frå tidlegare utbygging på nabotomter ligg ikkje eigedomane i eit område med kvikkleiresoner. I følge NGU's lausmassekart ligg eigedommane i eit område med elveavsetjing.

Med bakgrunn i at det skal etablerast parkeringskjellar, er det i planbestemmelsane fastsett at det i samband med søknad om igangsetjing av tiltak for grunnarbeid innan planområdet skal liggje med rapport frå geoteknisk prosjektering som syner om det er krav til oppfølging av spesielle tiltak i byggeperioden.

Topografi og grunnforholda tilseie at det ikkje er fare for steinsprang eller snøras inne i eller inn til planområdet.

Planområdet ligg inntil Malvikvegen (FV 950), med fartsgrense 30 km/t og trafikkmengde ca. 5000 ÅDT. Rett sør for planområdet går Øyavegen med fartsgrense 30 km/t, der trafikkmengde ikkje er fastsett.

Norconsult AS har utarbeida støyrapport med følgjande konklusjonar:

«Bygningen ligger utenfor rød støysone, men har fasadenivåer i øvre sjikt av gul støysone både frå jernbane og vei. Jernbanestøy er dimensjonerende støykilde. Med foreliggende planløsning vil fleire boenheter ikkje få stille side med hensyn til jernbanestøy. Felles oppholdsareal i sentralgård beskyttes mot støy ved hjelp av delbygninger mot vest og øst og glassvegg mot nord der jernbane og Malvikveien ligger. Flere boenheter har støynivåer i gul sone fra jernbane der balkongene er plassert.»

Støyrapporten foreslår at som avbøtande tiltak vert det foreslått ein glasskjerm i fasaden opp til kote 20 mot nord. Med slik skjerm vil alle leilegheiter ha fasadenivå inn mot sentralområdet med $L_{den} < 58$ dB.

I planbestemmelsane er det gitt krav om at lydnivå på utandørs opphaldsareal og innandørs i bygningar skal tilfredsstillende gjeldande støygrenser gitt i departementet sin retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

I figur 3, side 7, er skissert avbøtande tiltak i fasaden ved innglassing mot nord.

Glasskjerming vil i tillegg også medverke til at krav til lys og utsikt vert ivareteke. Skjerminga vil verte viktige element i fasadane og må utformast slik at dei vert ei naturleg del av fasadeuttrykket.

Det vert planlagt nedgravde søppelcontainere innan planområdet. Det er sett av eit område på 22 m² som gir plass for eit sett med tre fraksjonar. Området skal utformast slik at ein ikkje har behov for å gå ut i trafikkområdet / vareleveringsområdet når ein kastar avfall i

containerane. Næringsavfallet skal handterast i samsvar med retningslinjer frå Innherred Renovasjon.

Det må utarbeidast vatn- og avløpsplan ved søknad om igangsetjing av tiltak i planområdet. Det går offentleg vatn- og avløpsledning i omkringliggjande vegsystem. Handtering av overflatevatnet skal løysast lokalt. Det er mest aktuelt å legge eventuelt nedgravd fordrøyningsanlegg i tilknytning til fortauet i nordre del av planområdet. Byggegrensa er trekt i forhold til planlagt bygg og ikkje ut frå eventuelt fordrøyningsanlegg i bakken.

Med bakgrunn i kommunal tilråding er det sett krav om at alle bygningar skal vera sikra mot mogeleg innsiv av radongass. Radonførebyggjande tiltak i den einskilde bustad skal kome fram i samband med melding om tiltak.

Universell utforming

Kommuneplanen arealdel fastset at universell utforming skal vektleggast ved opparbeiding av infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal. Mellom anna skal apparat og anlegg i området kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogeleg og tilkomst frå veg skal leggast til rette for orienterings- og rørslehemma.

Forhold knytt til universell utforming er teke inn i forslag til planbestemmelsar.

Verknader av planforslaget.

Tomteutnytting

Planområdet ligg innan gjennomføringssone for Hommelvik (H810_3) synt i kommuneplanens arealdel. Ved revidering av sentrumsplan er det gitt ei rekke moment som skal vurderast, mellom anna vurdering av sentrumsutvikling slik at Hommelvik er eit levande sentrumsområde og sikre god kombinasjon av tenesteyting, næring, handel, møteplassar og bustad.

Planforslaget ivaretek på ein god måte dei moment som er nemnd og som er relevante for planområdet.

Utarbeida planforslag ivaretek ønsket om forholdsvis høg utnytting i og inntil eit område der områdeplanen legg opp til å bygge opp gode servicetilbod og nærmiljøfunksjonar.

