

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	24/18	22.08.2018

1.gangsbehandling - Detaljreguleringsplan Hyggen - PlanID 201403**Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2018**

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Hyggen ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Dato for plankartet i bestemmelsene må oppdateres til å være i tråd med siste daterte plankart.
2. Nest siste setning i bestemmelse 3.3 endres til *tiltak skal iverksetjas ved konsentrasjonar over grenseverdiane i gjeldende TEK.*
3. Bestemmelse 3.4 første avsnitt endres til: *Areal for forretning, tenesteyting, idrett og felles leke- og uteoppholdsareal, i tillegg til tilkomst til desse, skal være universelt utformet, slik at apparat og anlegg kan nyttas på like vilkår av alle.*
4. Følgende legges til i første avsnitt i bestemmelse 4.2: *Renovasjonspunkt skal etableres i tråd med gjeldene krav fra renovasjonsselskapet, blant annet med tanke på frihøyde.*
5. Andre avsnitt i bestemmelse 4.2 endres til: *Renovasjonsanlegget skal utformes på ein trafiksikker måte slik at det ikkje er naudsynt for bebuarane å bruke kjørebanelen for å kaste avfall.*
6. Siste setning i første avsnitt i bestemmelse 4.3.2, tas ut av bestemmelsene.
7. Bestemmelse 4.3.2 må endres slik at utnyttelsesgraden for boligdelen er i tråd med tillatt høyde og antall etg.
8. Følgende tas inn som tillegg til bestemmelse 4.3.2: *Hyggen-prosjektet og Øyavegen 1 skal til sammen ha maksimal %BYA=83%.*
9. Utvalget gir dispensasjon fra kravet om maksimal byggehøyde jf. sentrumsplan. Maksimal tillatt byggehøyde er 18,5 meter og 5 etg. Det to øverste etasjene skal være tilbaketrukket fra Malvikvegen, jf. Områdereguleringsplanen for Hommelvik (planID 201205), bestemmelse 10.3.
Bestemmelse 4.3.3 endres til å være i tråd med dette.
10. Høyder i planen må gjøres om til kotehøyder.
11. Det tas inne et nytt område h4, som viser nedtrapping av bebyggelsen mot nordøst i tråd med illustrasjonen. Området h4 skal tas inn i plankartet og bestemmelsene med maksimalt tillat høyde.
12. Avsnitt seks i bestemmelse 4.3.3 endres til: *Bygninga skal utformes slik at varelevering ikkje er til sjenanse for gongtrafikk på fortau og anna areal.*
13. Avsnitt syv i bestemmelse 4.3.3 endres til: *Alle bueiningar skal ha ei stille side, med minimum eit soverom.*

14. Nytt avsnitt tolv i bestemmelse 4.3.3: *Nye balkonger og svalgangsløysningar mot Malvikvegen tillates ikkje, kun franske dører.*
15. Hele tabellen om parkering i bestemmelse 6.8 i områdeplanen for Hommelvik sentrum (planID 201205) tas inn i bestemmelse 4.3.4.
16. Avsnitt tre i bestemmelse 4.3.4 endres til: *Alle biloppstillingsplasser for boligene skal dekkes i egen parkeringskjeller.* Se bestemmelse 15.1 i områdeplanen for Hommelvik sentrum (planID 201205).
17. Avsnitt fem i bestemmelse 4.3.4 tas ut.
18. Følgende tas inn som tillegg til bestemmelse 4.3.5, første avsnitt: *Resterande areal kan løyses som balkonger.*
19. Følgende tas inn som tillegg til § 4.3.5, andre avsnitt: *Det skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot forureining, støy, sterk vind og trafikk. Arealet brattere enn 1:3 skal ikkje regnes med. Privat og felles uteopphaldsareal skal ligge i tilknytning til boeiningane.*

Kommunen kan tillate at inntil ein tredel av uteopphaldsarealet blir etablert utanfor planområdet. Det aktuelle arealet må vere:

- *regulert til friområde*
- *ha ein trafikksikker gangadkomst frå planområdet på høyst 600 meter*
- *være opparbeida som ein strøksleikeplass, tilrettelagd for alle aldersgrupper.*

Plassering og utforming av uteopphaldsarealet skal godkjennes av kommunen.

