



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	10/18	28.02.2018

1.gangs behandling av detaljregulering for Hommelvik panorama. Planid 201507.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 28.02.2018

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Hommelvik Panorama med planid 201507 ut til høring 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 - 28.02.2018

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Hommelvik Panorama med planid 201507 ut til høring 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. 075 R01 Plankart 180216
2. 075 reguleringsbestemmelser 180219
3. 075 180219 planbeskrivelse

4. PlanID 201507 - Oppstartnotat Stillashustomta - Hommelvik Panorama
5. 075 Vedlegg solstudie
6. 075 Vedlegg geoteknisk vurdering
7. 075 Vedlegg støyrapport rev2 A
8. A3-010 Illustrasjon nabobebyggelse
9. A3-005 Illustrasjonsplan bolig
10. A3-004 Illustrasjonsplan forretning
11. ROS analyse

Saksdokumenter nett

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,

www.malvik.kommune.no/plan

<http://tema.webatlas.no/malvik/Planinnsyn?planid=201507>

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Områderegulering for Hommelvik sentrum planid 201205 vedtatt 23.3.2015.

Sammendrag:

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for et kombinert leilighets- og næringsbygg på eiendommen Liavegen 2A. Næringslokalene vil være på bakkeplan med et areal på ca 2000m². Det planlegges bygd 62 leiligheter. Eiendommen inngår i det som er definert som sentrumssonen i Hommelvik med kombinert arealformål bolig, detaljhandel og kontor. Byggene vil bli 18, 5 meter høye. Dette er 4, 5 meter høyere enn de føringer som er lagt i områdeplanen for Hommelvik sentrum. Utnyttingsgraden er på BYA%=70. Planområdet omfatter også et areal for gangveg ved Homla bru som skal gi bedre trafikksikkerhet for gående som ferdes til og fra planområdet.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av detaljregulering for Hommelvik panorama planid 201507

Formålet: legge til rette for bolig og næringsbygg.

Grunneier: Hommelvik Panorama as, Liavegen 2a, 7550 Hommelvik og Malvik kommune.

Lokalisering: Liavegen 2, Hommelvik.

Planstatus: regulert til kombinert bolig og næring

Forslagsstillerne: Planlegger: Rak arkitektur as / Vidars gate 5, 0452 Oslo
Tiltakshaver: Hommelvik Panorama as / Liavegen 2 A, 7550 Hommelvik

Planområdet



Planområdet består av to områder. Ett mindre område ved Homla bru hvor det kan bygges gangveg for å bedre trafikksikkerheten og hovedområde hvor det tilrettelegges for næring og bolig. I dag ligger virksomheten Stillashuset as på området for detaljreguleringen, denne består av en administrasjonsbygning, to telthaller, en brakke og en stor p-plass. Nabotomtene er i hovedsak dyrket mark og vegareal.

Området er i transformasjon i henhold til den nylig vedtatte Sentrumsplanen for Hommelvik. Nord for tomte er boligbebyggelse under oppføring i 4-5 etasjer. Planområdet ligger i grensen til det som er definert som Hommelvik sentrum. Hovedveiene forbi planområdet er med på å prege stedets karakter, mens de omkringliggende landbruksområdene og nærhet til Homla og sjøen gir planområdet kvaliteter.

Planstatus og overordnede føringer

Planområdet ligger innenfor områdeplan for Hommelvik sentrum. Forslaget er i tråd med arealformål i overordnet plan. Byggehøyde er ikke i samsvar med overordnet plan. Det er krav om detaljregulering for eiendommen i overordnet plan.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 22.09.2015 (vedlegg 4).

Planprogram og oppstart av planarbeid ble varslet i Adresseavisen 02.11.2015 og på kommunen sine nettsider. Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 28.10.2015 og 20.11.2015.

Innkommne forhåndsuttalelser og innspill er beskrevet og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen vedlegg 3. Etter høringsperioden er det kommet innspill fra beboere i Karlsvægen om at den foreslåtte byggehøyden vil ødelegge utsikten til sjøen.

Planforslaget

Innenfor planområdet ønsker tiltakshaver å bygge et kombinert bolig- og næringsbygg med næring i første etasje. Boligene er tenkt som lameller oppå næringsbygget med oppholdsareal mellom lamellene.



Bilde 1: Perspektiv som viser illustrasjonsprosjekt sett fra nord-vest.

Prosjektet vil ha to nivåer med ulike formål. På bakkeplan skal det etableres forretningslokaler med et BRA på omtrent 2000 m², med tilhørende parkering, arealer for varelevering og adkomst for både gående, syklende, biltrafikk og varelevering, samt bodareal og adkomst for boligene i etasjene over.

