

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	20/19	22.08.2019
Kommunestyret	52/19	02.09.2019

**Vedtak i Kommunestyret - 02.09.2019**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Vikhammer Øvre planid 201506.

Angående takform bes administrasjonen utforme en bestemmelse slik at bygging er i tråd med vedtatt sentrumsplan for Vikhammer.

I planbestemmelse, pkt. 4.4.1, endres punkt om griseffjøs til: «Eksisterende griseffjøs utenfor firkanttunet tillates revet.»

**Utvidelse av grøntsoner**

Bredde på grønnstruktur o\_G1 og o\_G2 endres slik at den samsvarer med bredde på grønnstruktur o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505. Byggegrense mot o\_G1 og o\_G2 endres slik at den samsvarer med byggegrense satt mot o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

**Rekkefølgebestemmelser**

Endring pkt. 9.3:

9.3 Utbyggingsrekkefølge

BFK2-4, f\_LEK1 og B2 bygges ut først. B3 og B4 kan påstartes når 50% av BFK2-4, f\_LEK1 og B2 er utbygd.

**Matjord**

Endring pkt. 3.6:

3.6 Matjord

I forbindelse med utbygging av området skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking i Malvik på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Plan for håndtering av matjord skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse og skal sikre at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.

## **Saltak**

Endring siste setning pkt. 4.1.3:

Bebyggelsens høyde regnes ut ifra en etasjehøyde på tre meter for bolig og 5 meter for næring.

For rekkehusbebyggelse med saltak tillates det i tillegg to meter høyere mønehøyde.

For blokkbebyggelse med saltak tillates det høyere mønehøyde for å sikre antall etasjer. Endelig mønehøyde skal godkjennes av kommunen og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

## **Kommunale boliger (ny retningslinje, ikke bestemmelse)**

Tillegg:

Når det utarbeides utbyggingsavtaler for boligområdene skal kommunen sikres forkjøpsrett på inntil 5% av boligmassen til kommunale boliger. Tidsfrister for å melde eventuelle behov, og retningslinjer for prisfastsettelse samt øvrige forhold avtales i utbyggingsavtalen for hvert enkelt prosjekt.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Oppdatert plankart med SOSI-fil skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres. Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

## **Behandling i Kommunestyret - 02.09.2019**

Bernt-Ole Ravlum (AP) ba om å få sin habilitet vurdert i forbindelse med behandling av denne saken. Ravlums svoger og svigerinne eier en av naboeiendommene til Vikhammer Øvre.

Ravlum ble kjent inhabil mot 5 stemmer, jf. forvaltningsloven § 6 1. avsnitt, bokstav b.

Representantene fra FrP, PP og KrF stemte mot.

Rakel Trondal ble valgt til settevaraordfører i denne saken.

Rakel Trondal (SV) fremmet følgende endringsforslag på vegne av SV og MDG:

*Kommunestyret avviser forslag til detaljregulering for Vikhammer Øvre.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.*

*Området består i dag av landbrukseiendom som i dag brukes til produksjon av korn. Området er en del av sammenhengene landbruksareal langs fjorden.*

*Bevaring av god matjord er helt nødvendig i et langsiktig arbeid for å nå FNs bærekraftsmål. Rapporten fra FNs klimapanel og Norsk Klimaservicesenter som ble offentliggjort nylig peker begge på at behovet for å bevare dyrkajord er prekært på grunn av klimaendringene og mer ekstremvær.*

*I tråd med dette ønsker Kommunestyret at området omdisponeres til LNF-R ved neste rullering av KPA.*

Ketil Sivertsen (SP) fremmet følgende endrings- og tilleggsforslag på vegne av SP og AP:

### **Utvidelse av grøntsoner**

*Bredde på grønnstruktur o\_G1 og o\_G2 endres slik at den samsvarer med bredde på grønnstruktur o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505. Byggegrense mot o\_G1 og o\_G2 endres slik at den samsvarer med byggegrense satt mot o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.*

### **Rekkefølgebestemmelser**

*Endring pkt. 9.3:*

*9.3 Utbyggingsrekkefølge*

*BFK2-4, f\_LEK1 og B2 bygges ut først. B3 og B4 kan påstartes når 50% av BFK2-4, f\_LEK1 og B2 er utbygd.*

### **Matjord**

*Endring pkt. 3.6:*

*3.6 Matjord*

*I forbindelse med utbygging av området skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Dyrkamark og dyrkbar mark skal ved jordflytting og etablering av ny dyrkamark, erstattes i forholdet 1:1, forutsatt at erstatningsarealet er likeverdig med opprinnelig dyrkamark. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking i Malvik på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Plan for håndtering av matjord skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse og skal sikre at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.*

### **Saltak**

*Endring siste setning pkt. 4.1.3:*

*Bebyggelsens høyde regnes ut ifra en etasjehøyde på tre meter for bolig og 5 meter for næring. For rekkehusbebyggelse med saltak tillates det i tillegg to meter høyere mønehøyde.*

*For blokkbebyggelse med saltak tillates det høyere mønehøyde for å sikre antall etasjer. Endelig mønehøyde skal godkjennes av kommunen og tilpasses omkringliggende bebyggelse.*

### **Kommunale boliger (ny retningslinje, ikke bestemmelse)**

*Tilleggsforslag:*

*Når det utarbeides utbyggingsavtaler for boligområdene skal kommunen sikres forkjøpsrett på inntil 5% av boligmassen til kommunale boliger. Tidsfrister for å melde eventuelle behov, og retningslinjer for prisfastsettelse samt øvrige forhold avtales i utbyggingsavtalen for hvert enkelt prosjekt.*

### **Trafikksikkerhet**

*Tilleggsforslag:*

*Det skal i forbindelse med utbyggingsavtale avtales bidrag til realisering av nytt trafikksikkert Vikhammerkryss med åpning av Vikhammerelva.*