20. Ny bestemmelse **3.6 Trafikksikkerheit.**
En vurdering av trafikksikkerheita skal følgje søknad om tiltak.
21. Ny bestemmelse **8.6 Utbyggingsavtale.**
Det kan utarbeides utbyggingsavtale for blant anna leikeplass, fortau, p-plasser, drift og vedlikehald av p-plasser, gangveg, vann og avløp.
22. Ny bestemmelse **8.7 Avkjøring**
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse må det etableres nye adkomster fra tverrvegen til naboeigedommen i vest. Dagens avkjøringar til eigedommen i vest skal avvikles.
23. Ny bestemmelse **8.8 Uteopphaldsareal**
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bustadar skal det være opparbeidet uteopphaldsareal i samsvar med punkt. 4.3.5.
24. Ny bestemmelse **8.9 Einvegskøyrte gate**
Før det kan gis brukstillatelse for bygget skal tverrvegane mellom Malvikvegen og Øyavegen sikres som einvegskøyrte veger.
25. Ny veg for varelevering tegnes inn i plankartet som kjøreveg.
26. Det må tegnes inn avkjørselspiler til naboeiendommen i vest i plankartet.
27. Senterlinje på lokalveg i plankartet må flyttes tilbake 25 cm, slik at tverrvegen er i tråd med sentrumsplanen. Formåls grensen for parkeringsarealet, fortauet og kombinert bebyggelse og anlegg må også parallellforskyves 25 cm mot øst, for å unngå negative ringvirkninger.
28. Feil i illustrasjon på side 7 i beskrivelsen rettes opp.
29. Avsnitt tre på siden 11 i planbeskrivelsen tas ut.
30. Avsnitt ti og elleve på side 12 og avsnitt en og to på side 13 i planbeskrivelsen tas ut.

Vilkårene skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut til offentlig ettersyn.

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

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2018

Bernt Ole Ravlum fremmet følgende endringsforslag til innstillingens punkt 9:

Utvalget gir dispensasjon fra kravet om maksimal byggehøyde jf. sentrumsplan. Maksimal byggehøyde er 18,5 meter og 5 etg. De to øverste etasjene skal være tilbaketrukket fra Malvikvegen, jf. Områdereguleringsplanen for Hommelvik (planID 201205), bestemmelse 10.3. Bestemmelse 4.3.3 endres til å være i tråd med dette.

Terje Hansen fremmet følgende tilleggsforslag:

Administrasjonen legger opp til møter for å endre sentrumsplanen i Hommelvik.

Terje Hansen trakk forslaget sitt.

Endringsforslaget fra Bernt Ole Ravlum (AP) ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen med den vedtatte endringen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Hyggen ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Dato for plankartet i bestemmelsene må oppdateres til å være i tråd med siste daterte plankart.
2. Nest siste setning i bestemmelse 3.3 endres til *tiltak skal iverksetjas ved konsentrasjonar over grenseverdiane i gjeldende TEK.*
3. Bestemmelse 3.4 første avsnitt endres til: *Areal for forretning, tenesteyting, idrett og felles leke- og uteoppholdsareal, i tillegg til tilkomst til desse, skal være universelt utformet, slik at apparat og anlegg kan nyttas på like vilkår av alle.*
4. Følgende legges til i første avsnitt i bestemmelse 4.2: *Renovasjonspunkt skal etableres i tråd med gjeldene krav fra renovasjonsselskapet, blant annet med tanke på frihøyde.*
5. Andre avsnitt i bestemmelse 4.2 endres til: *Renovasjonsanlegget skal utformes på ein trafikksikker måte slik at det ikkje er naudsynt for bebruarane å bruke kjørebane for å kaste avfall.*
6. Siste setning i første avsnitt i bestemmelse 4.3.2, tas ut av bestemmelsene.
7. Bestemmelse 4.3.2 må endres slik at utnyttelsesgraden for boligdelen er i tråd med tillatt høyde og antall etg.
8. Følgende tas inn som tillegg til bestemmelse 4.3.2: *Hyggen-prosjektet og Øyavegen 1 skal til sammen ha maksimal %BYA=83%.*
9. Maksimal tillatt byggehøyde er 14 meter og 4 etg. Det to øverste etasjene skal være tilbaketrukket fra Malvikvegen, jf. Områdereguleringsplanen for Hommelvik (planID 201205), bestemmelse 10.3.
Bestemmelse 4.3.3 endres til å være i tråd med dette.

