

Fra: DoNotReply@www.malvik.kommune.no

Sendt: 27.04.2017 13:31:55

Til: Postmottak.Malvik.kommune

Kopi:

Emne: Innspill til kommunalplanens arealdel - reply 1914726

Vedlegg: reply20170427133155.xml;Merknadsbrev.pdf

Navn	tegn_3 AS
Postnummer/Poststed	Leiv Eiriksson Senter, 7492 Trondheim
Telefon	92807362
E-post	sissel.arctander@tegn3.no
Tiltakshaver	Stiftelsen Karen og Adolf Øiens Aldershjem
Grunneier	Stiftelsen Karen og Adolf Øiens Aldershjem
Gårdsnummer/Bruksnummer	43/1 og 42/66
Adresse	Malvikvegen
Postnummer/Poststed	Malvik
Type tiltak	Aldershjem, bolig, næring, turveg, kapell
Formål med tiltaket	Tilføre kommunen et botilbud for eldre, samt boliger i attraktivt område langs en regional kollektiv rute. Tilføre kommunen næringsareal langs E6, sentralt mellom Trondheim og Stjørdal.
Beskrivelse av tiltaket	se vedlegg
Størrelse på arealet/tiltaket	se vedlegg
Planstatus	LNF-formål
Eventuell tidligere planarbeid	
Er innspillet et fortettingsprosjekt	Ja
Hvilken utnyttingsgrad legges det opp til?	Fastsettes gjennom detaljregulering i neste fase.
Vil tiltaket kunne gjennomføres i planperioden?	Ja
Dagens arealbruk	Gårdsdrift med innmark og utmark. Hogstfelt.
Eiendomsforhold	
Hvilken veg er adkomstveg til området?	Malvikvegen i nord og E6 i sør.
Adkomst til arealet fra	Aldershjem og bolig: Eksisterende fra Malvikvegen Næring: Fra E6, Sveberg
VA (vann, avløp, overvann)	Ligger inntil eksisterende infrastruktur
Topografi/vegetasjon/klima/solforhold	
Ligger planområdet nærmere enn 100 meter fra	
Leke- og friområder på området/i nærheten	
Berører planområdet dyrkamark eller dyrkbar mark?	Omdisponering
Hva er avstanden til nærmeste skole	
Hva er avstanden til nærmeste barnehage?	

**Hva er avstanden til nærmeste
nærbutikk?**

Mål og hensikt med tiltaket se vedlegg

Eventuell avvik fra gjeldende plan Arealbruksformål

**Antatte konsekvenser av
tiltaket/avviket**

Øvrige kommentarer

Last opp vedlegg Merknadsbrev.pdf

Cat 172848

Id 5950802

Cpformid 15678

<http://www.malvik.kommune.no/?cat=172848&id=5950802>

Unique ID: 1914726

Time: 2017-04-27 13:31:55

IP: 129.241.229.91

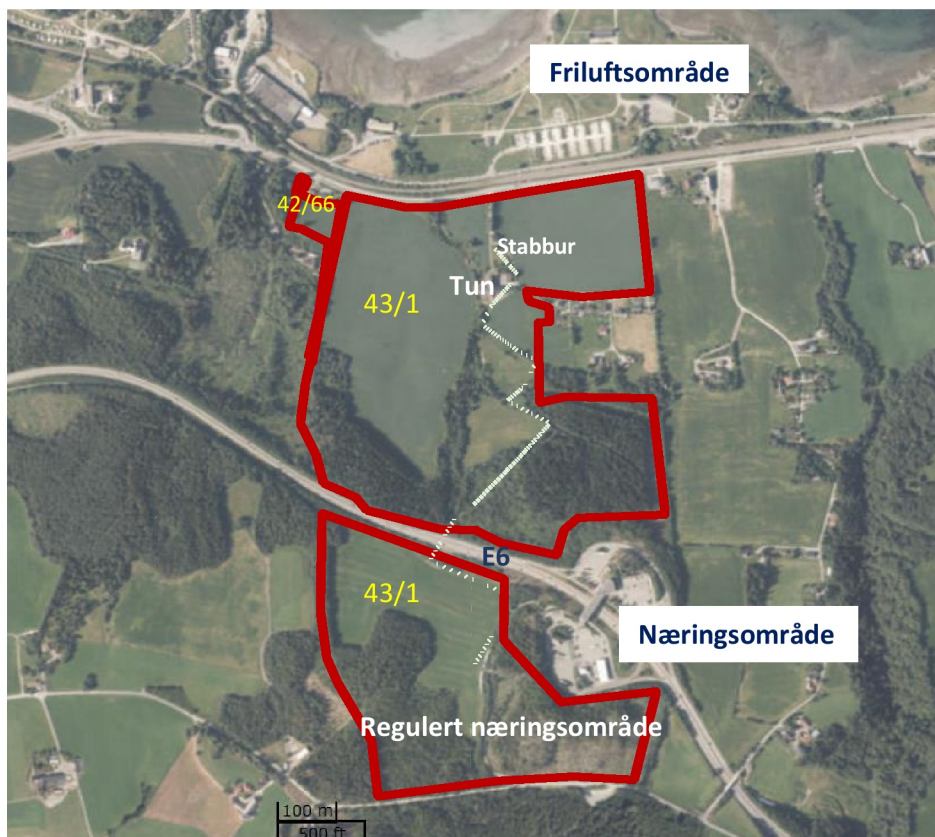
XML data is attached to this e-mail.