*(retningslinje, ikke planbestemmelse)*

Mari Bjørnstad (SP) ønsket følgende protokolltilførsel på vegne av SPs kommunestyregruppe:

*Protokolltilførsel fra Senterpartiets kommunestyregruppe*

*Senterpartiets kommunestyregruppe skulle primært ønsket at dyrkamarka i planområdet ble bevart som aktive jordbruksarealer. Vi ser imidlertid at et massivt flertall i kommunestyret har gjort planvedtak knyttet til området, helt tilbake til midt på 1980 tallet. Disse vedtakene har lagt føringer for arealdisponeringene som ender ut i at området i dag har annen status enn landbruksformål og dermed kan detaljreguleres. Det faktum at dette er områder i privat eie, reguleringsformålet i så lang tid har vært endret fra jordbruksformål, og at fylkesmannen heller ikke har kommet med innsigelser mot nedbygging, gjør at vi ser en bevaring av dyrkamarka her som umulig. Vi velger på denne bakgrunn å gå aktivt inn for å få rekkefølgebestemmelser som holder jordbruksjorda i drift så lenge som mulig og bestemmelser om bruken av matjorda på erstatningsareal. I tillegg vil vi aktivt påvirke andre forhold som vi mener er positive for utviklingen av Vikhammer som tettsted og planen som helhet. En utbygging av dette området vil bygge opp under 0-vekstmålet i byveksttalen og målet om å fortette i sentrumsområdene. Det er vår oppfatning at dette også vil være med å motvirke press på de store sammenhengende landbruksområdene i kommunen.*

Ketil Sivertsen trakk følgende del av sitt endringsforslag:

***Trafikksikkerhet***

*Tilleggsforslag:*

*Det skal i forbindelse med utbyggingsavtale avtales bidrag til realisering av nytt trafikksikkert Vikhammerkryss med åpning av Vikhammerelva.*

(Trukket)

**Votering:**

Endringsforslag fra SV og MDG falt med 27 mot 3 stemmer. MDGs og SVs stemte for forslaget.

Sivertsens forslag på vegne av AP og SP *Utvidelse av grøntsoner* ble vedtatt med 22 mot 8 stemmer. H og FrPs representanter stemte mot forslaget.

Sivertsens forslag på vegne av AP og SP *Rekkefølgebestemmelser* ble vedtatt med 22 mot 8 stemmer. H og FrPs representanter stemte mot forslaget.

Sivertsens forslag på vegne av AP og SP *Matjord* ble enstemmig vedtatt.

Sivertsens forslag på vegne av AP og SP *Saltak* ble vedtatt med 17 mot 13 stemmer.

Representantene fra H, FrP, FM, PP, KrF, representanten Skogly fra MDG og representanten Trondal fra SV stemte mot forslaget.

Sivertsens forslag på vegne av AP og SP *Kommunale boliger (ny retningslinje)* ble vedtatt med 21 mot 9 stemmer. FrP, H, og PP stemte mot.

Innstillingen med vedtatte endringer/tillegg ble vedtatt med 27 mot 3 stemmer. SV og MDG stemte mot.

**Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2019**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Vikhammer Øvre planid 201506.

Angående takform bes administrasjonen utforme en bestemmelse slik at bygging er i tråd med vedtatt sentrumsplan for Vikhammer.

I planbestemmelse, pkt. 4.4.1, endres punkt om grisefjøs til: «Eksisterende grisefjøs utenfor firkanttunet tillates revet.»

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Oppdatert plankart med SOSI-fil skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres. Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

### **Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2019**

Ida Vetle seter Bøe (SP), Anne Synnøve Mostervik (AP), Terje Hansen (FrP), Anders Frost (H), Heidi Steine (SV) og Karl-Tinus Votvik (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

*Angående takform bes administrasjonen utforme en bestemmelse slik at bygging er i tråd med vedtatt sentrumsplan for Vikhammer.*

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Ida Vetle seter Bøe (SP), Anne Synnøve Mostervik (AP), Terje Hansen (FrP), Anders Frost (H), Heidi Steine (SV) og Karl-Tinus Votvik (AP) fremmet følgende endringsforslag:

*I planbestemmelse, punkt 4.4.1, endres punkt om grisefjøs til: «Eksisterende grisefjøs utenfor firkanttunet tillates revet.»*

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med tilleggs- og endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

## **2. gangs behandling av detaljregulering for Vikhammer Øvre**

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Vikhammer Øvre planid 201506.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Oppdatert plankart med SOSI-fil skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres. Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

## Vedlegg:

- Vedlegg 1 Plankart datert 28.06.2019
- Vedlegg 2 Planbestemmelser datert 13.08.2019
- Vedlegg 3 Planbeskrivelse datert 13.08.2019
- Vedlegg 4 Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 5 Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6 Arealoversikt
- Vedlegg 7 Rapport grunnundersøkelser
- Vedlegg 8 Arkeologisk rapport
- Vedlegg 9 Støyutredning
- Vedlegg 10       Va notat
- Vedlegg 11       ROS analyse datert 29.05.2019
- Vedlegg 12       Vedlegg støykart
- Vedlegg 13       Vegprofiler
- Vedlegg 14       Kryssutforming

## **Saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_5031/gl\\_planarkiv.aspx?planid=201506](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_5031/gl_planarkiv.aspx?planid=201506)

## **Saksdokumenter (ikke vedlagt)**

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

## **Sammendrag**

Rådmannen mener planforslaget viderefører intensjonene bak sentrumsplanen for Vikhammer og legger godt til rette for en fremtidsrettet utvikling av Vikhammer sentrum. Planforslaget som legges frem har vært på høring, og som følge av dette er planen endret på noen punkter. Det er også gjort justeringer av kart og bestemmelser i samsvar med endringene til sentrumsplanen for Vikhammer, samt noen justeringer for å gjøre bestemmelsene mer entydige.