Ved varsel oppstart planarbeid var det ikkje kome inn merknader som tilseie vesentlege endringar i skissert utbygging. I foreslått utbygging har ein søkt å finne ei løysing som både ivaretek behovet for høg utnytting med ønske om minst mogeleg ulemper for naboar. I plankartet er lagt inn byggelinjer mot Malvikvegen og tverrvegen og dette er med å danna det gaterommet ein ønsker å få ved fortetting i Hommelvik, jamfør «Estetisk veileder for Hommelvik sentrum» hvor det under avsnittet for gatebruksplan heter at «Det bør etableres et tydligere hierarki i veg- og gatenettet.» Dette oppnår ein ved at nytt bygg vidareføre den byggelinje som er skapt av bygget i Øyavegen 1.

Prosjektet bryt med sentrumsplanen sine bestemmelsar vedrørende høgde. Når det gjelde etasjehøgde er det i sentrumsplanen sine planbestemmelsar, etter vår vurdering, sett av for lite høgde for utforming av både nærings- og bustadetasjar. For forretningar med eit gitt storleiksbehov, som for eksempel ein vanleg dagligvareforretning, har dei ulike butikkjedene eigne krav til romhøgde. I tillegg kjem konstruksjonshøgde og i dette tilfelle felles uteareal på terrasse over 1. eller 2. etasje. På terrassen må det vera varmeisolasjon som må leggast med fall og på det høgaste kan verte 500 mm. Vanlegvis ønsker ein tilplantning på terrassen og dette krev normalt 400 - 1000 mm jord, avhengig av løysning.

I sum vert da etasjehøyden for næringsdelen (tal i millimeter):

| | |
|-----------------------------|------------|
| - Fri høgde | 3300 |
| - Konstruksjon/ ventilasjon | 1000 |
| - Isolasjon m/ fall | 500 |
| - <u>Jord</u> | <u>700</u> |
| - SUM | 5500 |

I bustadetasjar med tilbaketrekking av yttervegg nyttar ein normalt dette til å etablere ein takterrasse utanfor bustaddelen. Terrassen må isolerast og skal ha tremmegulv/ heller. Krav om trinnfri tilkomst til terrassen frå bustaden fører til følgjande etasjehøgde:

| | |
|-----------------------------|------------|
| - Fri høgde | 2500 |
| - Konstruksjon/ ventilasjon | 700 |
| - Isolasjon m/ fall | 500 |
| - <u>Heller/ tremmer</u> | <u>150</u> |
| - SUM | 3850 |

Eit tredje forhold som medfører auka etasjehøgde er varmeisolasjon med falloppbygging og parapet på tak over øverste etasje. Dette gir også vanlegvis ei etasjehøgde på 3,85 meter.

I eit bygg med ein næringsetasje og tre bustadetasjar krev dette ei byggehøgde minimum 16,4 meter. Dette er 2,4 meter over sentrumsplanen sine bestemmelsar, der denne planen tillet 4 etasjar. For å gi rimeleg høve til variasjon og spesielle løysningar i dei enkelte prosjekta burde høgda i desse planbestemmelsane vore auka til 17 m i dette tilfelle.

Vår konklusjon på høgdebestemmelsane i sentrumsplanen er at dei ikkje kan oppnås med normale konstruksjonar og når TEK sine krav til romhøgder og universell utforming skal verte ivareteke.

Det er tidlegare vedteke å tillate 5 etasjar i deler av «Sjøsidan»-prosjektet mens det noverande sentrum har bestemmelse om maksimum 4 etasjar. Sjøsidan vil få ein einsarta tett utbygging med høg utnyttingsgrad. Det gamle sentrum med innslag av verneverdige bygg vert opnare og med lågare utnyttingsgrad. Dette fører til at tyngdepunktet i Hommelvik si bygningsmessige uttrykk vert flytta frå sentrum til Sjøsidan etter kvart som sistnemnde prosjektet vert fullført. For å motverke dette bør det vurderast å auka etasjetalet i sentrum. I samsvar med denne vurderinga vert det i planforslaget for Hyggen føreslege fem etasjar i deler av prosjektet. For å redusere verknaden i gatebiletet vert bygget trappa ned mot Malvikvegen slik sentrumsplanen krev. Planforslaget legg opp til 5 etasjar i sørfløya av bygget. Dette vert trappa ned til 4 etasjar og 3 etasjar i aust- og vestfløya.

Framlagt prosjekt er lokalisert slik at ein auke i etasjetall ikkje reduserar utsikt til omkringliggjande terreng for inntilliggjande eigedomar. Gjennom ulik byggehøgde som følgje av ei nedtrapping av etasjar vil ein i sum få mindre negativ verknad på nabotomter enn det eit bygg med jamnt 4 etasjar over det heile vil gi.