10. Høyder i planen må gjøres om til kotehøyder.
11. Det tas inne et nytt område h4, som viser nedtrapping av bebyggelsen mot nordøst i tråd med illustrasjonen. Området h4 skal tas inn i plankartet og bestemmelsene med maksimalt tillat høyde.
12. Avsnitt seks i bestemmelse 4.3.3 endres til: *Bygninga skal utformes slik at varelevering ikkje er til sjenanse for gongtrafikk på fortau og anna areal.*
13. Avsnitt syv i bestemmelse 4.3.3 endres til: *Alle bueiningar skal ha ei stille side, med minimum eit soverom.*
14. Nytt avsnitt tolv i bestemmelse 4.3.3: *Nye balkongar og svalgangsløysningar mot Malvikvegen tillates ikkje, kun franske dører.*
15. Hele tabellen om parkering i bestemmelse 6.8 i områdeplanen for Hommelvik sentrum (planID 201205) tas inn i bestemmelse 4.3.4.
16. Avsnitt tre i bestemmelse 4.3.4 endres til: *Alle biloppstillingsplasser for boligene skal dekkes i egen parkeringskjeller.* Se bestemmelse 15.1 i områdeplanen for Hommelvik sentrum (planID 201205).
17. Avsnitt fem i bestemmelse 4.3.4 tas ut.
18. Følgende tas inn som tillegg til bestemmelse 4.3.5, første avsnitt: *Resterande areal kan løyses som balkongar.*
19. Følgende tas inn som tillegg til § 4.3.5, andre avsnitt: *Det skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot forureining, støy, sterk vind og trafikk. Arealet brattere enn 1:3 skal ikkje regnes med. Privat og felles uteopphaldsareal skal ligge i tilknytning til boeiningane.*

Kommunen kan tillate at inntil ein tredel av uteopphaldsarealet blir etablert utanfor planområdet. Det aktuelle arealet må vere:

- *regulert til friområde*
- *ha ein trafikksikker gangadkomst frå planområdet på høyst 600 meter*
- *være opparbeida som ein strøksleikeplass, tilrettelagd for alle aldersgrupper.*

Plassering og utforming av uteopphaldsarealet skal godkjennes av kommunen.

20. Ny bestemmelse **3.6 Trafikksikkerheit**.
En vurdering av trafikksikkerheita skal følgje søknad om tiltak.
21. Ny bestemmelse **8.6 Utbyggingsavtale**.
Det kan utarbeides utbyggingsavtale for blant anna leikeplass, fortau, p-plasser, drift og vedlikehald av p-plasser, gangveg, vann og avløp.
22. Ny bestemmelse **8.7 Avkjøyring**.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse må det etableres nye adkomster fra tverrvegen til naboeigedommen i vest. Dagens avkjøyringar til eigedommen i vest skal avvikles.
23. Ny bestemmelse **8.8 Uteopphaldsareal**.
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bustadar skal det være opparbeidet uteopphaldsareal i samsvar med punkt. 4.3.5.
24. Ny bestemmelse **8.9 Einvegskøyrte gate**.
Før det kan gis brukstillatelse for bygget skal tverrvegane mellom Malvikvegen og Øyavegen sikres som einvegskøyrte veger.
25. Ny veg for varelevering tegnes inn i plankartet som kjøreveg.
26. Det må tegnes inn avkjørselspiler til naboeiendommen i vest i plankartet.
27. Senterlinje på lokalveg i plankartet må flyttes tilbake 25 cm, slik at tverrvegen er i tråd med sentrumsplanen. Formåls grensen for parkeringsarealet, fortauet og kombinert bebyggelse og anlegg må også parallellforskyves 25 cm mot øst, for å unngå negative ringvirkninger.

28. Feil i illustrasjon på side 7 i beskrivelsen rettes opp.
29. Avsnitt tre på siden 11 i planbeskrivelsen tas ut.
30. Avsnitt ti og elleve på side 12 og avsnitt en og to på side 13 i planbeskrivelsen tas ut.

Vilkårene skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut til offentlig ettersyn.

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

Vedlegg:

1. Referat fra oppstartsmøte/oppstartsnotat PlanID 201403 - Detaljregulering av gnr/bnr 57/10 m fl, Hyggen
2. 13142-180117 Planomtale
3. 13142-180117 Reguleringsbestemmelsar
4. 13142-180117 Plankart
5. Etasjeplan
6. notat_eksternt_Trafikksikkerhetsvurdering Hyggen
7. 13142-171121 Perspektiv og sol-skugge
8. Mottatte innspill til planoppstart.
9. Støyrapport
10. ROS-analyse med vurdering av naturmangfoldsloven § 7
11. 13142-150108 Mobilitetsplan, justert 180730
12. Miljøteknisk undersøkelse

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum (PlanID 201205), vedtatt 23.03.2015.