For en nærmere beskrivelse av de forskjellige temaene og rådmannens vurdering av disse, henvises det til saksfremlegget fra førstegangsbehandlingen og til planbeskrivelsen.

## **Saksopplysninger**

Sak	2.gangsbehandling av detaljregulering for Vikhammer Øvre
Formålet	legge til rette for bolig og næring
Grunneier	Paul Vikhammer
Lokalisering	Vikhammer

Planstatus regulert til bolig, grønnstruktur, vegareal, kommunaltekniske anlegg og kombinert bolig og næring.

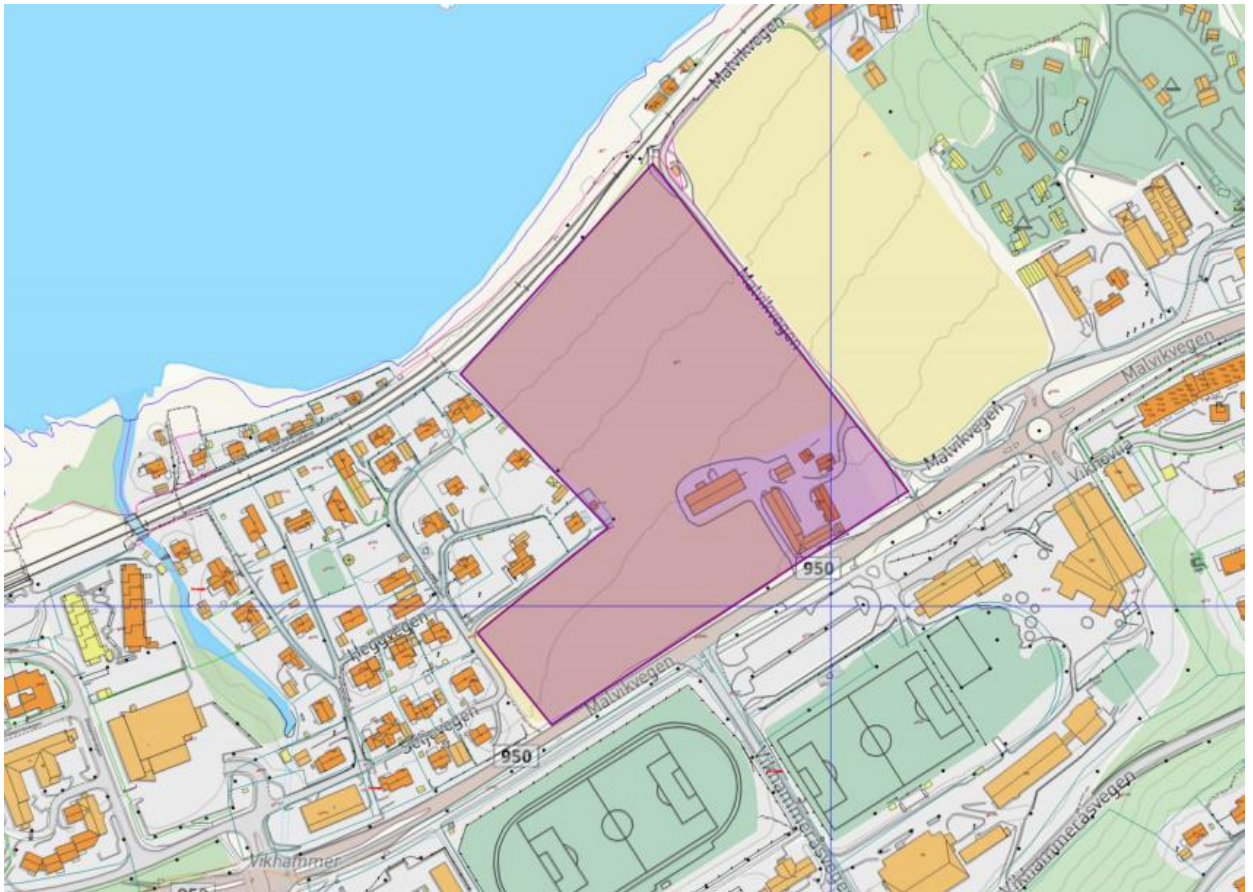
Forslagsstillerne:

Planlegger : Asplan Viak  
Tiltakshaver : Sebo boliger AS

### Planområdet:

Området består av en landbrukseiendom som i dag hovedsakelig brukes til produksjon av fôrkorn. Gårdsanlegget består av et våningshus, uthus og driftsbygninger som benyttes til blomster- og bilforretning.

Nabobebyggelsen i vest består i hovedsak av eneboliger i 1-2 etasjer.



Saken ble sist behandlet i planutvalget den 28.08.2018 med følgende vedtak:

”Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11 legges reguleringsplan for Vikhammer Øvre ut til offentlig ettersyn. Følgende vilkår skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut:

- *Veier innenfor planområdet justeres i henhold til tverrsnitt, inkludert byggegrenser, jfr. gatebruksplanen til forslag til sentrumsplan for Vikhammer.*
- *F\_SKV2 og trekkes litt lenger vest, over grøntdraget til og med innkjøring til BFK som er markert med pil i plankartet. Det vil være samme trafikkmengde til og med innkjøringen til BFK.*
- *Fortau f\_SF1 forlenges langs hele f\_skv2 og f\_skv3 til og med vendehammer, siste stykket fra vendehammer og til plangrensen mot Asplundvegen gjøres om til fortau.*
- *Hensynssone for teknisk infrastruktur (H410) for flomveger legges inn. Hentes fra forslaget til sentrumsplan for Vikhammer*
- *Eiendom med gårds- og bruksnummer 4/115 settes til boligformål fremfor grønnstruktur, tilsvarende forslaget sentrumsplanen for Vikhammer.*

