

Fra: DoNotReply@www.malvik.kommune.no

Sendt: 31.03.2017 10:03:18

Til: Postmottak.Malvik.kommune

Kopi:

Emne: Innspill til kommunalplanens arealdel - reply 1905135

Vedlegg: reply20170331100318.xml;150317-Prosjektorientering Sakslund Terrasse (3).pdf

Navn	Per Frost
Postnummer/Poststed	7563 Malvik
Telefon	950 38 605
E-post	per@faro.as
Tiltakshaver	Andelsfelleskapet Sakslund Terrasse
Grunneier	Elin Frost
Gårdsnummer/Bruksnummer	Gnr 1, Bnr 26 Malvik Kommune
Adresse	Sakslundvegen 20
Postnummer/Poststed	7563 Hundhammeren
Type tiltak	Boliger
Formål med tiltaket	<p>Omdanne et brattlendt utilgjengelig område på Nedre Hundhammeren til et vakkert beliggende boligområde med en fantastisk utsikt, nærhet til sjøen og kveldssol som de beste attributter ved beliggenheten.</p> <p>Nærheten med gangavstand til buss, barnehage, barneskole, butikk, restauranter og allerede utbygget avkjørsel fra Malvikvegen for å ta imot trafikkøkningen er også en del av områdets fortrinn.</p>
Beskrivelse av tiltaket	Se tidligere innsendt prosjektmateriale
Størrelse på arealet/tiltaket	Se tidligere innsendt planforslag.
Planstatus	Se tidligere innsendt planforslag
Eventuell tidligere planarbeid	Se tidligere innsendt redegjørelse for kommunal saksbehandling ved Sakslund Terrasse, 13 siders brev Fra Faro AS om: "Sakslund Terrasse ? oversikt over prosjektfremdrift pr 11. April 2016".
Er innspillet et fortettingsprosjekt	Ja
Hvilken utnyttingsgrad legges det opp til?	Se innsendte planer
Vil tiltaket kunne gjennomføres i planperioden?	Ja
Dagens arealbruk	LNF/BOLIG
Eiendomsforhold	Eiendomstomt (Eier Elin Frost)
Hvilken veg er adkomstveg til området?	<p>Sakslundvegen inkl avkjørsel fra Malvikvegen tidligere utbygget av undertegnede, avkjørsel den gang dimensjonert for både hele Nedre Hundhammeren og hele Sjølystfeltet. (Senere områdeutvikling har ledet trafikk fra disse området til nye avkjørsler.)</p> <p>Se også innsendt egen redegjørelse for to alternative avkjørsler til området hvorav den vestre er klart anbefalt fra AsplanViak AS som har foretatt analysen.</p> <p>Vegen er overlevert uten vederlag som offentlig veg til Malvik Kommune i forbindelse med utbyggingen som foregikk på 1970-1980 tallet.</p>
Adkomst til arealet fra	Eksisterende adkomst - se punktet ovenfor

