

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	25/18	22.08.2018
Kommunestyret	42/18	03.09.2018

**2. gangs behandling av detaljregulering for Hommelvik Panorama****Vedtak i Kommunestyret - 03.09.2018**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Hommelvik Panorama planid 201507 på følgende vilkår.

Nye bestemmelser og endringer som tas inn i planen:

- *Minimum utnyttelse av arealene: 50% BYA og 55 boenheter.*
- *Areal for parkering på terreng skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Overdekket parkeringsareal medregnes ikke.*
- *Parkeringskrav til forretning settes til 1 bilparkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> BRA.*
- *Boenheter inntil 50m<sup>2</sup> BRA: 1,0 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Boenheter over 50m<sup>2</sup> BRA: 1,4 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Minst ett soverom skal ligge på stille side.*
- *Det tillates etablering av boliger i rød støyzone dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.*
- *Punkt 4.3 siste setning endres til «transportplan skal foreligge ved søknad om igangsetting og skal være godkjent før arbeid kan starte».*
- *Punkt 4.7 endres til «O\_SF og \_O\_SGS skal opparbeides og være klar til bruk før det gis brukstillatelse for tiltak i BKB.*
- *Under Punkt 4.9 legges det til vann, vei, avløp, friområder og grøntstruktur for tema hvor det kan utarbeides utbyggingsavtaler.*
- *Tillegg til punkt 5.2.7: «Kommunen kan tillate at inntil en tredel av uteoppholdsarealet blir etablert utenfor planområdet. Det aktuelle arealet må være*
  - *regulert til friområde*
  - *ha en trafiksikker gangveg fra planområdet på max. 600 meter*
  - *være opparbeidet som en strøkslekeplass, tilrettelagd for alle aldersgrupper.*
- *Det må sikres tilstrekkelig med innendørs sykkelparkering.*

*Plassering og utforming av uteoppholdsarealet skal godkjennes av kommunen.*

*Tilrettelagt lekeplasser skal være skjermet for støy.»*

Kommunestyret merker seg at det positive initiativet Hommelvik Panorama vil bli et fremstående bygg i Hommelvik, og er særlig opptatt av den arkitektoniske utformingen av prosjektet ettersom dette er det første store private byggeprosjektet som bygges etter sist vedtatte områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum med tilhørende estetisk veileder. Kommunestyret har ambisjon om at Hommelvik skal være Trønderbanens flotteste stasjonsby, med utgangspunkt i bl.a. Hommelviks historie og sjarmerende trehusbebyggelse. Kommunestyret ber rådmannen følge opp at det gjennom byggesaksbehandlingen av prosjektet blir sikret at estetisk veileder for Hommelvik legges til grunn slik at prosjektet harmonerer arkitektonisk med sentrumsplanens estetiske intensjoner, jfr. trehusbebyggelse, saltak, osv.

Hommelvik ungdomsskole vurderes som et positivt prosjekt i denne sammenhengen.

Kommunestyret vil særskilt minne om følgende formuleringer og tegninger om strøkskarakter, struktur og bebyggelse fra estetisk veileder for Hommelvik sentrum, områderegulering Hommelvik sentrum:

#### MATERIALBRUK

Pusset mur og malt trepanel som fasademateriale er et viktig karaktertrekk for Hommelvik, og skal være førende for materialvalg i all ny bebyggelse i sentrum. Platekledninger er ikke i tråd med karakteren og skal ikke tillates.

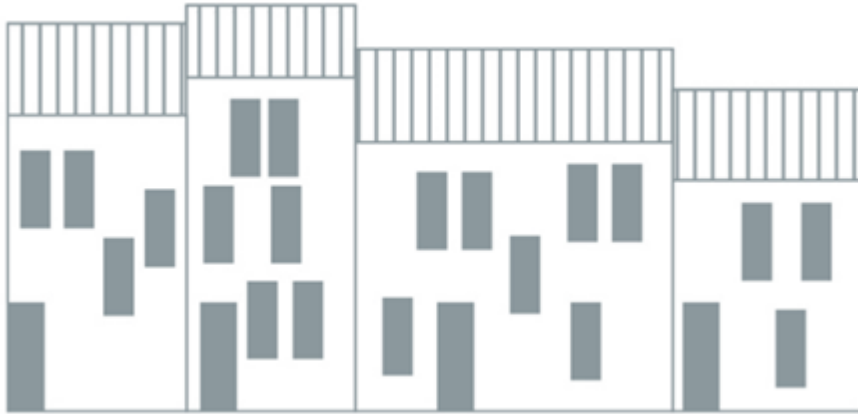
#### FARGEBRUK

Alle fasadeoverflater bør males, ikke beises. Fargevalg skal være i tråd med farger som er i bruk i [sentrums]området i dag, med unntak av de skarpeste (mest mettete) og mørkeste valørene. Fargeskalaen kan omfatte hvit samt ulike lyse valører innenfor hovedfargene gul/oker, rød, grønn og brun.