- Det må legges inn areal til pumpestasjon i o\_G2 ved undergang.
- Det må planlegges og sikres en god og trafiksikker adkomst fra fylkesvegen for de nye utbyggingsområdene.
- Planområdet utvides til å omfatte rundkjøring ved fylkesvei og større areal langs adkomstveien slik det var ved varsel om oppstart.
- Det må utarbeides mobilitetsplan i henhold til § 3.7 i planbestemmelsene.
- Byggegrense mot grønnstruktur fra forslag til sentrumsplan for Vikhammer legges inn i planforslaget.
- B3 gjøres om til BFK2, og BFK gjøres om til BFK1. Feltene oppdeles etter arealformål og inndeling som i forslaget til sentrumsplan for Vikhammer.
- Utnytningsgrad må vises som BYA% som i forslaget til sentrumsplan for Vikhammer.
- Siktsoner legges inn ved kryss for å sikre fri sikt.
- Fortau skal planlegges på begge sider av adkomstveg fra fylkesvegen.

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

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen 17.12.2018 om offentlig ettersyn av detaljregulering for Vikhammer Øvre. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere.

#### Offentlig ettersyn – merknader

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 17.12.2018 – 04.02.2019, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

aktør	Merknad	Kommentar
Statens Vegvesen	<p>Statens vegvesen har faglige råd til planen, men ingen innsigelser. Statens vegvesen er bekymret for om gående/syklende vil benytte etablert kryssingspunkt over fv. 950 eller om de vil krysse rett over vegen i området ved krysset til Vikhammeråsvegen. På bakgrunn av dette mener de at det må etableres opphevet kryssingspunkt for gående (slik det er vist på første side i planbeskrivelsen). Det anbefales at dette sikres gjennom rekkefølgekrav. Vegeier må kontaktes i forbindelse med endring av skilting.</p> <p>Armen fra rundkjøringen nord i planområdet som skal betjene planområdet må gis en normert utforming med deleøy. Adkomsten inn mot planområdet må gis en utforming som tillater trafikk av større kjøretøy, lastebiler mv.</p> <p>Foreslått rekkefølgebestemmelse i planforslaget ivaretar hensynet til vegtrafikkstøy.</p>	<p>Fv. 950 skal bygges om til miljøgate i fremtiden. I den forbindelse vil det legges mer til rette for en fotgjengervennlig gate med flere kryssingspunkt enn i dag. Prosessen med ombygging er derimot ikke startet opp og det er usikkert når miljøgaten vil være på plass. Et opphevet kryssingspunkt vurderes til å være en god løsning i mellomtiden. Dette tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Armen fra rundkjøringen er foreslått med deleøy og er bred nok til større kjøretøy. Det er satt av plass til tilsvarende deleøy som er brukt i rundkjøringens østre arm. Denne er ca. 9.5 meter lang. Håndboka anbefaler en lengde på 10 meter, men det er et bør-krav. For å gjøre kjørearealet smalere kan det benyttes f.eks. smågatestein i arealene som større kjøretøy trenger for å klare svingen.</p>



		Adkomsten er sporet og dimensjonert for buss på 12 meter.
Fylkesmannen	<p>Fylkesmannen fremmer fem innsigelser til planen og et faglig råd.</p> <p>Det foreligger uavklarte innsigelser til områdeplanen for Vikhammer sentrum. Fylkesmannen ber kommunen om å fullføre denne før detaljplanen sluttføres.</p> <p><b>Innsigelser:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det for arealene regulert til boligformål er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som følger opp innsigelsen vi hadde om rekkefølgebestemmelse for boligområdene B1, B4 og B5 i områdereguleringen for Vikhammer sentrum.</li> <li>2. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det tas inn bestemmelse som sikrer at matjorda på arealene som omdisponeres i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet.</li> <li>3. Fylkesmannen fremmer innsigelse inntil det er tatt inn bestemmelser i planen som sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse av BFK-arealene.</li> <li>4. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som angir maksimum antall parkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.</li> <li>5. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som angir maksimum antall bakkeparkeringsplasser for de enkelte utbyggingsområdene.</li> </ol> <p><b>Faglige råd:</b></p> <p><u>Matjord</u></p> <p>Fylkesmannen har faglig råd om å lage en matjordplan som sikrer at det både blir gode prosesser knyttet til hvor jorda skal flyttes, og ikke minst at den tekniske utførelsen av jordflyttingen blir vellykket, herunder at smitteproblematikk ivaretas. Videre at oppfølging av datert matjordplan sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p><u>Effektiv arealbruk</u></p> <p>Det er en fordel om dialogen rundt høy utnyttning fullføres for områdeplanen før kommunen konkluderer for</p>	<p>1. Rekkefølgen på utbygging av boligområdene er avklart i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505. Denne planen er det første av de nye områdene som kan bygges ut.</p> <p>2. I forslag til bestemmelse §3.6 er det sikret at det skal redegjøres for håndtering av matjord, at denne skal brukes andre steder i planområdet. Denne suppleres med at matjorda på arealene som omdisponeres i all hovedsak skal brukes til jordbruksformål i nærområdet.</p> <p>3. Det tas inn bestemmelser i planen som sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse av BFK-arealene i tråd med områderegulering av Vikhammer sentrum planid 201505.</p> <p>4. Parkeringsbestemmelser i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505 tas med i planforslaget.</p> <p>5. Rådmannen har vært i dialog med fylkesmannen og tiltakshaver og foreslår at bestemmelse som angir maks bakkeparkering reduseres til at 5% av arealet kan brukes til parkering på bakken. Rådmannen mener at dette begrenser muligheten til bakkeparkering samtidig som at det gir et visst rom for å planlegge for ulike typer boliger som rekkehus, tomannsboliger og blokkleiligheter som planforslaget åpner opp for.</p> <p>§ 3.8 oppdateres tilsvarende.</p> <p><b>Faglige råd:</b></p> <p><u>Matjord</u></p> <p>Bestemmelse § 3.6 justeres slik at smitteproblematikk og oppfølging av matjordplan ivaretas. Rådmannen foreslår en ny bestemmelse § 3.14 for å hindre</p>