Over forretningslokalet skal det oppføres to lamellblokker med fire etasjer tilsammen 62 leiligheter. Arealet mellom blokkene blir felles utearealer med lekeplasser og takhage for beboerne.

Under bakkeplan etableres parkeringskjeller med boder, tekniske rom o.l.

Bebyggelsens formmessige uttrykk er styrt av ønsket om at alle boligene i prosjektet skal ha gode solforhold og utsiktsforhold. Boliglamellene er lagt slik at alle leilighetene får private uteareal og stue/oppholdsrom mot vest med gode solforhold og utsikt/utsyn mot sjøen mot nord. Atkomstbroene til boligene er trukket litt ut fra lamellene for å sikre stille side for soverom mot øst. Alle boligene nås via adkomstbroer som gir distanse mellom soverom på stille side og felles adkomstveier. Det er åpninger i bygningene i plan 2 slik at utearealene knyttes sammen og det er enkelt å bevege seg mellom utearealene. Prosjektet skjermes også med integrerte støyskjermer rundt store deler av bygget.

Prosjektet vil få en tydelig atkomst med hovedinngang og parkering for forretningslokalet. All varelevering og annen transport er lagt på østsiden av bygget. Lastebiler snur ikke inne på eiendommen, men kjører rundt bygget. Boligene har flere innganger rundt bygget og i kjeller.



Bilde 2: Perspektiv som viser illustrasjonsprosjekt sett fra syd.

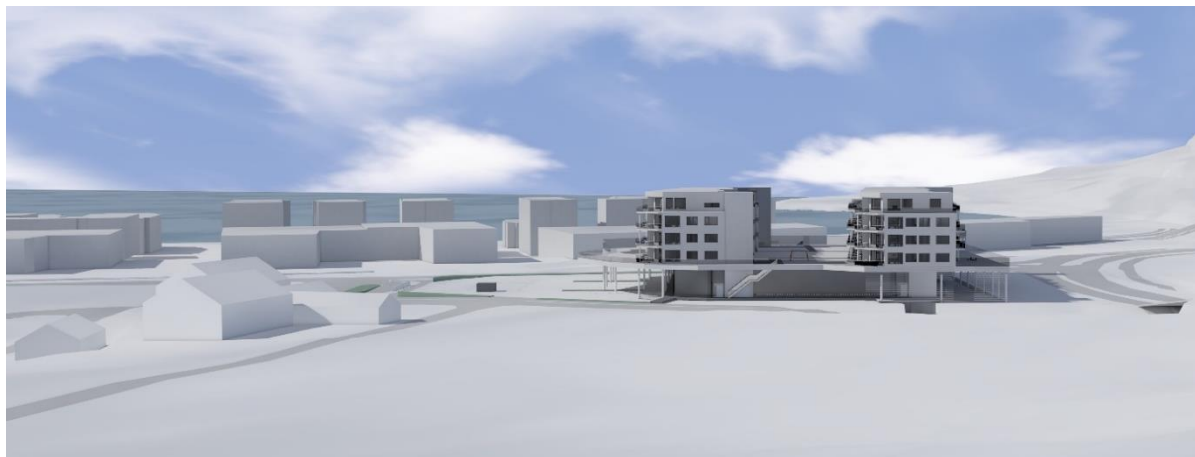
Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad

I gjeldende reguleringsplan er maksimal byggehøyde satt til 14 meter. Høyden foreslås regulert til 18,5 meter for lamellbebyggelsen som maks kote 28 på plankartet. Hovedsakelig skyldes økningen at man ønsker å bygge en etasje mer enn hva det er lagt opp til i sentrumsplanen, mens noe av økningen skyldes at forretningsdelen i første etasje krever større etasjehøyde på grunn av større romhøyde og mer plasskrevende tekniske installasjoner.

Utnyttingsgraden i planforslaget er $BYA\%=70$. Antall leiligheter som foreslås er 62 og næringsarealet er på 2100m².

Byggehøyden på fem etasjer vil gi endrede solforhold på områdene på nordsiden av planområdet. Da de rammede områdene er veg, bane og tilhørende områder vil ikke dette medføre konsekvenser av betydning for bruken av disse områdene. Solforholdene for boliger eller uteområder vil ikke bli påvirket.

Prosjektets høyde vil ha innvirkning på omkringliggende områder og bebyggelses sikt mot fjorden og sentrum. Øst for planområdet vil prosjektet ha innvirkning på sikt mot stasjonsområdet/Havnevegen for boligene på Korntrøberget. Mot sør vil prosjektet påvirke sikt fra en gruppe boliger i Karlslystvegen. Perspektiv fra disse boligene er vist i figur 1.