Sammendrag:

Planforslaget legger opp til en blokkbebyggelse med 40 nye boenheter, og næringsareal i 1. etasje, med tilhørende parkering i kjeller og bakkeparkering ved idrettsanlegget på Øya. Planområdet ligger sentralt i Hommelvik sentrum.

Saksopplysninger

Sak: 1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Hyggen
Formålet: legge til rette for utvikling av boligprosjekt med næring i 1. etg.

Grunneier: ECO bygg AS
Lokalisering: I Hommelvik sentrum
Planstatus: Regulert til Kombinert bebyggelse og anlegg
Forslagsstillerne: Planlegger: Norconsult AS
Tiltakshaver: ECO bygg AS

Planstatus og overordnede føringer

Planforslaget er i tråd med gjeldende områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum med tanke på formål, men avviker noe fra bestemmelsene. Dette er beskrevet på side 3 i planbeskrivelsen.

Tidligere behandling

Denne planen har vært 1. gangsbehandlet tidligere den 09.02.2016. Den ble da avvist med følgende vedtak:

«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.»

Flere av disse vilkårene er endret i planforslaget, men ikke alle. Det står blant annet i vedtaket at høyder skal være i tråd med områdereguleringsplanen for Hommelvik (planID 201205). Dette er ikke endret. Bestemmelsene angående høyder sa i planforslaget som var oppe til behandling 09.02.2016 følgende:

*h1: 5.5 meter
h2: 10.0 meter
h3: 20.0 meter*

Mens planforslaget som nå er oppe til behandling sier dette om høyder:

*h1: 6.0 meter
h2: 16.5 meter
h3 20.0 meter*

I stedet for å endre høydene i tråd med vedtaket av 09.02.2016, er høydene økt. Rådmannen viser til bestemmelsen i områdeplanen som tillater maksimum 14 meter byggehøyde, dette er en tydelig føring for reguleringsplanarbeidet. Maksimal høyde på 14 meter ble også på nytt fastslått i vedtaket i ARESAM den 09.02.2016.

Planforslaget

Formålet med detaljreguleringsplanen for Hyggen er å legge til rette for etablering av forretning, kontor, tjenesteyting og bygging av boliger i Hommelvik sentrum. Prosjektet legger opp til en utbygging av ca. 40 nye boenheter, med tilhørende parkeringskjeller og et næringsareal på ca. 1600 m². I tillegg skal det etableres bakkeparkering ved idrettsanlegget på Øya.

Området er på ca. 1,8 daa, og er i dag bebygget med en bygning i 2 etasjer (Wigumgården).

Planområdet ligger i sentrum av Hommelvik, og er en del av det området der Malvik kommune ønsker en høy utnyttelse. Eiendommen ligger sentralt i forhold til kollektivtilbud.

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn det som er tillatt i områdeplanen for Hommelvik (planID 201205). Områdeplanen tillater en utnyttelsesgrad på maksimalt %BYA=

80%, mens planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad tilsvarende %BYA = 83%. I tillegg utfordrer planforslaget tillatt byggehøyde i områdeplanen. Områdeplanen tillater maksimalt 14 meter byggehøyde med 4 etg., mens planforslaget åpner for en maksimal byggehøyde på 20 meter.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 05.06.2014 (vedlegg 1).

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet den 16.06.2014. Frist for å komme med innspill var 01.08.2014.

Innkomne innspill ved varsel om oppstart er svart ut på side 5 i planbeskrivelsen.

Vurdering

Høyde og solforhold

Planforslaget foreslår å endre tillatt maksimal byggehøyde fra 14 meter og 4 etg., som sentrumsplanen for Hommelvik tillater og som ble stadfestet i vedtak av 09.02.2016, til maksimalt tillatt byggehøyde 20 meter. Planforslaget tar hensyn til kravet om nedtrapping mot Malvikvegen slik sentrumsplanen krever.

Illustrasjonene (vedlegg 7) viser maksimalt 5 etg., men maksimalt tillatt antall etasjer er ikke sikret gjennom forslag til bestemmelser. I sentrumsplanen for Hommelvik er det gjort en helhetlig vurdering av høyden på bygg. Det er satt en tillatt høyde på maksimalt 14 meter for den aktuelle tomten. Dette er gjort med bakgrunn i beliggenheten.