VA (vann, avløp, overvann)	Hoved- vann- og kloakk- ledninger er også lagt av undertegnede i forbindelse med tidligere utbygging og skal ha kapasitet for dette området. Detaljprosjektering av tekniske løsninger gjenstår som del av reguleringsprosessen.
Er det gjort geotekniske undersøkelser på arealet/i nærheten?	Ja
Topografi/vegetasjon/klima/solforhold	Geoteknikk: Det er gjort egen grunnundersøkelse som skal være innsendt til kommunen. Hovedkonklusjon: Det er ikke funnet kvikkleire i området, og utbygging kan skje uten å forstyrre omkringliggende område herunder NSB og Malvikveg. Deler av området består av fjell i dagen.
Ligger planområdet nærmere enn 100 meter fra	Ja - men bebyggelsen ligger mer enn 100 m fra sjøen
Er området flomutsatt?	Nei
Leke- og friområder på området/i nærheten	Ja
Berører planområdet dyrkamark eller dyrkbar mark?	Nei
Hva er avstanden til nærmeste skole	Ca 1 km (?) til Saksvik Skole
Hva er avstanden til nærmeste barnehage?	50 meter
Hva er avstanden til nærmeste nærbutikk?	Ca 300 m (Bunnpris)
Mål og hensikt med tiltaket	Se eiernes redegjørelse presentert for Formannskapet tirsdag 21. august 2012 og senere ajourført dokument "Prosjektorientering Sakslund Terrasse" av 17.03.2015
Eventuell avvik fra gjeldende plan	Nedre del av området er LNF
Antatte konsekvenser av tiltaket/avviket	Bolig for ca 90 lykkelige familier i 2013 sto det ca 1.300 familier på interessentlisten
Øvrige kommentarer	Ta kontakt med Per Frost Mobil 950 38 605 - per@faro.as Jeg står når som helst til disposisjon med en gjennomgang av det omfattende prosjektmaterialet som foreligger Det virker som om programmet dere har lagt ut bare takler 1 vedlegg - så jeg legger ved bare eiernes prosjektorientering som blir det mest overordnede dokumentet. Men de øvrige dokumenter er jo innsendt tidligere. Si fra om dere trenger ny innsendelse av dette materialet.
Last opp vedlegg	150317-Prosjektorientering Sakslund Terrasse (3).pdf
Cat	172848
Id	5950802
Cpformid	15678

Projektorientering - Sakslund Terrasse

Eiendommen Sakslund, gnr. 1 Bnr. 26, Sakslundveien 20, på Nedre Hundhammeren i Malvik kommune.

Organisering - Om området – Historikk - Reguleringsmessig status - Dagens situasjon - Utvikling av eiendommen



Organisering av Prosjektutviklingen for Sakslund terrasse

Prosjektet Sakslund Terrasse utvikles i et samarbeid styrt av Faro A/S (organisasjonsnr. 890673082) på vegne av søsknene Frost m.fl. Gruppen tar høyde for å finansiere utviklingen av prosjektet fram til stadfestet reguleringsplan. Utbyggingen forventes realisert gjennom profesjonelle eiendomsutbyggere.

Praktisk prosjektgruppe utgjøres av:

Hjemmelshaver til eiendommen: Elin Frost (elifrost@online.no; tlf 905 48 114)

Prosjektkoordinator og kontaktperson: Per Frost (per@multimail.no; tlf 950 38 605)

Heimdal Eiendomsmegling A/S, som er engasjert for markedsmessig rådgivning, og vil i sin tid formidle salg av boligene. (HE ventelistefører potensielle kjøpere.)

Utbyggingspotensiale er på ca. 7-8.000 m² BRA. Gjesteparkering i friluft/på tak. Garasje under boligene. Høydeforskjellene i området gjør det mulig med 6 til 7 etasjer, med 1. etasje beregnet i god høyde over jernbanen.

Kort om området

Eiendommen ligger på Nedre Hundhammeren i Malvik kommune. Den har en meget attraktiv beliggenhet ut mot Trondheimsfjorden. Effektiv atkomst via Malvikveien ("Gamle E6"). Gode forbindelser mht. kollektivtrafikk både til Trondheim og Stjørdal. Nærbutikk med post i butikk i gangavstand. Atkomst til stranda både i vest på Sjølyst med undergang under jernbanelinja (350 m) og i øst med overgang med grunder ved selve "Hammer'n".

Malvik kommune grenser til Stjørdal i øst, Selbu i sør og til Trondheim i vest.

Området ligger på "riktig side" av Trondheim i form av kort vei både til Trondheim sentrum (11 km), Stjørdal sentrum (22 km) og flyplassen på Stjørdal (20 km).

Stjørdal er i stadig vekst, og det er ventet at Statoil vil øke sin virksomhet på Stjørdal med ca. 500 arbeidsplasser.

Det er stor grunn til å tro at områdene øst for Trondheim vil ha stor tilflytningsvekst i tiden fremover. Presset i boligmarkedet i Trondheim kommune er pr. i dag stort og man har store utfordringer med liten produksjon av nybygg i forhold til det økende etterspørselbehovet.