Områderegulering for Hommelvik sentrum fastset maksimum %BYA=80% for området BKB13. Hyggentomta utgjer 2.167 m² av dette området. Skissert førsteetasje vil ha ei grunnflate på ca. 1600 m² og eit fotavtrykk som utgjer 74 % av Hyggentomta. Utgraving mot vest gjer at byggegrensa for andre etasje har ei flate på 1730 m², som gir eit fotavtrykk på 80 % av Hyggentomta.

Fotavtrykket i Øyavegen 1 er 1158 m² og tomta er 1306 m² som gir ei grad av utnytting på denne tomta på %BYA=89 %.

Samla grad av utnytting med Øyavegen 1 og nytt bygg på Hyggentomta vil ut frå dette vera BYA=83 % (1158+1730/1306+2167). Dersom utkraginga i andre etasje mot tverrvegen har ei fri høgde over 5 meter frå bakken, vert samla grad av utnytting %BYA=80 % for heile BKB13.

For dei andre BKB-kvartal i sentrum er områda i sentrumsplanen delt etter eigedomsgrenser slik at dei ulike grunneigarane kan forholde seg til sentrumsplanen sitt krav uavhengig av dei andre innen kvartalet. Dette er eit greit prinsipp som gir likebehandling av grunneigarane.

Etter ei samla vurdering meiner forslagstillar at avviket i grad av utnytting i forhold til sentrumsplanen er akseptabelt ved at ein får ein rasjonell bygningsstruktur på Hyggentomta. Eit anna forhold som talar for dette er at veg for varelevering vert liggjande midt i BKB13 og dette medfører at området framstår som to uavhengige kvartal.

Sol- og skuggediagram syner at planlagt bygg vil kaste skugge på eksisterande bygning og uteareal i Øyavegen 1. Midt på dagen, fram til ca. kl. 14.00 er det gode sol- og lysforhold, men ut over ettermiddagane aukar skuggepåverknaden. Etter ca. kl.18.00 mister utearealet i Øyavegen 1 sol også på grunn av eigen bygningskonstruksjon. Femte etasje i skissert nytt bygg har kun ei smal side mot Øyavegen 1 og som sol-/ skuggediagrammene syner medfører dette lite ekstra skugge på naboeigedomen. Ved å legge takterasse på deler av 4. etasje i austfløya gir dette meir lys og mindre skugge enn om nytt bygg på Hyggentomta hadde hatt 4 etasjar med lamellstruktur slik sentrumsplanen legg opp til.

I kommuneplanens arealdel er det gitt føringar om at minimum 30 % av minste utoppfallsareal bør ha sol i tida 11 – 18 ved vår-/ haustjamndøgn. Med skissert utbygging vil Øyavegen 1 vil minimum 30 % av utearealet sitt soldekt i tidsrommet kl. 09 - 14 ved vintersolverv og kl. 09 - 16 midtsommarstid.

Det er utarbeida sol- og skuggediagram der bygg i samsvar med områdeplanen er lagt inn på område BKB12 (bensinstasjonstomta). Skisset bygg på Hyggentomta vil i liten grad påverke solforholda på framtidig bygg på bensinstasjonsstomta, sidan tomtene ligg i aust-vest retning i forhold til kvarandre. Morgonsol fram til ca. kl. 08. vil kaste skugge på eit bygg på området BKB12.

Sol-skuggediagrammet syner at eit framtidig bygg på område BKB12 midsommars ikkje vil gi negativ skuggeverknad på Hyggentomta. Ved vintersolverv vil nedre del av planlagt bygg på Hyggentomta få skugge frå ca kl. 14 og fram til ca. kl. 18. Sistnemnde fell i hovudsak saman med slagskuggen frå terrenget aust for Hommelvik.

For eige uteareal gir 5 etasjar mot sør meir skugge på føremiddagen på takterrassen over første etasje. For å avbøte for dette er det foreslege ein takterasse i fjerde etasje i austfløya. Nytt bygg vil ha tilfredsstillande solforhold på takterrasser på ettermiddag- og kveldstid. Saman med felles uteoppfallsareal og private uteplassar / terrassar / balkongar vert samla uteoppfallsareal i planområdet vurdert som tilfredsstillande for denne type bygningsetablering.