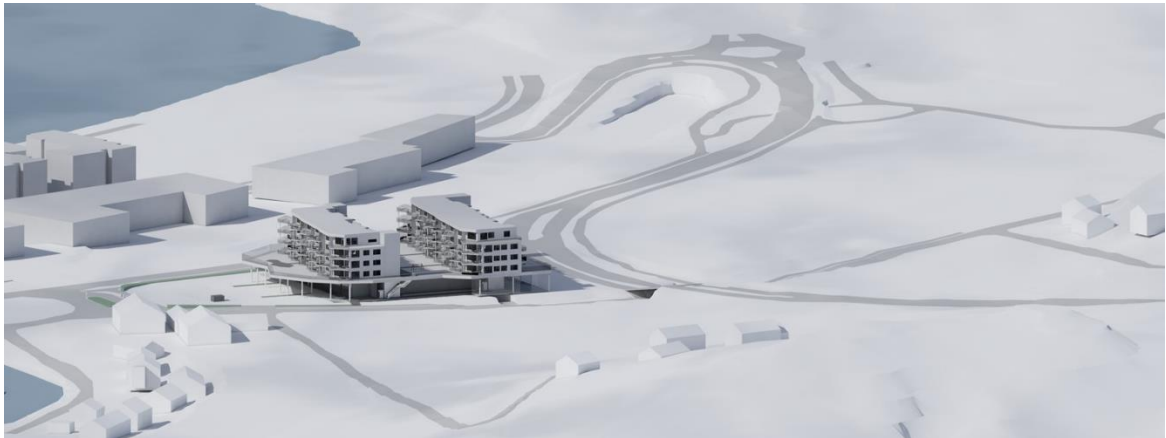


Figur 1: Perspektiv som viser Hommelvik Panorama sett fra Karlslystvegen 14-20



Figur 2: Illustrasjon av skygevirkning ved jevndøgn, 20. mars og 22. september. Grønn skygge viser forhold kl. 09.00, rød kl. 12.00 og blå kl. 15.00.

De påvirkede boligene som ligger øst og sør for planområdet ligger på samme kotehøyde, som regulert makshøyde, og høyere i terrenget. Øvrige områder som påvirkes med hensyn til sikt er landbruksområder. Prosjektet påvirker ingen viktige uteoppholdsarealer. Påvirkning på omkringliggende områders siktforhold vil derfor være moderat.



Figur 3: Perspektiv som viser prosjektet i forhold til boliger mot sør (midt nederst) og øst (høyre bildekant).

Uteoppholdsareal

Mesteparten av areal for uteopphold er lagt til taket på næringsbygget, dvs. arealet mellom boligbyggene. Her er det åpne arealer, ganglinjer og opparbeidede lekeplasser. Utearealet skal skjermes for støy. Det vil bli lekeplasser ved inngangspartiene mot øst og sør. Det er bestemmelser om avstand mellom bygninger som sikrer gode solforhold på uteoppholdsareal og i boenhetene.

I tillegg er det planlagt oppholdsarealer på gangbroene i samtlige etasjer. Disse arealene aktiviserer østsiden av boligbyggene og skaper sosiale rom nærmere boligene.

Uteområder og atkomst planlegges ut ifra prinsippene om universell utforming. Uteareal og leiligheter skal utformes som tilgjengelige boliger.

I tillegg til uteoppholdsareal mellom byggene er det behov for uteoppholdsareal utenfor planområdet for å dekke behovet for plasskrevende aktiviteter for eldre, barn og voksne.

Parkering

Forretningsdelen får parkering på terreng utenfor hovedinngangen. Parkeringen som ligger nærmest inngangen er overdekket. Boligene får parkering i kjeller. Gjeste plasser avsettes i egne områder i kjeller. Det er i tillegg noen parkeringsplasser på terreng som fungerer som HC parkering for bolig for beboere med behov for store HC biler. En andel av plassene for forbeholdt HC-parkering.

Støy

Det er gjort støyutredning som viser at byggeområdet ligger i gul og delvis i rød støysone.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

ROS-analyse følger planforslaget som vedlegg nr. 11.

Grunnforhold

Det er laget et geoteknisk notat som bekrefter at områdestabiliteten for planområdet må vurderes. Det stilles krav til at en slik vurdering gjennomføres til søknad om rammetillatelse. Det er registrert en forekomst av kvikkleire i kanten av planområdet.

Vann og avløp

Det er laget VA-plankart og dimensjoneringsnotat for vann og avløp.

Trafikksikkerhet og adkomst

I planforslaget er det regulert inn fortau rundt deler av tomten. Gangforbindelsen over Homla bru er i dag smal og kan oppleves som utrygg for gående. Det er derfor regulert inn en gangforbindelse ved Homla bru som vil gjøre det sikrere å bevege seg til og fra Hommelvik Panorama.