	<p>detaljreguleringen, selv om planlagt utnyttingsgrad for B6 er akseptabel.</p> <p><u>Støy</u> Det er ikke vurdert sumstøy. Det er beregnet støyverdier for 60 km/t, mens det planlegges miljøgate med 40 km/t. Ulike krav til avstander mellom byggetrinn langs den fremtidige miljøgaten vil kunne gå på bekostning av områdets utnytting. Vi anbefaler derfor kommunen å vurdere og sikre dette med en rekkefølgebestemmelse i stedet, og videre fordele kostnadene gjennom en utbyggingsavtale med de ulike utbyggerne langs aksen. Nytt bygg innenfor område B1 berører delvis rød støysone. Dette er ikke tillatt i støybestemmelsene.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> Bestemmelsene sikrer at lekeareal og uteoppholdsareal skal etableres utenfor gul støysone, men plankartet viser areal innenfor gul støysone. Dette er tvetydig. Det anbefales å konkretisere bestemmelsen.</p> <p><u>Helse og omsorg og Barn og unge</u> Det vises til høringssvar fra SvV der det anbefales opphøyd fotgjengerkryssing over fv. 950 før brukstillatelse gis. Det bør fremkomme hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u> Det anbefales at ROS-analysen oppdateres slik at den vurderer hvordan endret klima kan påvirke tiltaket og tilstøtende områder med å transformere et område fra landbruk til boligområde.</p>	<p>spredning av fremmede arter inn og ut av planområdet.</p> <p><u>Støy</u> Grunnen til det ikke er beregnet sumstøy er at støy fra veg og jernbane ikke overlapper, summen blir dermed ikke høyere enn enkeltbidragene. Det er ikke vedtatt hvilken fartsgrense som skal gjelde for den fremtidige miljøgaten, derfor er det tatt utgangspunkt i eksisterende fartsgrense. Ved igangsetting av tiltak vil bebyggelsen plasseres i tråd med støykrav.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u> Arealet f_Lek2 som er satt av til lekeplass på plankartet ligger litt innenfor gul støysone mot jernbane før bygging av støyskjerm. Etter bygging av støyskjerm ligger hele arealet utenfor støysonen. Det er derimot kun den delen av lekearealet som ligger utenfor gul støysone før støyskjerm som er regnet med i behov for uteoppholdsareal. Arealet er likevel trukket ned til grøntdraget slik at disse to formålene møter hverandre. Støy i uteoppholdsareal ivaretas gjennom § 3.12. Det tillates ikke etablering av lekeplasser i rød/gul støysone.</p> <p><u>Helse og omsorg og Barn og unge</u> Et opphevet kryssingspunkt vurderes å være en god løsning. Se svar til SvV. Dette tas inn i planbestemmelsene. Foreslått bestemmelse § 9.1.3 Plan for anleggsperioden sikrer redegjørelse av hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u> ROS-analysen oppdateres slik at den vurderer hvordan endret klima kan påvirke tiltaket og tilstøtende områder med å transformere et område fra landbruk til boligområde.</p>
--	--	--

NVE	NVE har ingen kommentarer til saken.	
Mattilsynet	<p>Mattilsynet har ikke blitt varslet om oppstart av planarbeidet. De ber om å bli varslet ved oppstart av planarbeid eller planprogram av denne typen.</p> <p>Drikkevannsforsyning.</p> <p>Planforslaget omtaler ikke om vannverket har tilstrekkelig leveringskapasitet. Så langt Mattilsynet er kjent med har dette vannverket god nok leveringskapasitet, men det ville vært ønskelig at dette ble avklart og omtalt i planen.</p> <p>Plantehelse:</p> <p>Under omtale av flytting av matjord i planbestemmelsene er det ikke tatt med noen omtale av smitteproblematikk. Dette bør være med. Vi anbefaler derfor at følgende formulering tas inn i bestemmelsene: <i>Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.</i></p>	<p>Vi beklager at ikke Mattilsynet har blitt varslet, og tar det til etterretning i andre tilsvarende saker.</p> <p>Formuleringen om plante helse tas inn i bestemmelsene.</p>
Innherred renovasjon	I en reguleringsplan der et så stort område settes av til boligformål bør det være en detaljert gjennomgang av plassering av avfallssystemer.	Plasseringen av avfallssystemer er ikke fastsatt i reguleringsplanen, men det er stilt krav i bestemmelsene til at det skal foreligge teknisk godkjent plan for avfallsløsning før igangsettingstillatelse gis. Det er også stilt krav til type avfallsløsning, avstand og beliggenhet. Se foreslått bestemmelse § 3.4.
Thor-Arve Overvik	<p>Thor-Arve Overvik er eier og beboer av Asplundvegen 11, som grenser til planområdet.</p> <p>Overvik protesterer på at det er lagt en lekeplass tett inntil grensen til hans eiendom. Ut fra resten av området skal dette primært være et friområde som henger sammen med området nærmest jernbane og sjøen. Det er også uakseptabelt med en delvis åpen bekk og et tjern sammen med en lekeplass.</p> <p>Utbygging vil medføre mye støy.</p> <p>Utbygger oppfordres til å skjerme eksisterende bebyggelse med godkjent støyskjerm.</p> <p>Plassering av barnehagen etterspørres, da dette ikke fremgår av planmaterialet.</p>	<p>Plasseringen av lekeplass i området som grenser til Asplundvegen 11 er ikke fastsatt i planen. I bestemmelsene står det at det grønne feltet som henger sammen jernbanen og sjøen skal opparbeides som en sammenhengende forbindelse for gående gjennom området. Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann der. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen.</p> <p>Fordrøyningsløsningene må utformes på en måte som ivaretar barns sikkerhet.</p>