I samband med at Malvik kommune overtok arealet på Øya idrettsanlegget frå AS Meraker Brug vart det knytt klausular om framtidig bruk. AS Meraker Brug vart varsla om forholdet ved planoppstart, men har ikkje gitt negativ tilbakemelding på ønska arealutnytting. Etter dette er det inngått avtale mellom Meraker Brug og ECO om framtidig bruk av areal som inngår reguleringsplan.

Natur- og rekreasjonsverdiar

Arealet som skal nyttast til bygning og anlegg har i dag ikkje grøntareal og ei utbygging vil ikkje endre dette forholdet. Arealet som er foreslått til opparbeiding av parkeringsplass saman med idrettsanlegget er i dag ei graskledt helling inn mot idrettsanlegget og vil ikkje gi redusert rekreasjons- og aktivitetsverdi.

Trafikk og infrastruktur

Sidan forretningsetableringa medfører ei utbygging større enn 400 m² BRA, er det i samsvar med bestemmelse i kommuneplanen utarbeida ein enkel mobilitetsplan.

Konklusjonen er at det i eit omland med ca. 4-5000 personar vil vera stort potensiale for miljøvenleg transport for kundar og tilsette fram til det planlagde forretningsarealet.

Planforslaget vil samle trafikken i ei tverrgata i samsvar med områdeplanen. Planlagt eigen innkøyring for varetransport og renovasjonsbil vert nytta 2-4 gonger pr. dag og vil vera ei betre løysing enn om varebil og renovasjonsbil må rygge over fortau, som ei innkøyring frå Øyavegen vil kunne medføre.

Etter tilrådingar gitt i møte i januar 2014 med plankontoret og plankonsulent for sentrumsplan vart nedkøyringsrampa plassert i sørvestre hjørne av Hyggentomta. Trafikk til kjellaren vil kome via einvegskøyrte gate. Dette gjer trafikkbiletet enklare å lese. Utfordringa vil, som vanleg ved slike løysingar, vera forholdet til mjuke trafikantar. For å gi gode siktforhold syner skissert situasjonsplan ei tilbaketrekking av yttervegg mot vest og at vegg mot sør vert utforma som spilevegg med glas. Dette vil gi bilførarane god oversikt over mjuke trafikantar både langs tverrvegen og Øyavegen, og mjuke trafikantar vil både sjå og høyre bilar som kjem opp frå parkeringskjellaren.

Fram til varelevering og renovasjon er det i situasjonsplan synt eigen einvegskøyrte gate på austsida av nytt bygg. Detaljert utforming av avfallspunkt vert avklart i samarbeid med Innherred Renovasjon som del av byggesaka. Ein vil få ei praktisk og trafikksikker løysing når følgjande vert lagt til grunn:

- Det blir berre tillete å køyre inn frå Malvikvegen for trafikk vestfrå. Dermed vert varelevering og renovasjonshenting ikkje til hinder for trafikk på Malvikvegen.
- Når varebil og renovasjonsbil forlet Hyggentomta må dei svinge til venstre (austover) og køyre via Øyavegen tilbake på Malvikvegen. Dette medfører mindre tungtrafikk i fotgjengerfeltet mellom Hyggentomta og idrettsanlegget.
- Det er synt eigen utgang frå trapperommet til avfallsnedkastet. Det er derfor ikkje naudsynt for bebuarane å bruke køyrebanda for å kaste avfall.

Parkeringsplassar på gatenivå og i kjeller vert utforma i samsvar med reguleringsbestemmelsane, TEK og relevant prosjekteringsgrunnlag i byggesaka.

ROS-analyse

Det er utarbeida ROS-analyse i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova og tema som er utreda som relevante er støy frå trafikk i Malvikvegen, forureining i grunnen og forhold knytt til trafikktryggleik. Dette er drøfta i planomtalen. Ut over dette synte ROS-analysen at ein må vera merksam på branntekniske forhold / nærleik til bensinstasjon, omlegging av VA-ledningar og samferdselsanlegg. Desse forholda er innarbeida i planbestemmelsane så langt dette er relevant.

Grunnforhold

Det er ikkje kjente forhold som tilseie at utbygginga vil medføre negative konsekvensar for områdestabiliteten eller geotekniske forhold innan byggeplassen

Rekkefølgekrav

Som rekkefølgekrav er teke med opparbeiding av felles avfallsløysing og parkering. Vidare er sett rekkefølgekrav til opparbeiding av offentlig samferdselsanlegg og tilrettelegging av tilkomst og tribunar ved den delen av idrettsanlegget som er innan planområdet.

Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planforslaget kan medføre økonomiske konsekvensar for Malvik kommune i samband med regulering av offentlig og felles samferdselsanlegg. Det vil vera behov for utbyggingsavtale i samband med planlagt utbygging.