Det er lagt opp til en tett bebyggelse i sentrumsområdet, og for at ulempene for eksisterende bebyggelse ikke skal bli for stor er det gjort en vurdering av at 14 meter er det man maksimalt kan tillate på denne tomten. Dette handler blant annet om sol/skyggevirkninger for bygget i Øyavegen 1, som ligger på østsiden av bygget. Illustrasjonen nedenfor viser en gammel skisse for Hyggen-prosjektet, det vil si at utformingen på bygget ikke er helt lik som i dette planforslaget. Den viser derimot ca. hvor høyt Hyggen-prosjektet vil bli sammenliknet med naboeiendommene sett fra sjøen.



På sol-skygge diagrammet, vedlegg 7, ser man hvordan det nye bygget vil påvirke solforholdene i utearealet til Øyavegen 1. Midtsommer er solforholdene gode fram til klokken 15, mens fra 15 og utover tar den nye bebyggelsen mer og mer sol. Den 21. mars (vårjevndøgn) er uterommet til Øyavegen 1 helt mørklagt fra kl. 15. Denne situasjonen kan bedres dersom maksimal byggehøyde på 14 meter opprettholdes. Fra kl. 17 den 21. mars er også all bebyggelse i Øyavegen 1 mørklagt. Det vil si at det ikke er noe solinnslipp inne i bebyggelsen. Denne situasjonen kan også bedres ved at maksimal tillatt byggehøyde settes til 14 meter.

Sol-skyggediagrammet viser også at bebyggelsen i dette prosjektet vil kaste skygge på sitt eget uteoppholdsareal. Den 21. juni vil store deler av det største uteoppholdsarealet ligge i skyggen, mens 21. mars vil stort sett alt uteoppholdsareal ligge i skyggen.

Rådmannen anbefaler at byggehøyden som er satt i sentrumsplanen for Hommelvik, og på nytt stadfestet i vedtak i ARESAM av 09.02.2016 opprettholdes. Dette av hensyn til solforhold i Øyavegen 1 og solforhold innad i prosjektet. Rådmannens vurdering er at en opprettholdelse av maksimal byggehøyde på 14 meter, vil bedre bokvalitetene i dette prosjektet og for Øyavegen 1. Samtidig vil en tillatt maksimal byggehøyde på 20 meter, som planforslaget legger opp til, føre til at dette bygget kan oppleves som ruvende sammenliknet med nabobygget i Øyavegen 1.

I sentrumsplanen for Hommelvik står det i den estetiske veilederen at bebyggelsen skal oppføres som lameller. Dette for å ivareta kontakten mellom bebyggelsen og sjøen/siktlinjer. I tillegg vil lamellbebyggelse bedre solforholdene på uteoppholdsarealet. Ved å åpne for en bebyggelse formet som en hestesko mister man denne kvaliteten, samtidig som det går ut over solforholdene på utearealet. Det må vurderes om det er rett å tillate en hestekoløsning, når dette går på bekostning av kvaliteten på felles uteoppholdsareal. Fordelen med hestekoløsning er at utearealet blir mer skjermet for vær og vind, men det må vurderes om dette er viktigere en sol på felles uteoppholdsareal. Skjerming for vær og vind kan løses på andre måter.

Dersom rådmannens innstilling om å tillate maksimal byggehøyde på 14 meter ikke tas til følge, blir det ekstra viktig å vurdere om lameller er en bedre løsning enn hestekoform.

I illustrasjonene som ligger vedlagt til planforslaget er det vist en nedtrapping av bebyggelsen mot nordøst. Dette er også beskrevet i planbeskrivelsen. Dette vil bedre lysforhold til naboeiendommen. Dette er ikke sikret igjennom bestemmelsene og plankartet. Dette må derfor tas inn i bestemmelsene og plankartet.

Uteoppholdsareal

I sentrumsplanen for Hommelvik er det ikke tillatt balkonger og svalgangsløsninger ut mot Malvikvegen. Årsaken til at dette ikke tillates er blant annet støy og det visuelle inntrykket. Uteoppholdsarealer mot Malvikvegen vil ikke kunne tilfredsstillere støykravene, og arealet vil dermed ikke kunne regnes inn i uteoppholdsarealregnskapet. På Saksvik fins et eksempel på balkonger som er tillatt mot Malvikvegen, men disse inngår ikke som en del av uteoppholdsregnskapet. Kommunen har i dette tilfellet mottatt flere klager på støy, og rådmannen anbefaler ikke å tillate etablering av uteoppholdsareal som ikke tilfredsstiller kvalitetskravene.