		<p>Skjerming av boligområder i anleggsperioden er sikret i bestemmelse 9.1.3 Plan for anleggsperioden:</p> <p>Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støvforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.</p> <p>Det er ikke planlagt barnehage innenfor planområdet. I henhold til forslag til sentrumsplan for Vikhammer er barnehagen planlagt utenfor planområdet, på Vikhammer Nedre sin tomt.</p>
Jan Holm	<p>Høringsuttalelsen berører følgende områder:</p> <p>Det handler om fremtid og jordvern. Holms hovedinnvending mot planen er at det skal bygges ut på den beste matjorda i Malvik kommune, noe som både har lokale, nasjonale og globale konsekvenser på sikt.</p> <p>Detaljregulering før vedtak om sentrumsplan legger føringer for avgjørelsen. Det er naturlig at man først diskuterer og fatter vedtak om hovedplanen, deretter detaljene og ikke omvendt. Holm hadde forstått det som at premisset for å gå i gang med plan for Vikhammer Øvre var for at det var behov for barnehage. Når denne forutsetningen er tatt ut, blir det uforståelig at vedtak om detaljregulering skal fattes før et vedtak om sentrumsplan.</p> <p>Et eventuelt vedtak er i strid med gjeldende byggeskikk. De foreslåtte bygningene bryter med den etablerte bygningsstrukturen i området.</p> <p>Planen er ikke ønsket av befolkningen på Vikhammer. Det foreligger en rekke</p>	<p>Området er satt av til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det er gjort vedtak på at plan for Vikhammer Øvre kan settes i gang før sentrumsplanen er vedtatt. I praksis har planleggingen av de to områdene foregått parallelt.</p> <p>Sentrumsplanen har gitt føringer for Vikhammer Øvre planen og Vikhammer Øvre planen har kunnet gitt nyttige innspill tilbake til sentrumsplanen, da plan for Vikhammer Øvre har gått i dybden på noen temaer som ikke sentrumsplanen har sett på.</p> <p>Planene har hatt gjensidig nytte av hverandre og sammenfaller nå.</p>

	<p>uttalelser fra velforeninger, beboergrupper og enkeltpersoner som er imot utbyggingsplanene.</p> <p>Planen for infrastruktur har en rekke huller og mangler. Det er gitt innsigelser til sentrumsplanen som berører reg.plan for Øvre Vikhammer. Det er også svært usikkert hvor stort behovet for næringsbygg er. Det foreligger ikke noe analyse som underbygger dette behovet. Idretten blir nedprioritert. Det legges opp til færre idrettsanlegg som skal fordeles på flere beboere.</p> <p>I sum er de negative konsekvensene ved dette prosjektet langt større enn gevinsten. Hovedsaken her er jordvern, men det er også knyttet så mye usikkerhet og mangler ved sentrumsplanen at denne må behandles før plan for Vikhammer Øvre.</p> <p>Det vises for øvrig til kronikk og kommentar i Adressa som ligger vedlagt merknaden.</p>	
<p>Esben Bakke Kristiansen</p>	<p>Det er ikke ønskelig med gjennomkjøring fra nytt boligområde til eksisterende boligfelt.</p> <p>Det foreslås etablering av en trygg og sikker gang- og sykkelveg overgang/ undergang over fylkesvegen. En miljøbru kan bli en berikelse for Miljøgata og gi mange positive kvaliteter til området som bedret folkehelse og mindre trafikk. Kryssing av miljøgata i plan vurderes til å være en lite trafikksikker løsning.</p>	<p>Det har ikke vært ønskelig med gjennomkjøring til eksisterende boligfelt, derfor er det heller ikke lagt til rette for dette i planforslaget.</p> <p>En miljøgate innebærer ofte, og også i dette tilfellet, en ombygging av en eksisterende hovedgate i ett tettsted med ulike fartsregulerende tiltak som gjør vegen mer attraktiv for gående og syklende og tiltak som forbedrer stedsutviklingen og det estetiske uttrykket.</p> <p>Fremkommeligheten for biltrafikken skal fortsatt være god nok, men det skal være tryggere for gående og syklende. Gaten skal utformes på en måte der biltrafikken må ta hensyn til de myke trafikantene og de myke trafikantene skal kunne velge den korteste ruten mellom områdene, ikke via omveger. Dette oppnås ikke gjennom å tilrettelegge for underganger eller bruer.</p> <p>Miljøgata planlegges for øvrig som eget prosjekt utenfor planen for Vikhammer Øvre.</p>

## **Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling**

Rådmannen foreslår følgende endringer etter forrige behandling i planutvalget:

### **§ 3.6 Matjord.**

Det var innsigelse fra fylkesmannen om at det må stilles krav til gjenbruk av matjord. Denne innsigelsen ble avklart i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505. Forslag til bestemmelse sikrer at matjorda brukes fortrinnsvis i nærområdet til Vikhammer Øvre. Hva som er nærområdet er ikke nærmere definert.