Planområdet anses å ha god tilgjengelighet til kollektivtransport med lengste avstand til busstopper på ca 200 meter.



Figur 4: planlagt gangforbindelse på sørsiden av Homla bru.

Vurdering

Planområdet ligger innenfor det som er definert som sentrumssone i Hommelvik og er i tråd med den utviklingen som områdeplanen for Hommelvik sentrum legger opp til. Arealformålene er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget tillater en byggehøyde på 18,5 meter. Dette er 4,5 meter høyere enn områdeplan for Hommelvik tillater.

Utnyttingsgraden i planforslaget er på %BYA=70. Dette er høy utnyttelse og gir utfordringer med tanke på å skape gode uteoppholdsareal på tomte. I utnyttelsesgraden inngår også bakkeparkering for næring. Krav til parkering løses i sin helhet innenfor planområdet. Det legges ikke opp til å legge parkeringsplasser på andre eiendommer.

Det vil være fordeler og ulemper ved å øke tillatt byggehøyde. Ved å øke tillatt byggehøyde gir det mulighet for flere boenheter innenfor planområdet. Dette kan gi grunnlag for bedre kollektivtilbud, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, bedre tilbud av private og offentlige tjenester. Fotavtrykket til byggene vil også være mindre og det kan gi større areal for uteopphold.

Ulemper ved å bygge høyere er at det kan få negative konsekvenser for nabotomter når det gjelder utsikt og solforhold. Det kan også endre eller påvirke intensjonene i overordnet plan. Økt utnyttelse som følge av økt byggehøyde kan også føre til press på eksisterende uteområder og veinettet i området.

Byggehøyden på fem etasjer vil gi endrede solforhold på områdene på nordsiden av planområdet. Disse områdene er fylkesveg, jernbane og vil ikke medføre konsekvenser av betydning for bruken av disse områdene. Solforholdene for boliger eller uteområder vil ikke bli påvirket.

Når det gjelder hvordan området oppleves så er det som skjer på bakkeplan/første etasje viktig, dette vil ikke påvirkes vesentlig av økt byggehøyde. Ved å trekke inn øverste etasje så vil også den visuelle effekten av økt byggehøyde bli mindre.

For beboere lenger unna planområdet i Karlsløystvegen 14-20 så viser illustrasjonene at den økte byggehøyden påvirke utsikten deres i liten grad.

Når områder endrer karakter og transformeres i det som er definert som sentrumsområder så vil det påvirke beboere og andre som ferdes i området. Dette er også vurdert i områdeplanen for Hommelvik sentrum. Planområdet ble en del av det som defineres som sentrum i Hommelvik og planområdet ble avsatt til byggeformål hvor det tillates handel, næring og bolig.

Tiltakshaver viser i illustrasjoner en mulig plassering av bygg hvor uteoppholdsareal er lagt mellom lamellene. Byggene plasseres med tanke på å gi best mulig solforhold og skjerming mot støy på uteareal.

Uteoppholdsareal som legges på tak mellom bygninger kan gi gode utearealer for de yngste aldersgruppene og for aktiviteter som ikke krever store arealer. De kan også fungere godt som sosiale møteplasser for voksne/eldre med for eksempel sittegrupper.

Når det gjelder eldre barn og ungdom som har behov for større areal for fysisk aktivitet (ballspill o.l) så er ikke uteoppholdsareal på taket mellom bygninger egnet. Det er lite plass og begrenser muligheten for fysisk aktivitet. I dag er det ikke utearealer for aktiviteter som krever areal av en

viss størrelse i nærheten av planområdet. For å kunne tilfredsstill behovet til leke- og oppholdsareal for eldre barn, ungdom og voksne foreslås det at Hømmelvik Panorama får oppfylle kravet ved å legge disse områdene utenfor planområdet. Utvikling av disse områdene kan skje gjennom en utbyggingsavtale. Rådmannen arbeider med forslag til rammer for hvordan utbygger skal bidra til opparbeiding av slike områder.

Gangforbindelsen langs fylkesvegen er i dag smal, spesielt over Homla bru, og oppleves som utrygg. Planforslaget regulerer inn ny gangadkomst som skal gjøre det tryggere å bevege seg til og fra området.

Planområdet er støyutsatt og ligger i gul og delvis i rød sone. Det er bestemmelser for å sikre at boliger og uteområder skjermes mot støy.

Avvik fra overordnet plan må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Er endringene av en sån art at det vil påføre naboer og andre interesser store ulemper så bør det ikke tillates.

Rådmannens vurdering er at fordelene ved å øke byggehøyden er større enn ulempene. Økt byggehøyde vil heller ikke endre på intensjonen med planen etter Rådmannens vurdering. Rådmannen anbefaler at forslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring.