



Hommelvik sjøside øst
Planinitiativ

INNHALDFORTEGNELSE

Saksopplysninger	1
Prosjekteier	
Plankonsulent	
Eiendomsopplysninger	
Formålet med planen	1
Planområdet	2
Oversikt	
Nærområdet	
Eksisterende bebyggelse	
Adkomst	
Kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	8
Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak	9
Utbyggingsvolum og høyder	12
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	13
Funksjonell og miljømessig kvalitet	14
Solbelyst areal	
Støy	
Luftforurensning	
Geoteknikk og områdestabilitet	
Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer og pågående planarbeid	17
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	19
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas - sjekkliste for ROS	20
Varslingsparter	20
Prosess for samarbeidet og medvirkning	20
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	20
Vedlegg	21

Saksopplysninger

Prosjekteier:

Hommelvik Sjøside K1B1
Kontaktperson: Roger Holmgren

Plankonsulent:

PLAN arkitekter AS (org. nr. 976 729 153)
Kontaktperson: Siri Monkan

Eiendomsopplysninger:

Gnr./Bnr.	Adresse	Eier
57/137	-	Homelvik Sjøside Bolig AS
54/228	-	Bane Nor Eiendom AS
Tilstøtende eiendommer som kan bli berørt av planforslaget:		
54/9	-	Malvik kommune
57/268	-	Malvik kommune
57/354	-	Malvik kommune

Formålet med planen

Målet med planarbeidet er å fremme en plan som i hovedsak skal følge opp føringer i overordnet planarbeid. Gjeldende plan ble vedtatt i 2008, og en må i så måte gjøre en vurdering av planens relevans når en nå detaljregulerer området. Planforslaget ønsker å legge opp til en høyere utnyttelse, i form av flere boenheter, enn overordnet plan.

Hovedgrep fra B2 (Reguleringsplan for Moan og Sandfjæra) tenkes videreført, med fingerstruktur på bebyggelsen som åpner opp siktlinjer gjennom boligfeltet og ut mot sjøen. Som avslutning på området mot øst tenkes ett bygg i 8 etasjer.

Planområdet

Oversikt

Planområdet ligger nordøst for Hommelvik sentrum, i forlengelse av Hommelvik Sjøside. Området er del av et større utbyggingsområde mellom jernbanen og sjøen i Hommelvik sentrum.

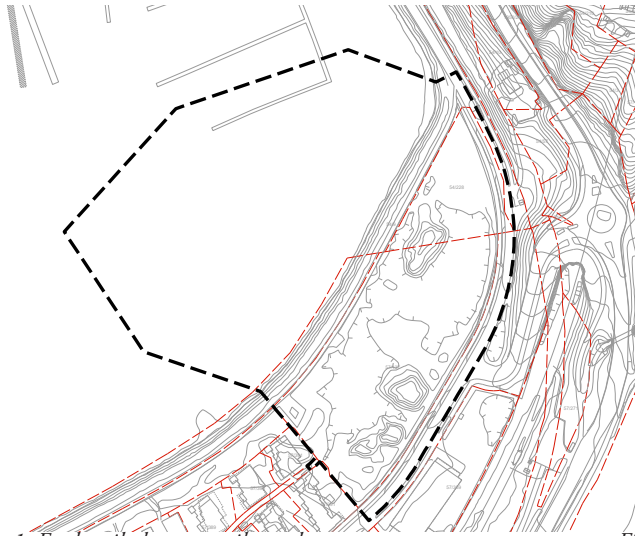


Fig. 1: Forslag til plangrense til varsel om oppstart

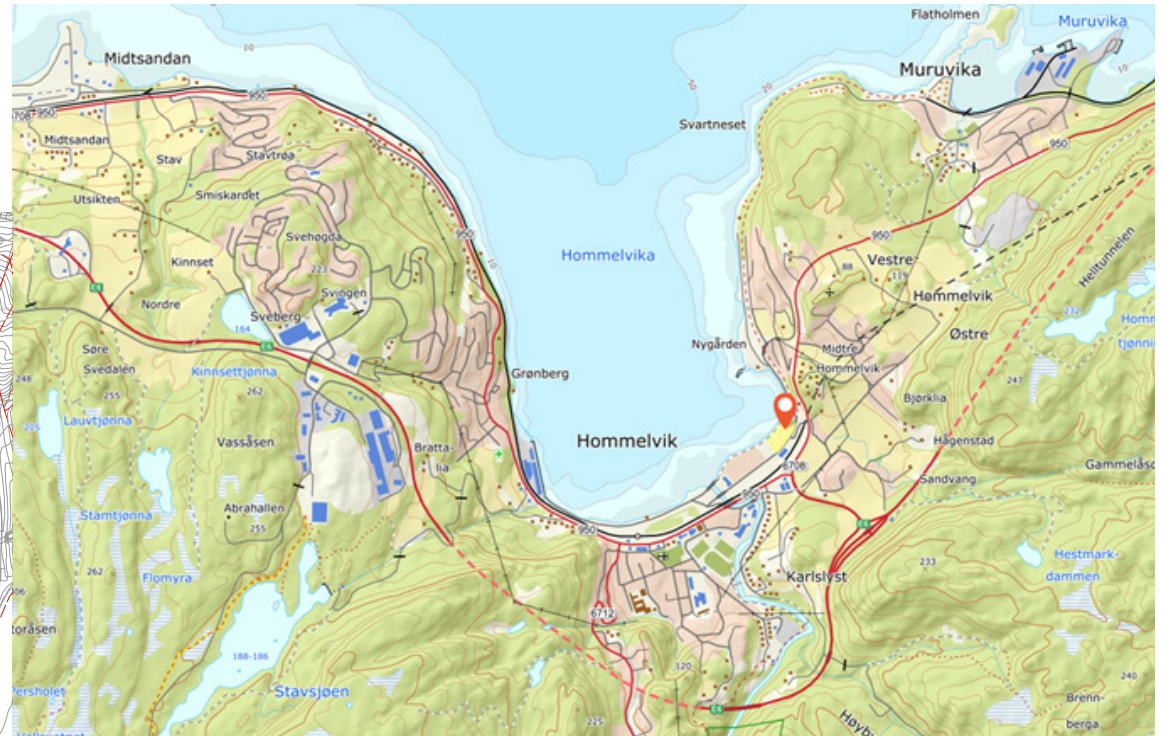


Fig. 2: Oversiktskart.

Nærområdet



1. Planområdet
2. Skole
3. Togstasjon
4. Idrettsplass
5. E6
6. Barnehager
7. Dagligvare

Fig. 3: Oversikt over funksjoner i nærområdet

Eksisterende bebyggelse i planområdet

Planområdet er ikke bebygd i dag, men er siste trinn i utviklingen på østsiden av Humla. Området er benyttet til anleggs- og riggområde for utbygging av tilstøtende arealer.



Fig. 4 Området sett fra Malvikvegen (google streetview)



Fig. 5: Området sett mot nordøst fra Havnevegen. Nedkjøring til eksisterende boliger i forgrunnen. (google streetview)

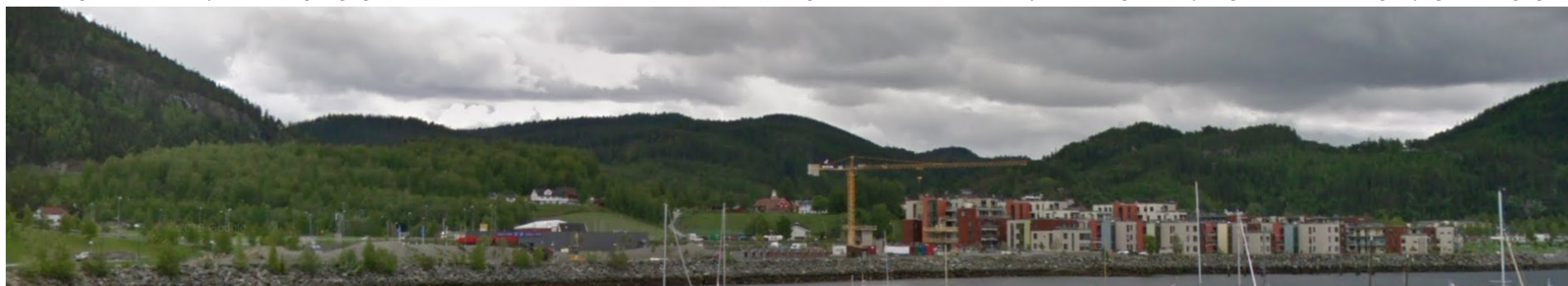


Fig. 6: Området sett fra småbåthavna (google streetview)

Eksisterende bebyggelse i nærområdet

Planområdet ligger Mellom Malvikstien og Havneveien. På vestsiden av Havneveien ligger det boligbebyggelse i form av lavblokker i 4-5 etasjer. På østsiden er det 1-2 etasjes næringsbygg.

Bebyggelsen langs Havneveien har flate tak. Mellom boligbebyggelsen ligger det gangveg og felles grønnstruktur. Rundt næringsbebyggelsen er det i hovedsak parkeringsareal.

Havneveien er opparbeidet med tosidig fortau og langsgående parkering.



Fig. 7: Boliger langs Havneveien vestside (google streetview)



Fig. 8: Næringsbebyggelse langs Havneveiens østside (google street view)

Adkomst

Området har adkomst via rundkjøring fra Malvikveien.

Planområdet har adkomst fra Havneveien. Veien er ferdig opparbeidet, også forbi planområdet. Det er nedsenket kanstein i områder hvor det er regulert adkomst til planområdet.

Ved avvik fra gjeldende plan ang. plassering av avkjørsler vil en måtte gjøre inngrep i og reetablere gangveg og veg.



Fig. 9 (øverst) Området har adkomst fra Malvikvegen (google streetview)

Fig. 10 (nederst) Nedsenket kantstein i etablert vegsystem (google streetview)

Kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan for Malivk kommune 2018-2030 ble endelig vedtatt av kommunestyret i november 2022. Berørte eiendommer er regulert sentrumsformål. Tilstøtende areal er avsatt til vegformål og friluftsområde.

Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse. Området ligger i forfettingssone A, hvor følgende er førende for forfetting:

Sone	Boligtype	Byggehøyde	Utnyttelsesgrad (% BYA og min. boenheter pr. daa) *	MUA per boenhet **	Parkeringskrav bil per boenhet og maksimum andel bakkeparkering ***	Avfalls-løsning	Reguleringskrav
A	Flerbruksenheter/leiligheter	3-6 etg.	% BYA = 40 % Minimum 5 boenheter pr. daa.	40 m ² hvorav min. 50% i fellesløsning	Max 1 pr boenhet med fellesløsning i kjeller. Ikke tillatt med parkering på bakkenivå.	Felles nedgravd	Reguleringsplan ved forfetting med 3 eller flere boenheter.

Reguleringsplaner

Gjeldende regulering er «reguleringsplan for Moan og Sandfjæra» fra 2008. Området er avsatt til boligformål og kombinert formål (Bolig og maritimt relatert næringsaktivitet).

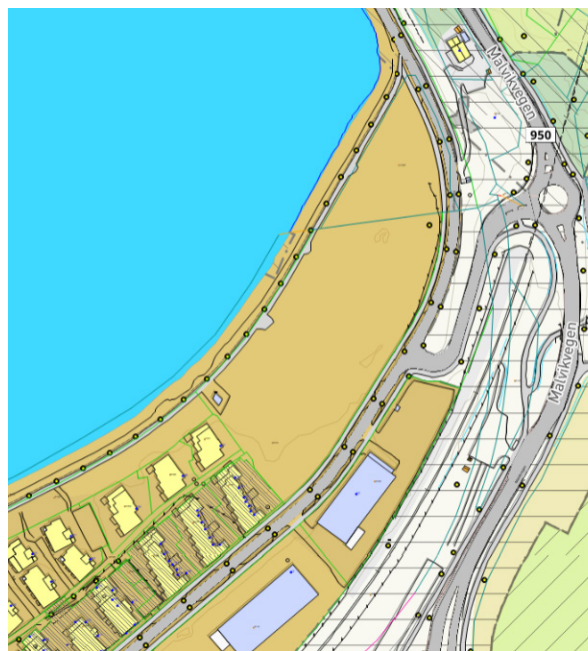


Fig. 11: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

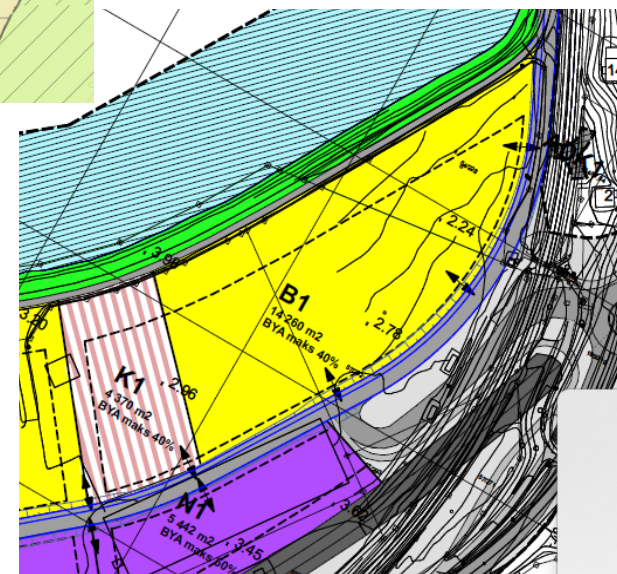


Fig. 12: Gjeldende reguleringsplaner

Kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Tilstøtende planarbeid - Detaljregulering for Solstad Idyll

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging med tilhørende infrastruktur i området mellom Malvikvegen og Havnevegen. I gjeldende kommuneplan ligger området i hovedsak i en detaljeringszone hvor reguleringsplan skal gjelde. I gjeldende områdereguleringsplan er størstedelen av området regulert til offentlig friområde og er en del av et statlig sikret friområde.