Malvik kommune, og da særlig de områdene som ligger vest i kommunen, er et godt og attraktivt alternativ for boligsøkere.

(Fra Heimdal Eiendomsmeglings Markedsanalyse)

Historikk

Hovedhuset på Sakslund og to sidebygninger ble bygget som fritidsbolig av en velstående Trondheimsfamilie (Morten Lieskar) i 1917. Husene ble tegnet av arkitekt Gunnar Stabell. Stedet fungerte som sommerlandsted fra 1917 til 1952. Etter Lieskar, vites at C.F. Haave var eier fram til 1940 da Egil Larssen kjøpte det. Eiendommen ble annektert av tyskerne under krigen, og ble brukt som rekreasjonssted for den tyske eliten. I 1952 ble Sakslund kjøpt av Ola Frost. Det har fra da av vært helårsbolig og i familien Frosts eie.

Hovedhuset med omkringliggende terreng, er kvaliteter det er verdt å verne om. Med sin snart 100-årige historie, gir eiendommen et historisk bilde av en forgangen tid. Det er gjennom familiens eierskap nedlagt et stort arbeid for å vedlikeholde tomta slik at den nå fremstår som et parklignende område. Dette er en av få bevaringsverdige gamle hus/eiendommer i Malvik kommune. Vi ønsker å ta vare på denne, men samtidig tilpasse eiendommen til den moderne tid uten båndlegging av et stort område som vanskelig lar seg holde ved like.

Reguleringsmessig status

Skråningen ned mot sjøen er regulert som friområde, men uten bruksverdi som sådan pga brattheten. Kommunen avsto fra å innløse det da det ble regulert (i 1983?). Naboeiendommen i øst er under reguleringsbehandling. Strandområdet helt fra eiendomsgrensen til selve Hundhammeren i nordøst eies av hjemmelshaver, men atkomst fra eiendommen til stranda er revet og sperret med gjerde mot NSB-traséen i senere år.

Utbygging på eiendommen og endring av tomtestørrelsen gjennom årene: En av sidebygningene ble påbygget og gjort til separat boenhet i 1967 og utvidet i 1989, og et bassengbygg med underjordisk adkomst fra hovedhuset, ble bygget i 1976. Disse bygninger er i dag bolig for hjemmelshaver med familie. I tillegg er det bygget et frittstående garasjebygg i år 2000. Sidebygningen og hovedhus ble sammenbygget i 2002.

Øvre del av eiendommen (ovenfor Sakslundveien) ble fradelt og utbygget på 1970-tallet. Det ble også kjøpt til og innlemmet i tomta deler av nabotomta i vest, så skogområdet som hører inn under Sakslund, strekker seg helt bort til barnehagen. Avkjørsel fra RV 50 (Malvikveien) er dimensjonert for all trafikk fra nedsiden fra kommunegrensen i vest til Saksvik i øst.

Det er innregulert 4 romslige eneboligtomter på tomta på oversiden av bebyggelsen. Dette område er ikke utbygget og omfattes ikke av interessen for utbygging i denne omgang. Det er avstått noe tomt til utbygging på naboeiendommen i vest "Fagerheim" i 1999.

Dagens situasjon

Det er viktig å ta vare på hovedeiendommens historiske kvaliteter, samtidig som den må være mulig å vedlikeholde for aktive, moderne mennesker.

Området et stykke ned for eksisterende hus, er bratt og uoversiktlig og består av skog. I disse urolige værtider som ikke ser ut til å bli bedre fremover, er det mye trefall og stadig behov for opprydding av trær, greiner og rotvelt. Å holde tomta på oversiden av skråningen i

parkmessig standard, er tilstrekkelig krevende for eierne. Flere av naboene i vest har uttrykt ønske om felling av trærne i skogen så det blir bedre utsikt.