*«I forbindelse med utbygging av området skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking og jordforbedring på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Plan for håndtering av matjord skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse. Utbygger må sikre nødvendige tiltak for å hindre smitte av planteskadegjørere ved flytting av matjord.»*

### **§ 3.7 som handler om trafikkforhold og mobilitet tas ut.**

Kravet om mobilitetsplan er et krav som ligger i områderegulering for Vikhammer sentrum og gjelder ved utarbeidelse av detaljreguleringer. Mobilitetsplanen er allerede utarbeidet og ligger ved planforslaget.

Avsnittet «sikring mot jernbanespor» som lå under § 3.7 er flyttet til rekkefølgebestemmelser.

### **Endring av tidligere § 3.8(endret til § 3.7) parkering.**

Innsigelse fra Fylkesmannen på at det må stilles krav til maks bakkeparkering. Denne innsigelsen ble avklart i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

Bestemmelsen endres til at det tillates bakkeparkering på 5% av arealet.

Henvisningen til sentrumsplanen for Vikhammer er erstattet med det korrekte navnet til planen «områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505».

### **3.13. ny bestemmelse for fremmede arter og massehåndtering.**

Denne bestemmelsen videreføres fra bestemmelsene til områderegulering for Vikhammer sentrum for å hindre spredning av fremmede arter.

*«Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.»*

### **§ 4.1.2 Tabell for utnyttning er endret.**

Tabell 1 viser utnyttingsgrad som ble foreslått til førstegangsbehandling. Tabell 2 viser det som foreslås til sluttvedtaket. BFK3 – BFK5 er tidligere felt B2. BFK2 foreslås økt til 40%.

Tabell 1: Utnyttelsesgrad ved førstegangsbehandling.	Tabell 2: Utnyttelsesgrad ved andregangsbehandling.
--	---

Felt	Maks tillatt %BYA	Felt	Maks tillatt %BYA
B1	25%	B1	50%
B2	60%	B2	50%
B3	50%	B3	50%
B4	50%	B4	50%
B5	50%	BFK1	50%
B6	50%	BFK2	40%
BFK1	50%	BFK3, BFK4, BFK5	60%
BFK2	35%	BFK6	25%

### § 4.1.3 høyde på bebyggelse.

Denne bestemmelsen er oppdatert i henhold til bestemmelser i områderegulering for Vikhammer sentrum. Kotehøydene i kartet erstattes med høyde på etasjer og antall tillatte etasjer som i områderegulering for Vikhammer sentrum.

*«Langs Malvikvegen tillates maks 4 etasjer.*

*I delområde BFK3, BFK4, B2, B3, B4 tillates det fra 2 til 5 etasjer. Det skal sikres variasjon i byggehøyde langs Malvikvegen for å få et variert inntrykk i gateløpet. Hovedprinsippet for byggehøyder er at bebyggelsen skal trappes av nedover i terrenget fra 3 og 4 etasjer mot Malvikvegen til maks 3 etasjer mot sjøen.»*

*«Oppbygg for heis i takflaten tillates inntil 1 meter over gesims, også inntil fasade. Øvrige tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 m over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 m fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Fellestak kan ha maks gesimshøyde på 3 meter over terreng.»*

*For felt B2, B3 og B4 regnes høyde på bygg fra ferdig planert terreng. For andre felt regnes høyde ut ifra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.*

*Høyde regnes ut ifra en etasjehøyde på tre meter for bolig og 5 meter for næring.»*

### 4.1.4 grønne tak, ny retningslinje.

Oppfølging av vedtaket i kommuneplanens arealdel hvor det står at det skal settes krav om at innenfor sentrumsområdene bør opparbeides grønne tak.

*«Det bør opparbeides grønne tak som kan brukes som fordrøyning av overvann, bidra til biologisk mangfold, estetikk, helsetiltak og matproduksjon.»*

### § 4.2 til § 4.5

§ 4.2 - § 4.5 er bestemmelser til arealformålene boligbebyggelse og kombinert bebyggelse. Disse bestemmelsene er oppdatert i tråd med vedtatt områderegulering for Vikhammer sentrum. Det er endret på feltnavn og bestemmelser slik at det er samsvar mellom de nye feltnavnene og bestemmelsene som hører til de samme områdene.

### § 4.4 (tidligere § 4.6) kombinert bebyggelse BFK1 – BFK5

Bestemmelsen endres slik at den er i tråd med områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505 og presisere at det skal være forretning i første etasje langs Malvikvegen. Den endres også i tråd med endringene av feltnavn som er gjort i plankartet som følge av sluttvedtak i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

*«Felt BFK1 – BFK5 skal benyttes til bolig/forretning/kontor. Det skal etableres forretningsareal i 1. etasje i bebyggelsen langs Malvikvegen. Samlet areal til forretning for begge formålene kan ikke utgjøre mer enn 2500 m2 BRA. Det tillates ikke etablering av forretningsareal for plasskrevende varer.»*

I tillegg legges bestemmelser fra hensynssone H570\_2 i områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505 for disse områdene inn i dette planforslaget.

*«Bygg like vest for tunet i (H730\_1). gis en avtrapping i høyde til 2-3 etasjer med tilbaketrukket etasje nærmest eksisterende gårdstun, slik at hensynet til tunet ivaretas.»*

#### **§ 4.6 Lekeareal. Tidligere § 4.7**

Ny setning i bestemmelsen som forankrer intensjonene i områderegulering for Vikhammer sentrum om at det skal etableres strøkslekeplass i friområde o\_GF2 på nordsiden av jernbanen ved Vikhammerløkka. Dette vil være strøkslekeplass for alle de nye utbyggingsfeltene.

*«Det skal etableres strøkslekeplass i forbindelse med utbygging av planområdet i friområde o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505.»*

#### **§ 5.1 Kjøreveg, fortau og gangveg/gangareal.**

Samme innhold. Bestemmelsen er oppdatert med nye feltnavn.

#### **§ 5.2 ny bestemmelse til arealformålet annen veggrunn**

Bestemmelsen skal sikre areal til snøopplag.