Oppstartsmøte med Malvik kommune ble avholdt 1. 9.2020 og 1. gangs behandling var 18.1.2024. Planen er per nå ikke lagt ut på offentlig høring.

Planens avgrensning kommer i konflikt med illustrert prosjekt for K1B1, og forslagstiller skal gi innspill i høringsperioden. Avkjørsler, gateparkering, fortau og gang-/sykkelveg avviker fra gjeldende planer og opparbeidet situasjon. Det er behov for å avklare avgrensningen mellom de to planforsalgene. Dersom planene tar utgangspunkt i veggmidt vil dette være en ryddig avgrensning mellom planforslagene.

Det er også behov for å avklare om tiltaket medfører økning i støy eller skygge som påvirker det illustrerte prosjektet for K1B1.



Fig. 13 Utsnitt av plankart til 1. gangs behandling

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen består av 6 separate leilighetshus. I det illustrerte prosjektet er det vist 230 boenheter, og ca. 200 m² næringsareal .

“Fingerstrukturen” ut mot sjøen videreføres fra tidligere byggetrinn. Avstand mellom bygg er 1,5x høyden på bebyggelsen, en økning sammenlignet med bebyggelsen i sørvest

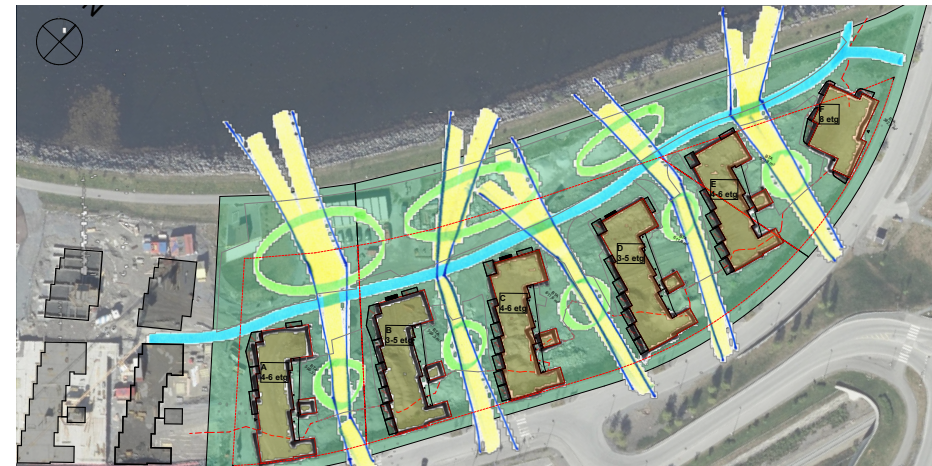
Siden tomta blir smalere mot øst, videreføres ikke den fremre rekken med hus i dette prosjektet. Dette gir rom for et bredt belte med grønnstruktur mot Malviksiten og sjøen. Byggene i bakre rekke forlenges sammenlignet med feltene i sørvest, og har 5-6 etasjer, med unntak av punkthuset lengst øst, på 8 etasjer. Det legges opp til stor variasjon i leilighetsstørrelse, fra 2-roms rundt 40 m², 3-roms rundt 75 m² og 4-roms på 95-110 m². Snittstørrelsen ligger på ca. 64 m².

Planforslaget overskrider byggegrensen mot sjøen med inntil 4,8 meter for det østligste bygget Dette med bakgrunn i at tomteformen smalner betydelig mot øst. Det understrekes at byggets gavler er plassert vridd mot byggeelinje, slik at det er kun hjørnert som stikker over eksisterende byggegrense. Renovasjon i øst ligger også utenfor byggegrensen. Grepet henger sammen med behov for universell adkomst og kjørbart adkomst til alle bygg, som også skal gå opp med omkringliggende gatestruktur og gangveger.

I og med at det er vanskelig å se for seg hvilken næringsvirksomhet som vil etablere seg i området i dag, ønskes det å holde det åpnet hvordan 1. etasje i bygg A utformes. Illustrasjonsprosjektet viser ca. 200 m² næringsareal mot Havnevegen. Bestemmelsene må legge noen føringer for hva som kan/ikke kan etableres. Det er ønskelig å åpne for forsamlingslokale/konferanselokale, slik at arealet gis en funksjon som kommer nærmiljøet til gode. Samtidig kan man holde muligheten for noe næringsvirksomhet åpen, dersom det på sikt blir kundegrunnlag for annen virksomhet.



Figur 14 Situasjonsplan



Figur 15 Overordnet fingerstruktur

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

Universell utforming

Alle innganger og lekeområder er universelt tilgjengelig via ramper på øst og vestsiden av bebyggelsen. Gangvegen gjennom området er så å si flat, og renovasjonsløsning er tilgjengelig via denne. Parkeringskjeller er tilgjengelig universelt via heis i byggene.

Utomhusanlegg

Utearealene ligger mellom byggene og i et bredt belte mellom gangvegen og sjøen, i forkant av bebyggelsen. Arealene skal opparbeides med tilbud for aktivitet, lek og sosiale treffpunkt. Det er tenkt et kjerneområde (sosialt målpoint) på midten med samlingsplasser, festplass, mulighet for dyrking, lek og aktivitet. Dette beltet kan inneholde ulike typer aktiviteter med lekeutstyr, sykkeløype, aktivitetsplen, sand/spillefelt etc. Området skal være grønt med mye innslag av naturlig buskvegetasjon som skaper rom og le. Området er sammenhengende og ligger mellom to gangveger med god adkomst for alle. Arealet er 215 m langt og fra 12-34 m bredt. Dette danner et stor grøntareal med plass til mange og der gangvegene danner tydelige skiller som gjør at sonen ikke blir privatisert.

Ved hvert bygg blir det fellesareal med mindre sitteplasser og lek for de minste barna. Det er tenkt at rommene har ulikt utstyr og tilbud for lek slik at områdene samlet fremstår mer spennende. Deler av disse rommene er støyutsatt, oppholds- og lekeområdene er derfor plassert vest i rommene, mens de støyutsatte sonene benyttes til adkomst og sykkel-parkering. Mellom felles areal og private uteplassene er det en smal sone med privat areal som skjerming for terrassene.

Mot sjøen er det i dag opparbeidet en turveg og en jeté (voll) mot sjøen, dette arealet er offentlig friområde. Det er foreslått en sti/kobling ned til sjøen helt i nord for å bedre tilkomst til sjøen og for kajakutsett etc. I dette området ligger det en liten strand nedenfor jetéen.

Avfall

Det er foreslått tre stasjoner med nedgravde containere, 4 stk. på hver plass. Renovasjonsbil kjører på den interne gangvegen (4,0 m bred) og henter avfallet herfra slik som løsningen er i dag for byggetrinnet i sørvest. Gangvegen er tilgjengelig med avfallsbil fra sør og nord, samt sør for bygg A og mellom bygg C og D.

Hommelvik Sjøside øst
Anmodning om oppstartsmøte

Forslagsstiller:
Hommelvik Sjøside K1B1

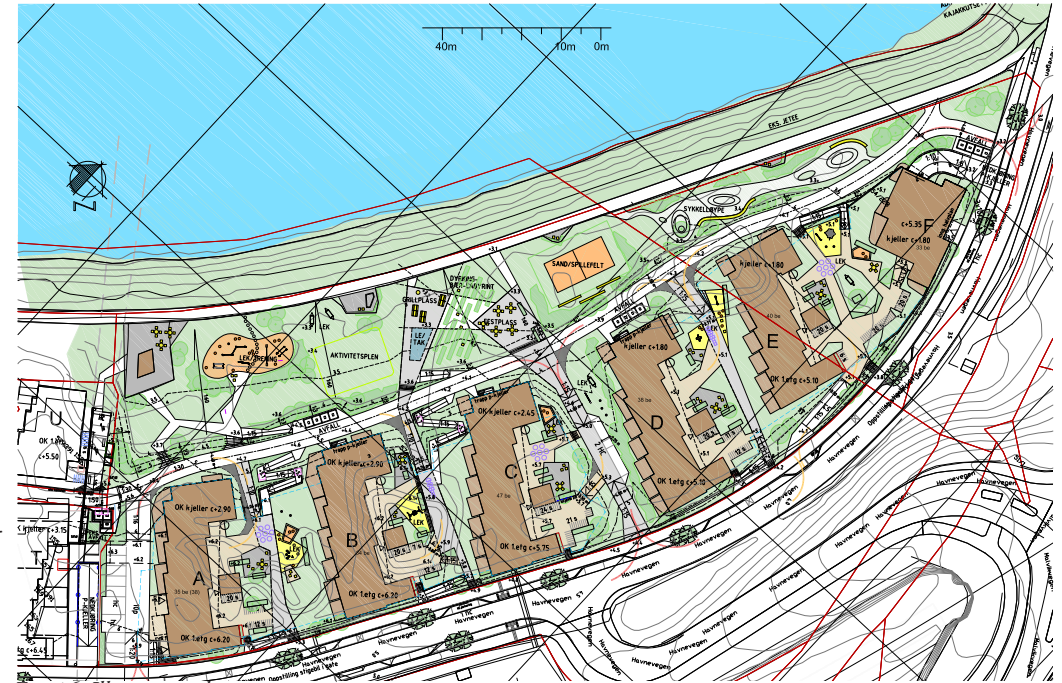


Fig. 16: Illustrasjonsplan

Kjøreadkomst

Hele området, med unntak av p-plass i sørøst og nedkjøringsramper, er bilfrie. Det er kun tilkomst for nød- og nyttetraffikk, samt renovasjonsbil og HC-tilkomst/parkering. Brannbil når byggene med høydenmateriell fra Havnevegen. Kjørekurver er tilpasset brannbil (r13,5m) og mannskapsbil/ liten lastebil (r9,5m). Alle bygg har kjørbare adkomst til hovedinngang for liten lastebil.

Parkering

Boligparkering er i hovedsak lagt i kjeller. På terreng ligger det inne 8 plasser for næringsarealet i sørøst samt 4 plasser for HC, 2 på p-plassen i sør og 2 langs adkomsten mellom C og D. Parkeringen i Havnevegen er ikke medregnet i parkeringsregnskapet. Her er det i dag etablert langsgående parkering. I forbindelse med etablering av adkomst for nød/nyttekjøretøy, innkjøring p-kjeller og for HC er det behov for noe justering av disse eksisterende plassene.

Planlagt bebyggelse og anlegg og andre tiltak

MUA og lekeareal

Arealene er vist som fellesareal for hele feltet og som fellesareal for bolig. Arealene er i stille sone, uten skråninger brattere enn 1:3 og uten sykkel-parkering eller kjøretrafikk, med unntak av nød/nyttetraffic. Areal som benyttes av renovasjonsbil og HC-parkering er ikke medregnet. Samlet utgjør disse arealene ca. 7 222 m². Stille privat areal er beregnet til å utgjøre ca. 3 100 m². Samlet uteoppholdsareal blir da ca. 10 322 m², som utgjør 44,8 m² pr. boenhet. Krav til MUA for 230 boenheter er 9 200 m².

Kravet til lekeareal er 1 150 m² med småbarnslekeplass og 2 300 m² med nærlekeplass. Strøkslekeplass-kravet dekkes av friområdet ved Homla, dette har en gangavstand på 510 m fra bygg F på trafiksikker gangveg.



Fig. 17: Illustrasjonsplan - oversikt over uteoppholdsareal

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslag til utbyggingsmønster er en videreføring av fingerstruktur i tidligere byggetrinn, med variasjon i etasjehøyder. Det er valgt å legge på én etasje i snitt på byggehøyden sammenlignet med tidligere byggetrinn, i tråd med gjeldende KPA, som sier inntil 6 etasjer.

For hus B og D foreslås det å ta av en etasje, for å videreføre variasjon i etasjehøyder fra øst til vest. Disse to etasjene foreslås lagt på det siste huset mot nordøst, som da vil få 8 etasjer, hus F. Dette vil fremstå som et punkthus, som en avslutning av bebyggelsen, og som en naturlig stigning i høyden, mot Solbakken. Hus F på 8 etasjer vil med sin plassering ikke blokkere utsikt, eller skape uheldige skyggeeffekter for øvrig bebyggelse.

Avstanden mellom husene er økt i forhold til tidligere byggetrinn, og tilfredsstillende avstandsnormen på 1,5 ganger husenes høyde. Alle husene er avtrappet mot sjøen, med en til to etasjennrykk. Dette gir lavere gavler mot sjøen, samt bedre utsikt for flere boenheter.