Området brukes i dag av mange uvedkommende. Det klippes hull i gjerdet straks det er reparert, og det er vanskelig å ha kontroll på hva som skjer. Det er funnet mye narkosprøyter i nærområdet i løpet av de siste to årene, bl.a. i barnehagen, som er nabo til skogen. Flere hundeeiere bruker skogen til hundetoalett uten å rydde opp etter seg. Området er med andre ord ikke spesielt egnet til å bruke til friluftsmål.

Om trærne felles og skråningen utbygges med godt tilpasset terrassehusbebyggelse, vil mange mennesker kunne ta del i denne eiendommens nydelige utsikt og fantastiske solnedganger. Utbyggingen kan skje slik at den ikke ødelegger for Sakslunds hovedhus med omkringliggende parkmessige uteområde. Som arbeidsskisse tenkes maks takhøyde for utbyggingen til 3,0 m under ballplassen på hovedeiendommen.

Området er sikret atkomst i sørvest med en 5 meters bred trasé for veigrunn. Veianlegg, hovedvannforsyning, spillvann og overvannsanlegg i området er tidligere bygget ut av familien Frost og overlevert uten vederlag til Malvik Kommune. Alt skal være dimensjonert med en betydelig overkapasitet.

NSB (ved planlegger Lise Nyvoll) bekrefter at jernbaneplanene for området er mer enn 20 år gamle. I disse dager startes imidlertid en overordnet analyse over aktuelle traséer for tospors bane med slakere kurveradier for økte hastigheter. Grunnundersøkelser er allerede foretatt i aktuelle områder. Som eget skjønn antas det at den eneste mulige løsning vil være å flytte linjen bort fra stranden til en fjelltunell. Selv om en tospors løsning skulle følge dagens trasé, vil det aktuelle området kunne bygges ut.

Utvikling av eiendommen

Eiendommens beskaffenhet

Tomten er relativt bratt og på arealet som er tenkt utviklet, vil det trolig være mest hensiktsmessig med blokk-/terrassehusbebyggelse. Trolig vil utearealet for boenhetene utgjøres av individuelle verandaer/terrasser og/eller fellesanlegg på tak og uteområdet på nedsiden av huset fram til inngjerdet jernbanetrasé.

Av erfaring ser vi at barnefamilier sjelden flytter inn i denne typen bebyggelse, men tomte utelukker ikke barnefamilier. Det er kommunal tomt beregnet som lekeplass i nordvestlige hjørne av tomte, og Sjølyst Barnehage holder til på nabotomte i vest. Det er også tur-/gangvei til undergangen på Sjølyst (310m).

Forventet målgruppe

Forventet målgruppe for eiendommen vil i hovedsak være voksne fra 50 år og oppover. Denne gruppen er i vekst grunnet stadig økende levealder. Det er forventet at en utbygging

av eiendommen vil tiltrekke seg kjøpere fra både Malvik og tilgrensende kommuner. De fleste vil nok flytte fra en enebolig, halvpart eller et rekkehus. Dette skaper en mobilitet i markedet som vil frigi boliger både til førstegangsetablerere og barnefamilier. Slik vil det kunne være med å gi en balansert befolkningsstruktur i området. Terrasseleiligheter er mangelvare i Malvik kommune og finnes for tiden kun på Vikhamar i et beskjedent antall.

Utforming/løsning av leilighetene

Terrenget ligger til rette for nordvestvendt terrassehus og det synes mulig å oppnå sørvendte terrasser. Leilighetene bør trolig ha en størrelse fra 60 til ca. 100 kvm.

Det er meget viktig å treffe med løsninger som passer for målgruppen. Vi vil spesielt nevne uteplass. Leilighetene bør ha terrasser med god passform fra 10 kvm og oppover. Dette er meget viktig for kjøpegruppen som flytter fra boliger med hage.

Lysinnslipp i leilighetene vil også ha meget avgjørende betydning for salget. Det er derfor meget viktig at alle leilighetene får minimum 2 hele sider med muligheter for vinduer. Leiligheter i terrassehus har en tendens til å få soverom i "front". Dette er ikke å anbefale.