#### RYTME

Bygningers fasade skal harmonere med skalaen i Hommelvik. Store volumer skal brytes opp til mindre enheter, og fasadeflater skal tilpasses områdets karakter i skala, utforming og rytme. Fasader med en vertikal inndeling er et virkemiddel for å oppnå dette. Hvert kvartal bør deles inn i 2-3 «sekvenser» med en innbyrdes sammenheng.

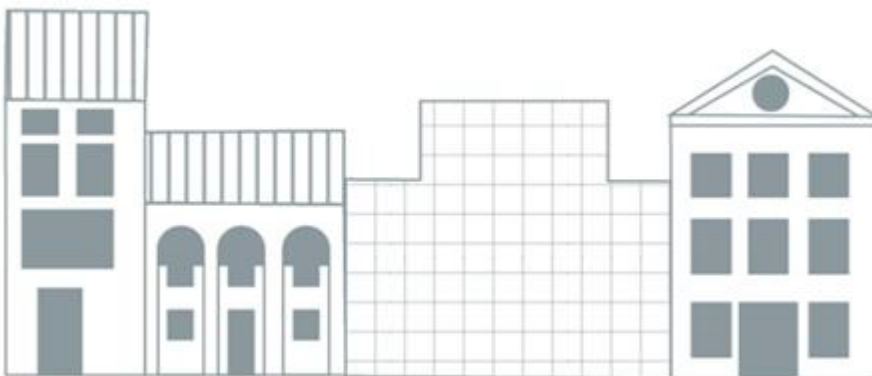
- Nabobygg skal ikke ha lik utforming.
- Fasader i hvert kvartal skal brytes opp i vertikal retning.
- Det skal ikke etableres horisontale bånd i fasader over første etasje.
- Utforming av fasader over 1. etasje skal ha karakter av vindu i en veggflate.
- Nye bygninger bør ha noen korresponderende høydeinndelinger i fasaden som gir tilknytning til nabobygninger.



Figur 43: Prinsipp, likhet, sammenheng og rytme.



Figur 44: Ulikhet og sammenheng



Figur 45: Stor ulikhet, liten sammenheng

Endringer som gjøres i plankartet:

- Siktretkanter tegnes inn i avkjørsler.

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.

Før øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

## **Behandling i Kommunestyret - 03.09.2018**

Ole Herman Sveian (SP) ba om å få sin habilitet vurdert av kommunestyret, da han er fast møtende vara i styret for Coop Midt-Norge. Coop Midt-Norge har inngått avtale om leie av lokaler i bygget.

Mari Bjørnstad tok plass i salen under behandling av Sveians habilitet. Ole Herman Sveian ble enstemmig kjent inhabil av kommunestyret, jfr. forvaltningsloven § 6.

Mari Bjørnstad ble sittende i salen.

Rakel Trondal (SV) ble enstemmig valgt som settevaraordfører.

Ingrid Aune (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

*Forslag til vedtak:*

*Kommunestyret merker seg at det positive initiativet Hommelvik Panorama vil bli et fremstående bygg i Hommelvik, og er særlig opptatt av den arkitektoniske utformingen av prosjektet ettersom dette er det første store private byggeprosjektet som bygges etter sist vedtatte områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum med tilhørende estetisk veileder. Kommunestyret har ambisjon om at Hommelvik skal være Trønderbanens flotteste stasjonsby, med utgangspunkt i bl.a. Hommelviks historie og sjarmerende trehusbebyggelse. Kommunestyret ber rådmannen følge opp at det gjennom byggesaksbehandlingen av prosjektet blir sikret at estetisk veileder for Hommelvik legges til grunn slik at prosjektet harmonerer arkitektonisk med sentrumsplanens estetiske intensjoner, jfr. trehusbebyggelse, saltak, osv.*

*Hommelvik ungdomsskole vurderes som et positivt prosjekt i denne sammenhengen.*

*Kommunestyret vil særskilt minne om følgende formuleringer og tegninger om strøkskarakter, struktur og bebyggelse fra estetisk veileder for Hommelvik sentrum, områderegulering Hommelvik sentrum:*

### **MATERIALBRUK**

*Pusset mur og malt trepanel som fasademateriale er et viktig karaktertrekk for Hommelvik, og skal være førende for materialvalg i all ny bebyggelse i sentrum. Platekledninger er ikke i tråd med karakteren og skal ikke tillates.*

### **FARGEBRUK**

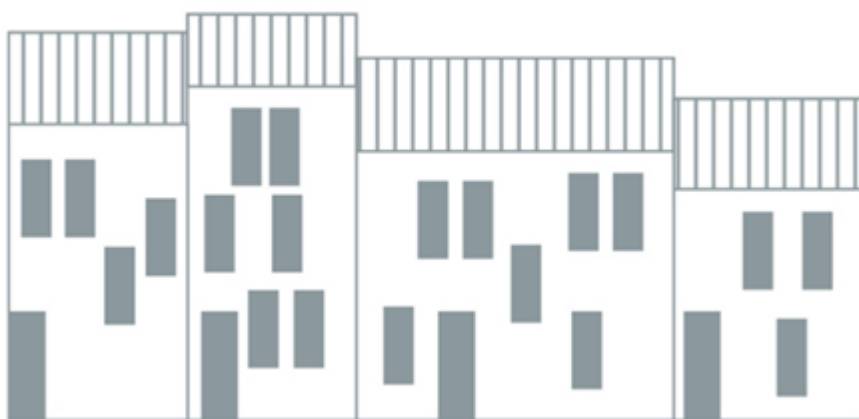
*Alle fasadeoverflater bør males, ikke beises. Fargevalg skal være i tråd med farger som er i bruk i [sentrums]området i dag, med unntak av de skarpeste (mest mettet) og mørkeste valørene. Fargeskalaen kan omfatte hvit samt ulike lyse valører innenfor hovedfargene gul/oker, rød, grønn og brun.*

### **RYTME**

*Bygningers fasade skal harmonere med skalaen i Hommelvik. Store volumer skal brytes opp til mindre enheter, og fasadeflater skal tilpasses områdets karakter i skala, utforming og rytme. Fasader med en vertikal inndeling er et virkemiddel for å oppnå dette. Hvert kvartal bør deles inn i 2-3 «sekvenser» med en innbyrdes sammenheng.*

- Nabobygg skal ikke ha lik utforming.
- Fasader i hvert kvartal skal brytes opp i vertikal retning.
- Det skal ikke etableres horisontale bånd i fasader over første etasje.
- Utforming av fasader over 1. etasje skal ha karakter av vindu i en veggflate.

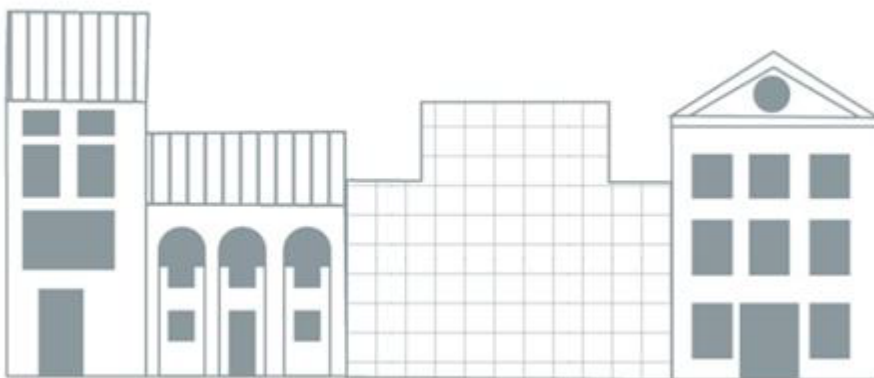
- Nye bygninger bør ha noen korresponderende høydeinndelinger i fasaden som gir tilknytning til nabobygninger.



Figur 43: Prinsipp, likhet, sammenheng og rytme.



Figur 44: Ulikhet og sammenheng



Figur 45: Stor ulikhet, liten sammenheng

Rakel Trondal (SV) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Trondal (SV), Knut Svisdahl (MDG), Ketil Sivertsen (SP) og Heidi Steine (U) (nytt kulepunkt):

*Det må sikres tilstrekkelig med innendørs sykkelparkering.*

Ketil Sivertsen (SP) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Sivertsen (SP) og Heidi Steine (U):

*Det skal legges vekt på historie, geografi, lokalkunnskap m.v. ved valg av navn på byggeprosjektet. Dette skal skje i dialog med kommunen.*

Votering:

Innstillingen fra utvalg fra areal- og samfunnsplanlegging ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Rakel Trondal (SV) på vegne av Trondal, Svisdahl, Sivertsen og Steine ble vedtatt med 20 mot 11 stemmer.

Tilleggsforslag fra Aune (AP) ble vedtatt med 21 mot 10 stemmer.

Tilleggsforslag fra Sivertsen (SP) på vegne av Sivertsen og Steine falt med 4 mot 27 stemmer.

### **Innstilling til kommunestyret fra utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2018**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Hommelvik Panorama planid 201507 på følgende vilkår.

Nye bestemmelser og endringer som tas inn i planen:

- *Minimum utnyttelse av arealene: 50% BYA og 55 boenheter.*
- *Areal for parkering på terreng skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Overdekket parkeringsareal medregnes ikke.*
- *Parkeringskrav til forretning settes til 1 bilparkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> BRA.*
- *Boenheter inntil 50m<sup>2</sup> BRA: 1,0 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Boenheter over 50m<sup>2</sup> BRA: 1,4 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Minst ett soverom skal ligge på stille side.*
- *Det tillates etablering av boliger i rød støyzone dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.*
- *Punkt 4.3 siste setning endres til «transportplan skal foreligge ved søknad om igangsetting og skal være godkjent før arbeid kan starte».*
- *Punkt 4.7 endres til «O\_SF og \_O\_SGS skal opparbeides og være klar til bruk før det gis brukstillatelse for tiltak i BKB.*
- *Under Punkt 4.9 legges det til vann, vei, avløp, friområder og grøntstruktur for tema hvor det kan utarbeides utbyggingsavtaler.*
- *Tillegg til punkt 5.2.7: «Kommunen kan tillate at inntil en tredel av uteoppholdsarealet blir etablert utenfor planområdet. Det aktuelle arealet må være*
  - *regulert til friområde*
  - *ha en trafiksikker gangveg fra planområdet på max. 600 meter*
  - *være opparbeidet som en strøkslekeplass, tilrettelagd for alle aldersgrupper.*

*Plassering og utforming av uteoppholdsarealet skal godkjennes av kommunen.  
Tilrettelagt lekeplasser skal være skjermet for støy.»*

#### Endringer som gjøres i plankartet:

- Sikttekanter tegnes inn i avkjørsler.

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 - 22.08.2018**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Hommelvik Panorama planid 201507 på følgende vilkår.

Nye bestemmelser og endringer som tas inn i planen:

- *Minimum utnyttelse av arealene: 50% BYA og 55 boenheter.*
- *Areal for parkering på terreng skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Overdekket parkeringsareal medregnes ikke.*
- *Parkeringskrav til forretning settes til 1 bilparkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> BRA.*
- *Boenheter inntil 50m<sup>2</sup> BRA: 1,0 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Boenheter over 50m<sup>2</sup> BRA: 1,4 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.*
- *Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Minst ett soverom skal ligge på stille side.*
- *Det tillates etablering av boliger i rød støysone dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.*
- *Punkt 4.3 siste setning endres til «transportplan skal foreligge ved søknad om igangsetting og skal være godkjent før arbeid kan starte».*
- *Punkt 4.7 endres til «O\_SF og \_O\_SGS skal opparbeides og være klar til bruk før det gis brukstillatelse for tiltak i BKB.*
- *Under Punkt 4.9 legges det til vann, vei, avløp, friområder og grøntstruktur for tema hvor det kan utarbeides utbyggingsavtaler.*
- *Tillegg til punkt 5.2.7: «Kommunen kan tillate at inntil en tredel av uteoppholdsarealet blir etablert utenfor planområdet. Det aktuelle arealet må være*
  - *regulert til friområde*
  - *ha en trafiksikker gangveg fra planområdet på max. 600 meter*
  - *være opparbeidet som en strøkslekeplass, tilrettelagd for alle aldersgrupper.*

*Plassering og utforming av uteoppholdsarealet skal godkjennes av kommunen.*

*Tilrettelagt lekeplasser skal være skjermet for støy.»*

Endringer som gjøres i plankartet:

- Siktretkanter tegnes inn i avkjørsler.

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:

1. planbestemmelser\_201507
2. 075 R01 Plankart 180216
3. 075 180219 planbeskrivelse
4. PlanID 201507 - Oppstartnotat Stillashuset - 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
12. Ny vurdering av innsigelse - detaljregulering for Hommelvik panorama - Malvik kommune
13. 10206333\_Lokal Luftkvalitet Hommelvik Panorama Malvik (002)
14. Svar fra tiltakshaver angående innsigelser og faglige råd
15. Uttalelse Hommelvik Panorama - kommuneoverlege
16. Detaljregulering for Hommelvik panorama 201506. Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse.
17. Merknader\_samlet

**Saksdokumenter (ikke vedlagt)**

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)  
[Områderegulering for Hommelvik sentrum planid 201205 vedtatt 25.08.2016.](#)

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste,

[Plankart](#)

[Plandokumenter](#)

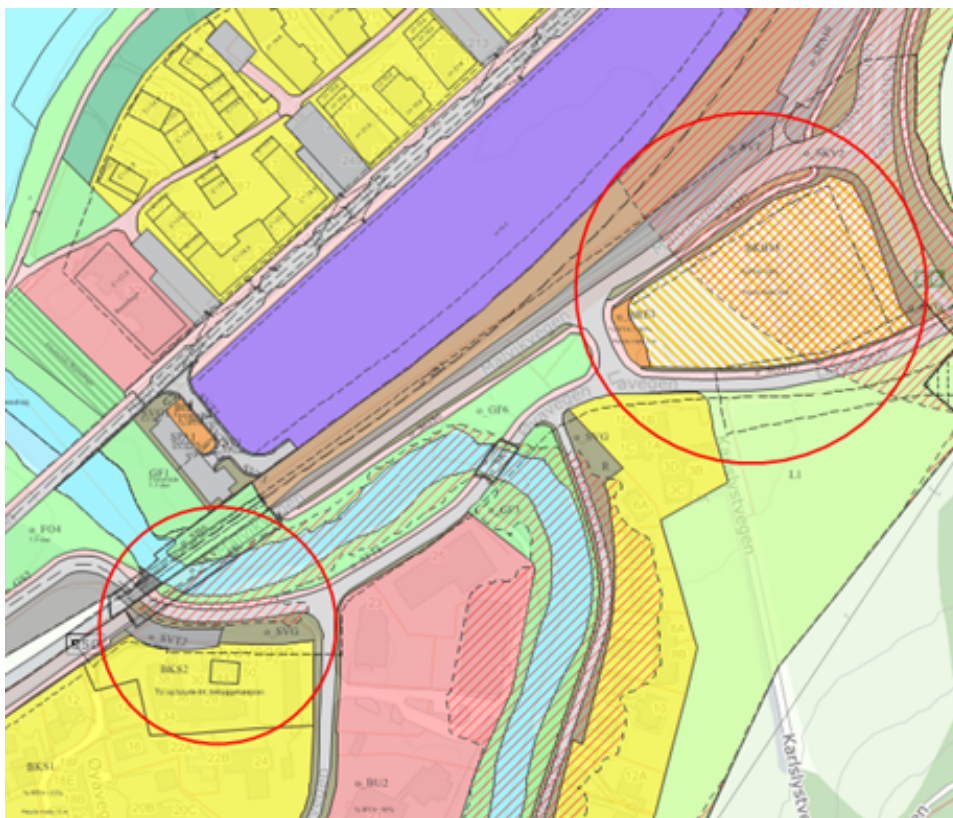


## Sammendrag

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 2000m<sup>2</sup>. Det planlegges bygd 62 leiligheter. Eiendommen inngår i det som er definert som sentrumssonen i Hommelvik med kombinert arealformål bolig, detaljhandel og kontor.

Det tillates bygg med byggehøyde inntil 18,5 meter. 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. For en nærmere beskrivelse av prosjektet se plandokumentene og saksframlegget fra 1. gangsbehandling av saken.



Figur 1: Planområdet

## Saksopplysninger

- Sak: 2.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 2a, 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

Saken ble sist behandlet i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging (ARESAM) den 28.02.2018 med følgende vedtak:

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

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.03.2018 til 26.05.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt åtte uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. For å lese merknadene i sin helhet se vedlegg.

### Offentlig ettersyn – merknader

	<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Fylkesmannen	<p>Fylkesmannen mener at det i et såpass sentralt område så må det legges opp til en høy tomteutnyttelse og at dette må sikres i planen.</p> <p><u>Faglige råd:</u> Fylkesmannen anbefaler at kommunen gjør en ny vurdering av parkeringsbehovet for forretning og ber om at kravet til bakkeparkering gjelder all parkering på bakkeplan, også takoverdekket parkering.</p> <p><u>Innsigelse:</u> Fylkesmannen har med bakgrunn i T-1442/2016 innsigelse til planen inntil det er redegjort for hvordan de åtte boligene i rød støysone skal skjermes og om balkongene må være fullstendig innglasset eller ikke for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Fylkesmannen ber også om kommunens vurdering av kvaliteten ved boligprosjektet hvor åtte boliger ikke får en reell stille side. Fylkesmannen har med bakgrunn i T-1520 også innsigelse til planen inntil det er gjort vurderinger av luftkvalitet for ny bebyggelse.</p>	<p>Det tas inn bestemmelser om minimums utnyttelsesgrad av tomta som sikrer at området får en høy utnyttelse.</p> <p>Parkeringskravet til forretning endres til 1 bilparkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> BRA. Når det gjelder bakkeparkering så tillates dette. Takoverdekket parkeringsareal regnes ikke med i tomteutnyttelsen.</p> <p>Innsigelsene fra fylkesmannen er imøtekommet.</p> <p>Når det gjelder innsigelse som gjelder støy så er den imøtekommet ved at det tas inn bestemmelser som sikrer at alle boenheter har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå i gul støysone. For rød støysone tas det inn bestemmelser som sikrer at boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. I tillegg skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vende mot stille side.</p> <p>For innsigelse til luftkvalitet så er den imøtekommet ved at det er foretatt en ny vurdering av luftkvaliteten for ny bebyggelse i området.</p>
Roald Nakstad og Heidi Blokkum	Mener at en byggehøyde på 18,5 m for Stilashus-tomta ikke må tillates, da det	Byggehøyden på 18,5 meter vil gi endrede solforhold på

	<p>vil ha negative konsekvenser, ikke bare for oss som eksisterende beboere i Karlsruystvegen, men kanskje aller viktigst for den fremtidige utbyggingen som vil skje øst for Homla. Her må det tenkes langsiktig og da kan man ikke fortsette å bygge høye bygg som vil være til hinder for god boligutvikling i fremtiden.</p>	<p>områdene på nordsiden av planområdet. Disse områdene er fylkesveg og jernbane og vil ikke medføre konsekvenser av betydning for bruken av disse områdene. Solforholdene for boliger eller uteområder vil ikke bli påvirket. Sør for planområdet er det regulert til landbruk. Området mellom Homla og planområdet er regulert til friområde.</p>
<p>Heidi Glomstad og Lars Gunnar Eggen</p>	<p>Mener at prosjektet med den byggehøyden som foreslås vil påvirke fjordutsikten deres vesentlig. Til tross for avstanden på ca 200 meter mellom vår bolig og Hommelvik Panorama, vil blokkene med sin foreslåtte høyde framstå som svært ruvende i terrenget. Mener at byggehøyden kan gi presedens til andre utbyggingsprosjekter.</p>	<p>Avvik fra overordnet plan må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Rådmannens vurdering er at i dette tilfellet er fordelene ved å øke byggehøyden større enn ulempene. Økt byggehøyde vil heller ikke endre på intensjonen med planen etter Rådmannens vurdering.</p>
<p>Statens Vegvesen</p>	<p><u>Faglige råd:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det bør i byggeplanen legges opp til gode og gjennomgående fortausløsninger fra parkeringsplasser og inn til næringslokalene, som avbøtende tiltak for ulempene ved å ha vareleveringstransporten gjennom området.</li> <li>2. Det bør tegnes inn sikktrekanter i avkjørslene, for å juridisk sikre tilstrekkelig sikt til og fra avkjørslene.</li> <li>3. Renovasjonsanlegget bør flyttes slik at de er nærmere boligens inngangspartier.</li> <li>4. Planens bestemmelser bør ryddes opp i og legges ved planen uten saksbehandlers kommentarer før endelig vedtak.</li> </ol>	<p>Tiltakshaver har lagt vekt på god sikt både for lastebiler og gående slik at det skal være minst mulig risiko ved kjøring. Det er lagt vekt på at varelevering skal gjennomføres uten rygging.</p> <p>Sikktrekanter legges inn i plankart.</p> <p>Renovasjonsanlegg flyttes ikke. Anlegget ligger på kommunal tomt og er også ment for innbyggere utenfor planområdet. Gjeldende plassering gir trafikk sikker adkomst for renovasjonsbil. Fra leilighetene er det adkomst via gangveg.</p> <p>Planbestemmelser ryddes opp.</p>
<p>Trøndelag brann- og redningstjeneste</p>	<p>Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokningsinnsats. Forskriftsmessig slokkevannskapasitet skal være på plass. Avstand mellom bygg på åtte meter med mindre det er iverksatt tiltak som hindrer brannspredning, jf TEK17 § 11-6.</p>	<p>Punktene er en påminnelse om forhold som må hensyntas, og da hovedsaklig i prosjekteringen etter reguleringsplanen, ettersom mye av dette er krav som stilles i TEK og derfor er lovpålagt å følge.</p>

	<p>Brannikkerheten i bygningenes skal være i henholdt il forskriftskravene.</p> <p>Dersom det tilrettelegges for lading av el- biler i innvendig parkering,må brannikkerheten ivaretas.</p> <p>Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakkenivå.</p>	
Bane Nor	<p>Bane NOR har sendt inn kommunedelplan for dobbeltspor på strekningen fra Leangen til Hommelvik til kommunal behandling. Dobbeltsporprosjektet vil ikke berøre Malvikvegen og dermed planlagte prosjekt.</p> <p>Bane NOR anser det planlagte tiltaket som positivt, da høy utnytting ved kollektivknutepunktet Hommelvik stasjon bidrar til at flere velger kollektive løsninger fremfor bil.</p>	Tas til orientering.
NVE	<p>NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom og skredfare i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.</p>	Tas til orientering.
Mattilsynet	<p>Mattilsynet er statlig sektormyndighet for mat, drikkevann, dyr og planter. Fra planforslaget kan vi ikke se at den planlagte områdeplanen har vesentlig betydning for noen av disse saksområdene.</p> <p>Ut fra dette har Mattilsynet ingen merknader til planarbeidet.</p>	Tas til orientering.
Tiltakshaver	<p>Ønsker å endre på punkt 4.3 transportplan når den skal utarbeides. Der står det at transportplan «skal utarbeides til søknad om tiltak», men ettersom denne planen er noe som normalt er på plass til byggeperioden, burde det stå at den «skal utarbeides til søknad om igangsetting» eller «skal utarbeides før arbeid kan starte».</p>	Bestemmelse om når transportplan skal utarbeides endres til «transportplan skal foreligge ved søknad om igangsetting og skal være godkjent før arbeid kan starte.»

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

Etter 1. gangsbehandling er det gjort endringer i parkeringsbestemmelsene. Ved en inkurie ble det lagt inn parkeringsbestemmelser som ikke er i tråd med sentrumsplanen for Hommelvik. Disse ble endret til følgende krav til parkering.

«Boenheter inntil 50m<sup>2</sup> BRA: 1,0 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.  
Boenheter over 50m<sup>2</sup> BRA: 1,4 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.»

Andre endringer som foreslås i dette saksframlegget gjøres etter kommunestyrets vedtak.

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

### **Vurdering**

I høringsperioden er det kommet inn merknader fra naboer og regionale myndigheter og varsel om innsigelse fra fylkesmannen. I forbindelse med innsigelsene har det vært dialog mellom rådmannen, tiltakshaver og fylkesmannen for å komme frem til løsninger. Med bakgrunn i de endringer som er gjort i planen har fylkesmannen trukket innsigelsene.

Merknadene fra naboer går på hvordan utbyggingen av Hommelvik panorama vil påvirke utsikten, og at det vil være negativt for videre utvikling av naboeiendommene. Dette er nærmere omtalt i tabellen over med merknadsbehandling, planbeskrivelsen og i saksframlegget til 1. gangsbehandling.

Etter rådmannens vurdering vil ikke de endringene som foreslås i 2. gangsbehandlingen være av en slik karakter at det vil gå utover intensjonene i sentrumsplanen for Hommelvik. Endringene er i tråd med ønsket om å fortette i kollektivknutepunktene i Malvik. Rådmannen anbefaler at detaljregulering for Hommelvik panorama vedtas med de endringene som foreslås.