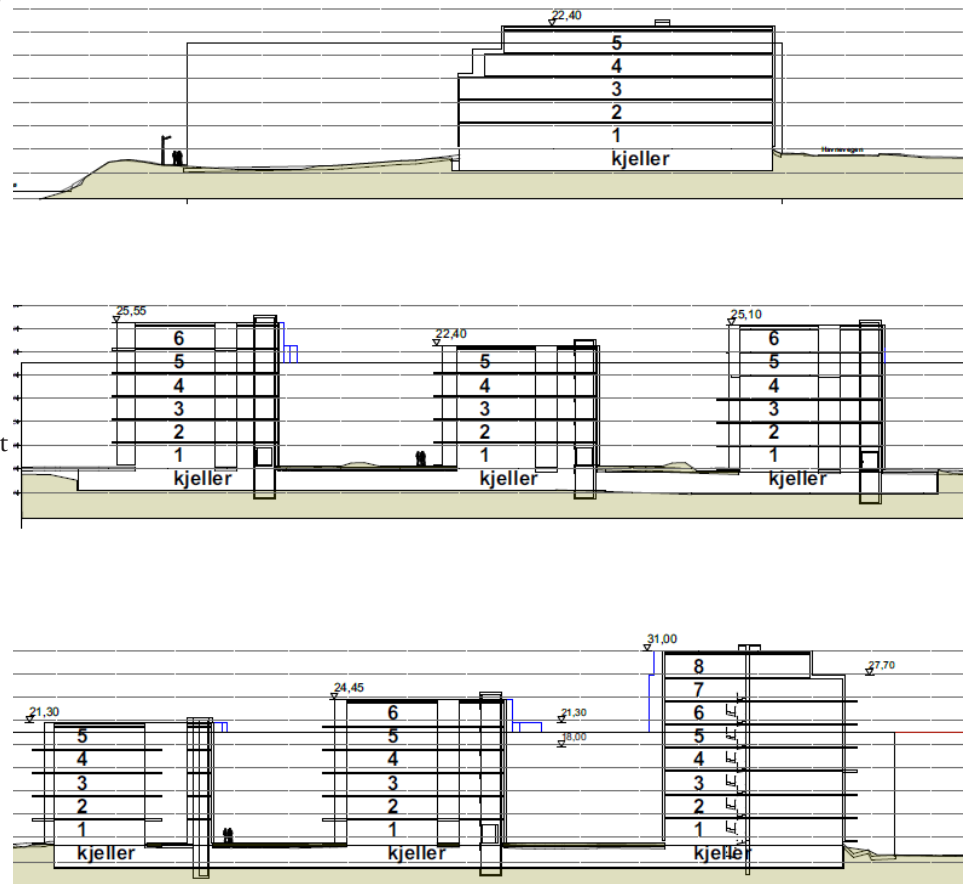


Fig. 18: Snitt. Øverst - bygg A, midten - bygg A, B og C, Nederst - bygg D, E og F

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utover p-kjeller under grunnen planlegges det ingen terrenginngrep som påvirker høyder i området betydelig, men terrenget vil heves noe sammenlignet med dagens situasjon. For å sikre geotekniske forhold vil det være behov for motfylling ute i sjøen. Planens avgrensning vil derfor omfatte nødvendig areal i sjøen, og konsekvenser av motfyllingen må utredes i det videre planarbeidet.

Økte byggehøyder bidrar til at man kan redusere bygningens fotavtrykk. Dette gir mer areal for rom mellom bygg, siktlinjer mellom bygg og gode uterom på bakken. Mindre bygg gjør det også enklere å ivareta bekken som går i kulvert gjennom området. Det er ingen som får økt skyggevirksomhet som følger av foreslått bebyggelse. Noen vil se byggene som en del av sin panoramautsikt over Hommelvika, men byggene skjærer ikke utsyn for andre boliger.

Overordnet oppleves landskapet rundt Hommelvika som skålformet. Langs Malvikstien framstår planforslaget som en naturlig slutføring av utbyggingsområdet, høydene i prosjektet sammenfaller godt med overordnede terrengformer.



Fig. 19: Volumstudier sett mot nordøst fra Malvikstien



Fig. 20: Volumstudier sett mot sør, fra ved småbåthavna

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Solbelyst areal

I KPA kreves det at minst 1/3 av uteoppholdsarealet er solbelyst mellom kl. 10.00-18.00. Solstudier viser at prosjektet har god dekning for 1/3 av uterom på bakken kl. 12 tidlig på året, og utover hele solsesongen. Det er i tillegg sol på omtrent alle private balkonger størstedelen av tidspunkter på dag/år, og kravet til solbelyst uterom oppfylles med god margin.

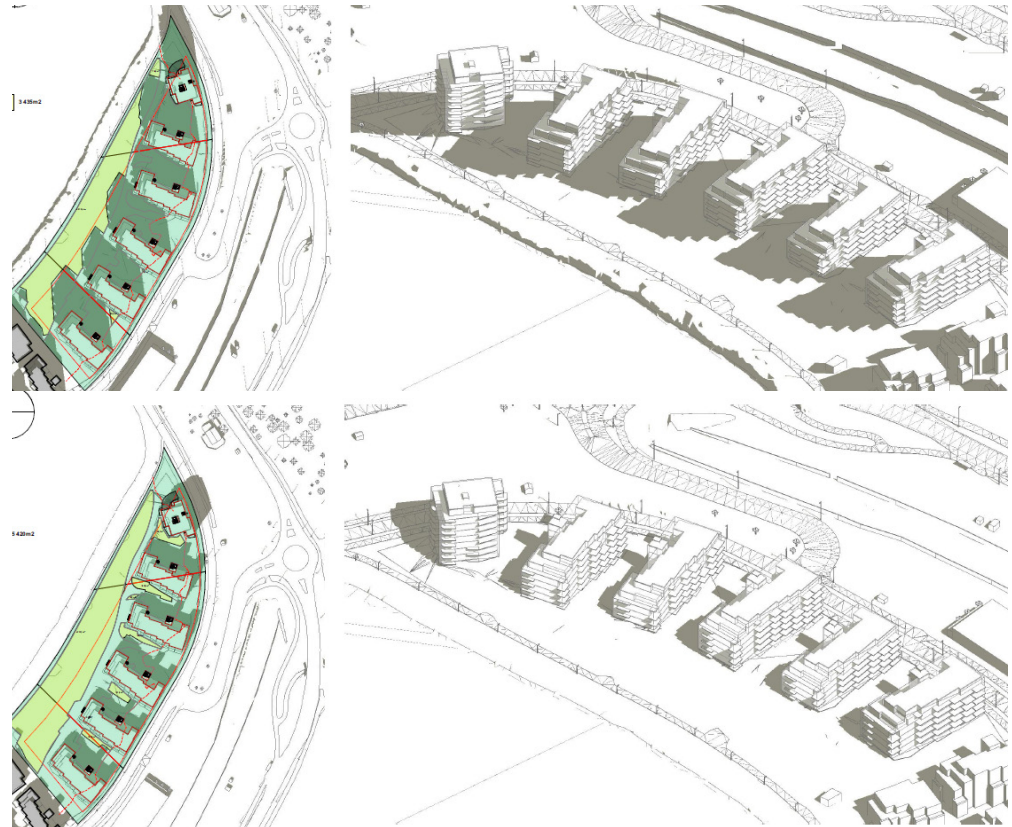


Fig. 21: Solstudier. Øverst - kl 12.00 21.3 (vårjevndøgn). Nederst 23.06 kl 15.00 (sommersolverv)