(Fra Heimdal Eiendomsmeglings Markedsanalyse)

Sakslund .05.2012

Tore Frost

Siri Frost Sterri

Per Frost

Adolf Olsen

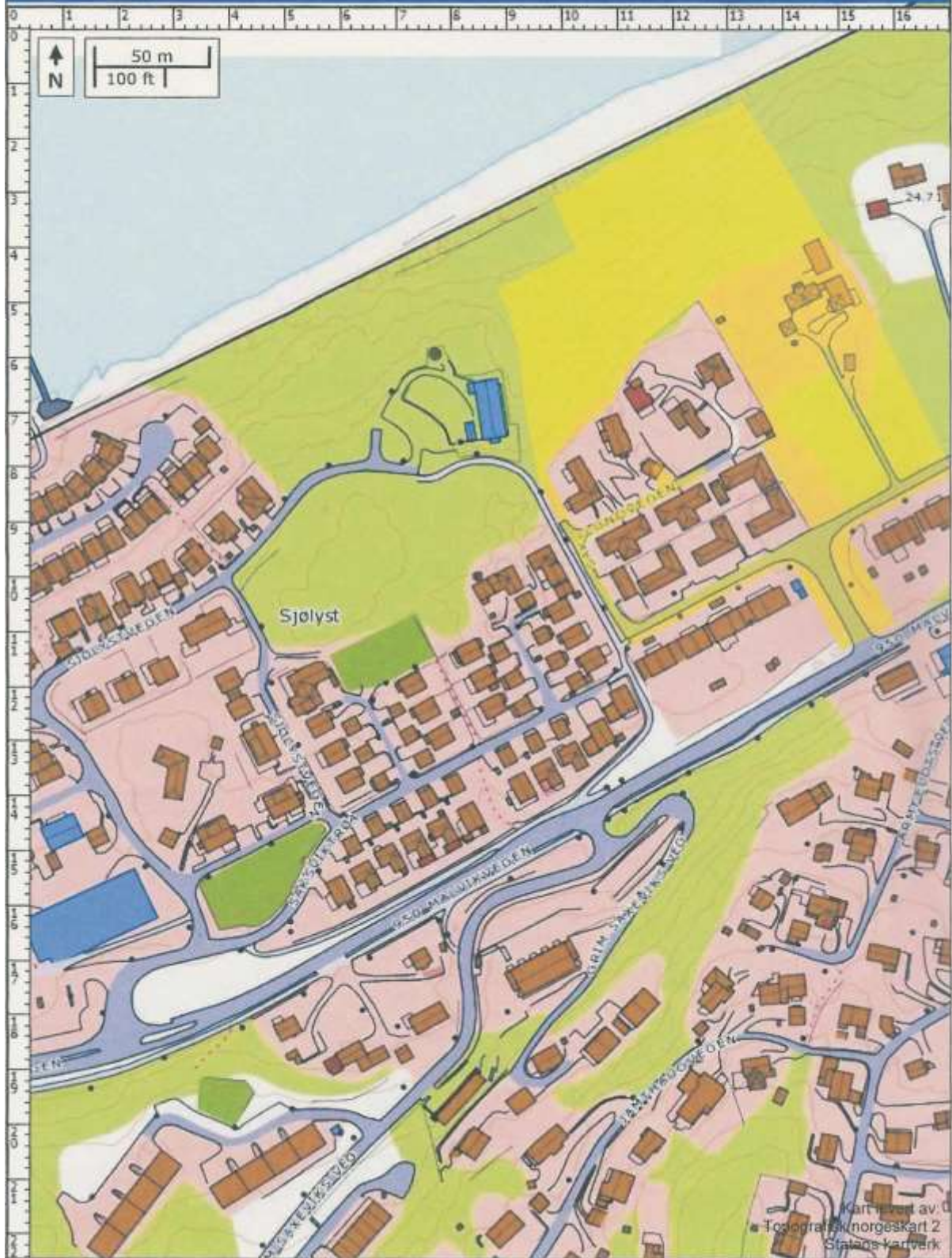
Elin Frost

(Vedlegg: 2 kart)



STATENS KARTVERK

Se eiendom





90 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.