#### **§ 6.1 Grønnstruktur**

Grønnstrukturen er delt opp i tre områder (o\_G1 – o\_G3) mot tidligere to områder. Plassering og størrelse på grønnstrukturen er den samme. Bestemmelsen oppdateres slik at den samsvarer med oppdelingen av grønnstrukturen.

#### **§ 9.1.3 Anleggsperiode**

For å kunne regulere støy i anleggsperioden bedre ved behov foreslås følgende setning tatt inn. Det er samme ordlyd som i områdeplanen for Vikhammer sentrum.

*«Kommunen kan regulere arbeidstidsbestemmelsene når støyende arbeid utføres i eksisterende bebygde områder.»*

#### **§ 9.1.5 Sikring mot jernbanespor**

Bestemmelse om sikring mot jernbanespor er flyttet fra fellesbestemmelsene og inn under rekkefølgebestemmelsene.

#### **§ 9.1.6(tidligere § 9.1.5) Rekkefølgebestemmelser**

Endringer av punkt 12 og 13:

Det legges inn en presisering av at det er friområde o\_GF2 i områderegulering for Vikhammer sentrum med planid 201505 det refereres til.

Nytt punkt 15.



Det foreslås at det tas inn rekkefølgebestemmelse om krysningspunkt for gående ved krysset til Vikhammeråsvegen. Dette vil gjøre det mer trafiksikkert å krysse veien for gående fra de nye boligområdene på Vikhammer Øvre.

*«Før det gis brukstillatelse for bygg skal det i påvente av etablering av miljøgate etableres et krysningspunkt over FV 950 ved krysset til Vikhammeråsvegen.»*

### **§ 9.2 Brukstillatelse**

Tabellene i bestemmelsen oppdateres slik at de er i tråd med de endringer som er gjort med feltnavn i planen og tilhørende bestemmelser.

### **§ 9.3 Ny bestemmelse om utbyggingsrekkefølge**

I tråd med bestemmelsene i vedtatt områderegulering for Vikhammer sentrum legges det inn en rekkefølge på utbygging av feltene for å sikre lengre drift for deler av jordbruksarealene.

*«BFK 2-4, B2 og B3 skal bygges ut først. B4 kan påstartes når 50% av BFK 2-4, B2 er utbygd.»*

### **Endringer i kart**

Utvidelse av feltene BFK1 og BFK2 i tråd med områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505 til tunet på Vikhammer Øvre.

### **H570\_1**

Hensynssonen for gården Vikhammer Øvre utvides slik at den er i tråd med områderegulering for Vikhammer sentrum planid 201505.

### **Nytt felt BFK6 på tunet for Vikhammer Øvre. Se også § 4.5.1**

I tråd med områderegulering for Vikhammer sentrum endres arealformålet for tunet på Vikhammer Øvre til kombinertformål hvor det tillates forretning/servering/bolig.

### **Endringer veg. Se også § 5.2.**

Adkomstveg fra Malvikvegen endres fra felles til offentlig veg. Dette sikrer at veien bygges etter kravspesifikasjon fra kommunen og at felles infrastruktur kan legges i samme trase. Veien bygges og bekostes av utbygger og Malvik kommune tar over veien etter at den er ferdig.

Det legges inn snøopplag langs offentlig veg som annen veggrunn i en bredde på to meter. Dette foreslås for å sikre at det ikke bygges i arealet som brukes til snøopplag noe som gjør vedlikeholdet av veien vanskeligere. Langs felles/interne veger i planområdet flyttes byggegrensen til formålsgrensen for bolig.

For mer detaljer og bakgrunn for planarbeidet henvises det til vedlagt planbeskrivelse, samt saksframlegget fra 1.gangsbehandling.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Vurdering**

Arbeidet med planforslaget til Øvre Vikhammer har pågått samtidig med utarbeidelsen av forslag til sentrumsplan for Vikhammer. Dette skyldes blant annet at tiltakshaver fikk dispensasjon fra kravet om at de skal utarbeides områderegulering for Vikhammer sentrum før videre detaljplanlegging.

I praksis har dette betyd at detaljreguleringen for Øvre Vikhammer har ligget et skritt bak i planprosessen i forhold til områdeplanen for Vikhammer sentrum. Dette er også i tråd med planprinsippet om at det er områdeplanen som gir føringer for detaljreguleringer i samme område.

Sentrumsplanen på Vikhammer er den overordnede planen for området til Vikhammer Øvre og legger føringer for dette planforslaget. Endringene i planforslaget skyldes i stor grad endringer i områderegulering for Vikhammer sentrum som ble vedtatt etter høringsperioden for planforslaget til Vikhammer Øvre. I tillegg er det gjort justeringer basert på innspill i høringsperioden.

### **Varsler om innsigelse**

Kommunen mottok varsel om innsigelse fra fylkesmannen på planforslaget som er begrunnet i hensynet til jordvern og statlig planretningslinje for bo-, areal og transportplanlegging. Innsigelsene gikk konkret på utbyggingsrekkefølge av felt, parkeringskrav og krav til flytting av matjord. De samme innsigelsene kom også til områderegulering for Vikhammer sentrum og Rådmannen har vært i dialog med fylkesmannen og kommet frem til forslag på løsninger som er tatt inn i begge planene.

Rådmannen mener at planforslaget til detaljregulering for Vikhammer Øvre er blitt endret i tråd med vedtaket fra førstegangsbehandlingen. Det er også foretatt justeringer som følge av innspill og innsigelser som gjør detaljplanen til et godt verktøy for utvikling av Vikhammer Øvre og Vikhammer som sentrumsområde for fremtiden

Frank Johansen  
virksomhetsleder

Per Ottar Brattås  
rådgiver arealplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.*