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Støy

Deler av planområdet berøres av støy fra omkringliggende veger og bane. Beregninger viser at mesteparten av planlagt felles uteoppholdsareal på bakkeplan vil være i hvit støysone fra både veitrafikk og jernbane. Deler av arealet mellom blokkene ligger i gul støysone fra veitrafikk.

De fleste private balkonger/terrasser vil være i hvit støysone uten behov for tiltak. Det er imidlertid behov for skjermingstiltak for flere av leilighetene som ligger nærmest Havneveien. Beregninger viser at rekkverket må utføres med høyder 1,2 - 1,7 m avhengig av plassering og etasje.

Støynivå fra veitrafikk ved fasader varierer fra $L_{den} < 55$ dB til 63 dB, hvor man har høyest nivå ut mot Havneveien. Støynivå i fra jernbane er $L_{den} < 58$ dB for alle fasadene.

I det illustrerte prosjektet vil de alle fleste leilighetene få tilgang til stille side uten tiltak. I ca. 6 % av leilighetene vil det bli behov for skjermings-tiltak for å sikre at man kan ha minst ett soveromsvindu uten støybelastning $L_{den} \leq 55$ dB (dempet fasade). Innendørs støynivå er av en størrelsesorden at det er nødvendig med krav til vinduer og fasader for de mest utsatte fasadene mot Havneveien

Luftforurensning

Luftforurensning henger sammen med støy fra vegtrafikk. I så måte forventes det at tomte er utsatt for luftforurensning fra nærliggende veger. En overordnet vurdering av luftkvalitetssituasjonen er utført i forbindelse med etablering av byggetrinn K1B1.

Vurderingen ble utført i henhold til retningslinje T-1520 fra 2012. Det vurderes som sannsynlig at luftkvaliteten i planområdet er tilfredsstillende vurdert etter retningslinje T-1520.

Det vurderes derfor ikke som nødvendig å iverksette avbøtende tiltak for å redusere eksponering for luftforurensning. Avbøtende tiltak i anleggsfasen må påregnes.

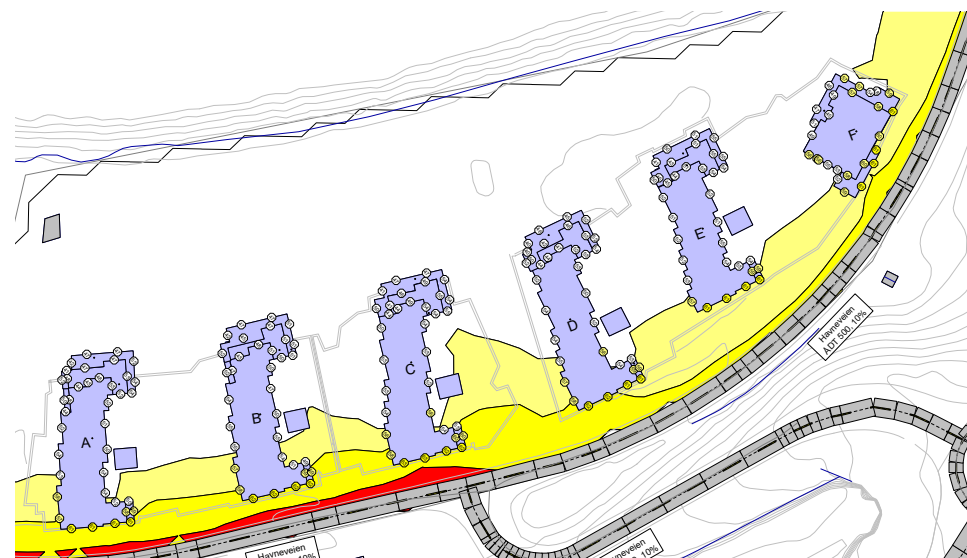


Fig. 22: Støyforhold, planlagt prosjekt uten støyskjerming - Cowi

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Geoteknikk og områdestabilitet

Foreløpige beregninger omfatter en vurdering av dagens stabilitet for utbyggingsområdet, samt utforming av nødvendige stabiliserende tiltak med tanke på framtidig utbygging.

Det er kartlagt kvikkleiresoner i sør-øst, ovenfor utbyggingsområdet. Tidligere utredninger har konkludert med disse kvikkleiresonene ikke utgjør noen fare for utbyggingsområdet.

Eksisterende og supplerende grunnundersøkelser utført av Multiconsult indikerer et sammenhengende lag med sprøbruddmateriale/kvikkleire som strekker seg over hele utbyggingsområdet og som trolig strekker seg vestover til et sted i nærheten av byggetrinn som er oppført.

Utførte stabilitetsberegninger viser at dagens stabilitetsforhold ikke tilfredsstillende krav til områdestabilitet og det må følgelig utføres tiltak for å sikre stabiliteten. Tiltaket som er vurdert er motfylling i sjøen.

Beregningene skal i henhold til anbefalingene i NVEs kvikkleireveileder 1/2019 kvalitetssikres av uavhengig geoteknisk foretak.

Foreløpig skissert område for motfylling vil komme i konflikt med søndre del av brygge i småbåthavna til Malvik Båtforening. Konsekvensene for småbåthavna må utredes i det videre planarbeidet.

Åpning av bekk i kulvert

Gjennom planområdet går det VA-ledninger, inkludert en bekk lagt i 2 kulvertrør. Kulvertrør på innvendig side av strandpromenaden ligger på ca. kote -0,8 til -1,0 m. Det antas at vannføringen i bekken er varierende med nedbørsmengden og at den kan være tørrlagt i perioder. Med tidevann fra -2 til + 2 blir det en «brakkvannsåpning» hvor tidevannet går ut og inn, dette kan medføre sjenerende lukt. Sideveggene får en eventuell bekkåpning vil da få en høyde på 4-5 m, og en måtte lagt tilrette for minimum to krysninger av bekken. Tiltaket vurderes til ikke å gi området positive kvaliteter.

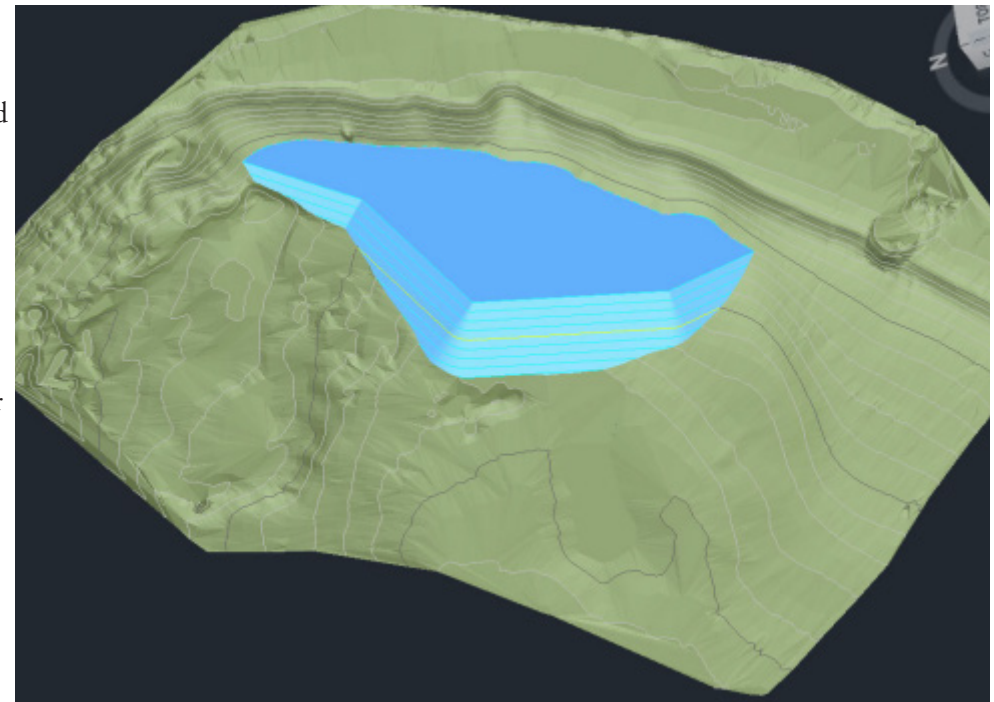


Fig. 23: Beregnet motfylling (i blått) - Multiconsult

Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer og pågående planarbeid

HØYDER

Planforslaget foreslår bebyggelse i 5 - 8 etasjer, mot maks 6 etasjer i KPA. I overordnet plan åpnes for byggehøyde på inntil 9,0 meter.

I tilstøtende plan er det åpnet for å bygge inntil c + 21,6 langs Havnevegen, og inntil c+ 14.8 mot Malvikstien. Dette tilsvarer høyder på ca 10 meter byggehøyde mot sjøen og ca 15 meter byggehøyde mot Havnevegen. I byggesaken ble det gitt dispensasjon før økte høyder, slik at faktisk byggehøyde er 16 meter mot Havnevegen (kote c + 22,1). Planforslaget fremmer forslag om et snitt på 6 etasjer (c + 25,1), med et punkthus på 8 etasjer (c + 31,0). Bakgrunnen for å se på økte høyder har vært å redusere fotavtrykk, som kompenseres med økt høyde. Plassering av punkthus anses som gunstig ift. den store landskapsformen, med stigning av terreng mot Gevingåsen/Solbakken.

PARKERING

Kommuneplanen tillater ikke parkering på terreng for boligområder. Prosjektet har 4 HC plasser på terreng tiltenkt bolig og gjester til bolig med behov for HC-parkering.

HC-parkering på terreng er et viktig grep for å sikre personer med behov for HC-parkering mulighet til å komme inn i området. Det gir også mulighet for at nød- og nytte transport, slik som hjemmetjenesten og budbiler, kan kjøre til innganger. Parkering i gata eller i p-kjeller ligger for langt unna boliginnganger, og kjellerparkering vil ikke være tilgjengelig for gjester.

ANTALL BOENHETER OG UTNYTTELSE

I gjeldende regulering er maks antall enheter øst for Humla satt til 420

Med skisseprosjektet og tidligere utbygging gir totalt $230+340=570$ leiligheter øst for Homla (Det er ønskelig å holde næringsarealet fleksibelt, slik at det er et potensiale for 232 leiligheter, uteromsregnskapet viser at det er tilstrekkelig uterom for de ekstra boenhetene). Dette gir et avvik på 150 (152) leiligheter for området totalt. BYA for boligfeltet på plankartet er maks 45 % BYA. Samlet BYA for planområdet, er under 30 %.

Fotavtrykket reduseres, og dermed BYA for planområdet samlet, selv om antall enheter økes. Det gir mulighet for å sikre et større, sammenhengende uteoppholdsareal, som også reguleres til dette formålet.

Utnyttelsen er mer i samsvar med tilstøtende område i sørvest, men høy utnyttelse er også i samsvar med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging og i tråd med Byvekstavtalen Trondheimsområdet 2019-2029.

FORMÅL I GJELDENE REGULERING

I gjeldende plan er det definert at Bygeområde K1 skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og maritimt relatert næringsaktivitet med tilhørende anlegg. Handel/servicenærings med publikumsarealer under 100 m² tillates. I planforslaget ønsker man å legge inn mulighet for næring i deler av 1. etasje av bygg A (jf. arkitekts tegningspakke), men det er ikke ønskelig å stille krav om at etasjen **skal** brukes til formålet.

Siste beregning av motfyllingen i sjøen ligger dels utenfor tidligere regulert område. Småbåthavna ser ikke ut til å være detaljregulert tidligere. Hvordan motfyllingen skal reguleres under eksisterende småbåthavn, dersom det blir behov for fylling så langt ut, må avklares i det videre planarbeidet.

For å få korrekt kurvatur for brannbil/renovasjon kan det være behov for mindre justering av gangvegen som kommer fra sørvest.

Forholdet til gjeldende planer, retningslinjer og pågående planarbeid

BYGGEGRENSE MOT SJØ OG TILTAK I OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Langs sjøen er det et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet, med mindre det er fastsatt annen grense i reguleringsplan. I gjeldende områdeplan er det vist byggegrense mot sjø som gir et sammenhengende belte på 17 m fra Malvikstien. Planforslaget bryter byggegrensa med hjørnet av bygg F og renovasjonpunktet lengst øst.

Grepet vil ikke vesentlig tilsidesette intensjonen i gjeldende planer, og vil heller ikke privatisere området i større grad enn gjeldende regulering.