For å sikre at uteoppholdsarealene får en god kvalitet og innbyr til lek og opphold, foreslår rådmannen at det tas inn et tillegg til bestemmelse 4.3.5. Tillegget sikrer blant annet at uteoppholdsarealet skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk.

Rådmannen foreslår også å ta inn et tillegg som tillater at deler av lekeplassarealet kan etableres utenfor planområdet. Årsaken til dette er at rådmannen ser at det kan være vanskelig å tilfredsstillere kravene til lekeplass innenfor området. For å få en ønsket utnyttelse av eiendommer i sentrum, ser rådmannen at det kan være hensiktsmessig å tillate etablering av lekeplasser i nærheten, på visse betingelser/vilkår.

Parkering

I bestemmelse 4.3.4 er deler av parkeringstabellen fra sentrumsplanen for Hommelvik tatt inn. Rådmannen ønsker at hele tabellen tas inn, slik at de ulike kravene til parkeringsplasser står i

bestemmelsene. Arealet i 1 etg. kan benyttes til tjenesteyting, forretning og kontor. I tabellen i sentrumsplanen er det skilt i mellom ulike typer tjenesteyting, dette skal også gjelde for Hyggen-prosjektet.

Sentrumsplanen for Hommelvik sier at alt areal til parkering skal løses i parkeringskjeller. I planforslaget står det at minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal løses i parkeringskjeller. For at man ikke skal bruke sentrumsområdene til parkering for boligene, foreslår rådmannen at bestemmelsen endres slik at all parkering til boligene skal løses i parkeringskjeller. På den måten vil man ikke benytte verdifullt areal på bakkenivå til parkering for boliger, samtidig som man er fleksibel og tillater parkering for næringsdelen på bakkeplan.

Offentlig parkeringsareal skal ikke regnes inn i parkeringsregnskapet, siste avsnitt i bestemmelse 4.3.4 foreslås derfor tatt ut.

Teknisk infrastruktur

I planforslaget er senterlinje for tverrvegen mellom Malvikvegen og Øyavegen parallellforskjøvet ca. 25 cm mot vest i forhold til områdeplanen. I planforslaget er det ikke regulert inn fortau mot vest. Det vil si at fortauet på vestsiden, som er vist i områdeplanen blir 25 cm smalere hvis dette blir vedtatt. Det er viktig at vi ikke gjør fortauene smalere enn det som er regulert i områdeplanen. Dette kan blant annet føre til at det blir vanskelig å drifte fortauene på vinterstid, samtidig som det vil redusere fremkommeligheten for gående og syklende.

Rådmannen foreslår derfor at senterlinjen på vegen flyttes tilbake 25 cm, slik at den er i tråd med områdeplanen. Som et resultat av dette må de berørte formåls grensene forskyves 25 cm mot øst, slik at ikke parkeringsplassen og fortauet på den andre siden blir for smalt.

Trafikksikkerhet

Det er en utfordring med trafikksikkerheten i området. Særlig i sørøst er det mye som skjer innenfor et vært begrenset område. Her er det planlagt overgangsfelt for parkeringsplassen, inngang til boligene, utkjøring for varelevering, inn- og utkjøring fra parkeringskjeller for naboeiendommen og renovasjonspunkt. Dette skaper en krevende situasjon trafikksikkerhetsmessig. Rådmannen er i tvil om planforslaget viser en god nok løsning for trafikksikkerheten, og ønsker derfor at det tas inn en bestemmelse som sier at en vurdering av trafikksikkerheten skal følge søknad om tiltak.

Planbeskrivelse

På side 12 og 13 i planbeskrivelsen er det vist til et vedtak som ble gjort før sentrumsplanen for Hommelvik ble vedtatt. Ettersom sentrumsplanen for Hommelvik er gjeldende, og legger klare rammer og føringer for hvordan denne eiendommen skal utnyttes, blir det feil å vise til et vedtak i planbeskrivelsen som ble gjort før sentrumsplanen. Rådmannen foreslår derfor at denne henvisningen i planbeskrivelsen blir tatt ut.