Det er illustrert en sti/kobling mot sjøen i øst for å bedre tilgjengeligheten til sjøen. Tiltaket er et lite inngrep i offentlig friområde, og dette er et grep forslagsstiller ønsker å drøfte med kommunen før man tar det inn som en del av planforslaget.

AVGRENSNING MOT SOLSTAD IDYLL

Planforslaget er 1. gangs behandlet, men ikke lagt ut til høring. Det er behov for å avklare avgrensning mellom planforslagene. Inntil avgrensningen er avklart inngår deler av Havnevegen i plangrensen for K1B1.

Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

Grunnforhold

Utførte stabilitetsberegninger viser at dagens stabilitetsforhold ikke tilfredsstillende krav til områdestabilitet og det må følgelig utføres tiltak for å sikre stabiliteten. Tiltaket som er vurdert er motfylling i sjøen.

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområder, og iht. Forurensningsforskriftens kap. 2 «opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», må det stilles krav om at det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Det er også påvist at det foreligger en risiko for spredning av partikler og forurensning til nærliggende områder under etablering av en støttefylling, med mindre det iverksettes avbøtende tiltak i anleggsfasen.

Støy

Planområdet er berørt av støy fra omkringliggende veier. I innledende faser vurderes det hvordan bygg kan plasseres for å minimere antall boenheter med støy på fasade. I det videre planarbeidet må det vurderes hvilke tiltak man kan implementere for å redusere antall enheter med støy på fasaden.

Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø foreslås med noen avvik fra gjeldende regulering.

Friluftsliv - barn og unge

Planområdet er ikke, per i dag, et areal for lek og opphold. Malvikstien, et statlig sikra friområde, ligger i umiddelbar nærhet. Området er allerede opparbeidet med promenade langs sjøen. Det må synliggjøres hvordan kvaliteter i fellesområdene ivaretas når byggegrensen mot sjø fravikes.

Natur

Det er ingen registreringer av sårbare arter innenfor planområdet, men det er registreringer av sårbare arter og naturtyper i nærheten, i tillegg ligger området innenfor et viktig viltområde og nært Humla naturreservat. Det er ved befaring registrert hagelupin langs promenaden og langs vegene i området. Det må utredes om tiltak i planområdet kan påvirke naturverdier i området, og det må sikres at fremmede arter ikke spres i anleggsperioden. Det må vurderes om utfylling i sjø påvirker naturområder i nærheten av tiltaket.

Kulturminnehensyn

I forbindelse med overordnet reguleringsplan og tilhørende konsekvensutredning har Sør-Trøndelag Fylkeskommune uttalt at det er forventet lite eller intet potensiale for funn av fornminner i grunn i området. Det ligger et skipsvrak i sjøen ved småbåthavna, i planforslaget må det avklares om motfylling i sjø kan påvirke kulturminnet.

Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas - sjekklister for ROS

I forbindelse med planarbeidet vil det bli gjort en ROS-analyse for planområdet, og resultatene fra denne tas med i planforslaget. Denne skal avdekke risiko og sårbarhet som kan ha konsekvenser ved en utbygging. ROS-analysen kan evt. resultere i hensynssoner eller rekkefølgebestemmelser om tiltak.

Sjekklister for tema som skal behandles i ROS følger som vedlegg, følgende tema foreslås vurdert nærmere i det videre planarbeidet: Flomfare, Kvikkleireskred, ustabile grunnforhold, brann i bygninger og anlegg, Slukkevannskapasitet / vann-trykk, Vannledninger, Spillvannsledninger, overvannsledninger, veger, gangveg/fortau, trafikkulykker - med gående og syklende - med kjøretøy - i av- og påkjørsler, havn/kaianlegg, akutt forurensning, forurenset grunn/rivningsmasser, forurensning i sjø/vassdrag, Støy fra trafikk -permanent situasjon, forurensning fra avrenning, avfallsbehandling, farlige stoffer og spesialavfall, Støy, støv eller forurensning fra andre kilder, barns leke- og oppholdsarealer, Friluftsområder, Kulturminner(kulturmiljøer, Naturtypeområde, Sårbar flo-ra/fauna, Vernede vassdrag(innenfor 100 m sonen), Ulykker ved anleggs-gjennomføring, Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring, Påkjørsler av myke trafikanter og trafikkulykker i anleggsfase.

Varslingsparter

Hvilke aktører som bør varsles avklares i samråd med kommunen i den videre prosessen. Berørte grunneiere og gjenboere til området er opplagte aktører, i tillegg til Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE. I denne saken er det naturlig at TBRT og Tensio også er høringsparter.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det sendes ut varsel om planoppstart til berørte parter, i tillegg varsles dette i avis og på hjemmesider.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Forslaget faller ikke under forskriftens § 6, da det ikke er en kommuneplan, og typen tiltak ikke omfattes av vedlegg 1 til forskriften. Boligområder faller kun under vedlegg 1 om de er i strid med overordnet plan, men området er her avsatt til sentrumsformål i KPA, og allerede regulert til boligformål i 2008. Det er dermed samsvar mellom allerede vedtatte arealformål og planforslaget. Planforslaget faller heller ikke under § 7.

§ 8 og vedlegg II er vurdert til å være gjeldende, da tiltaket vurderes til å omfatte punkt 10 b) i vedlegg II, som gjelder for «Utviklingsprosjekt for by og tettstedsområder». Planforslaget følger i hovedsak opp rammer og føringer i overordnede planer, med unntak av areal for motfylling i sjø. Området er ikke et omformingsprosjekt eller en påbegynnelse av en ny bydel, Hommelvik sjøside K1B1 er slutføring av utbyggingsområdet øst for Humla. Motfylling i sjø var imidlertid ikke en del av tiltakene som ble utredet i forbindelse med overordnet plan, og vurderes nå som en del av utviklingsprosjektet. Etablering av en motfylling i sjø vil kunne medføre risiko for negative effekter på truede arter, marine naturtyper, samt vannmiljø for øvrig. Grunnet risiko for mulige negative virkninger på sårbare arter, naturtyper og vannmiljø som følge av etablering av motfylling i sjø, vurderes det at tiltak bør konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding (jf. §8).

Vedlegg

Sjekkliste for ROS

Forslag til plangrense

Utkast til plankart

Illustrasjonsplan

Oversikt over MUA og lekeareal

Tegningspakke inkludert:

Planer

Snitt

Volumstudier

Sol/skygge-studier

Perspektiver

Grunnundersøkelser

Geotekniske grunnundersøkelser på sjø

Overordnet vurdering av luftkvalitet

Miljøgeologisk datarapport

Miljøteknisk undersøkelse i sjø

Vurdering av krav til konsekvensutredning