Til
Malvik kommune,
Postboks 140,
7551 Hommelvik

Dato 30.04.17

Merknad til revidering av kommuneplanens arealdel

På vegne av grunneier, Stiftelsen Karen og Adolf Øiens Aldershjem, vil vi med dette foreslå at mindre deler av eiendom 43/1 settes av til tjenesteyting (aldershjem), bolig, næring og tursti, og at eiendommen 42/66 i sin helhet settes av til bolig i Kommuneplanens arealdel 2018-2030.



font

Figur 1 Kart over eiendommene. Stiplet linje viser tursti over eiendommen, som går fra Malvikvegen til Lauvtjønna og marka.

Om eiendommene

Eiendommen ligger flott til ved sjøen og i et vakkert kulturlandskap. Nord for eiendommen har Direktorat for naturforvaltning finansiert opparbeidelse av et friområde med universell utforming. Det er plantet over 4500 frukttrær, busker og urter her, og området er mye brukt.

Det er tilkomst til eiendommen fra nord, fra Malvikvegen. Her går også Nordlandsbanen parallelt med vegen.

Sør for eiendommen 43/1, ligger E6 med veikro og bensinstasjon. Det er mulig å gå fra Midtsand, gjennom Midtsand gård, under E6 og helt fram til Lauvtjønnå. Det ligger et mindre boligfelt omsluttet av eiendommen Midtsand gård på både nord- og sørsiden.

En turveg over eiendommen, fra Malvikvegen til Lauvtjønnå, forbinder fjorden og marka. En bekk renner også gjennom eiendommen.

Stiftelsen Karen og Adolf Øiens Aldershjem

Adolf Øien var Trondheims fremste næringsdrivende i perioden 1895–1918 og ble byens største legatstifter siden Thomas Angell.

Han hadde virksomheter innen industriproduksjon, rederi og metallurgi/elektrokjemisk industri. Han bekledte også ei lang rekke styreposisjoner i bankvesen og i handelsvirksomhet, og var aktiv i lokalpolitikken. Med sin gode forretningsnese opparbeidet Øien seg en betydelig formue.

I 1882 giftet han seg med Karen Emilie, f. Evensen. Paret var barnløst, og tilbragte mye fritid på landstedet på Midtsandan.

Adolf F. Øien og hans kone Karen døde begge i 1918, og etterlot gjennom sitt testament store deler av sin arv til opprettelse av 5 stiftelser. Fondene har finansiert en rekke enkeltprosjekter og stipendier. Mest betydelige er bidragene til Trondhjems Handelsgymnas (fra 1976 Adolf Øien videregående skole) og til Trondheim økonomiske høyskole.

Stiftelsen Karen og Adolf Øiens Aldershjem har som sitt primære formål å realisere oppføringen av et aldershjem og kapell på eiendommen Midtsand Gård i Malvik kommune. Dette har til nå ikke vært mulig å realisere.



Figur 2 Kvaliteter for aldershjem, boliger og friluftsliv: Utsyn fra eiendommen med tun til venstre, boliger som tidligere ble fraskilt eiendommen til høyre, friluftsområdet nederst og fjorden.

Visjon

Stiftelsen som forvalter Adolf Øiens testamentet foreslår nå at det gjøres tilpasninger i Malviks kommuneplan slik at man kan utvikle eiendommen i tråd med testamentet og samtidig bidra til Malviks overordnede målsettinger for utvikling.

Det foreslås et aldershjem og kapell, kombinert med noe boliger, og utvikling av tilbudet langs turstien, slik at det skapes et supplerende botilbud i Malvik kommune. Her skal beboerne kunne oppleve kontakt både med fjorden og marka og samtidig kjenne på de historiske dimensjonene fra gården og Adolf Øiens liv og virke.

Midtsand gård sitt store fortrinn er utsikten, den fredelige beliggenheten og det vakre natur- og kulturlandskapet, og et flott rekreasjonsområde like ved. Samtidig er stedet lett tilgjengelig med bil og buss. Intensjonen til Karen og Adolf Øien later til å ha vært nettopp et fredelig aldershjem, når ordet «pax» skal stå over døren¹.

På bakgrunn av testamentet og historien, er det viktig for stiftelsen at tilbudet som utvikles her, knyttes opp til nettopp dette stedet og dets historie. I testamentet brukes ordet aldershjem, mens i dag er det andre boformer og andre navn. Og eldre består også av både friske og pleietrengende. Stiftelsen er åpen for flere ulike løsninger. Det kan utvikles et tilbud som er et supplement til dagens botilbud. Demens er for eksempel en av hovedårsakene til at eldre blir avhengige av hjelp.



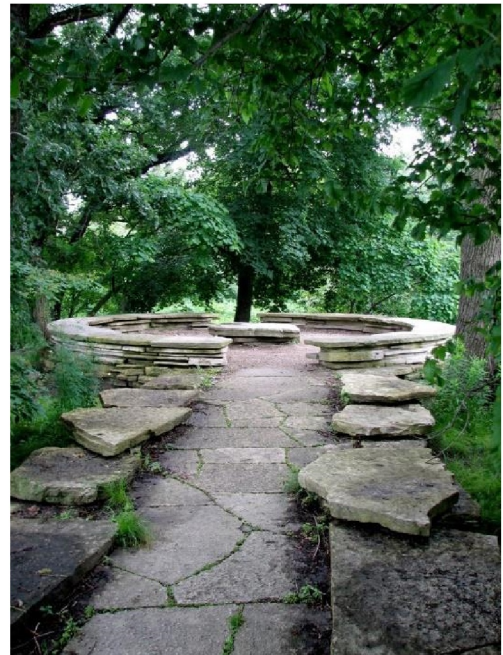
Kanskje kan den nederlandske prosjektet som har laget en landsby for demente være en inspirasjon? Her det butikk, hage, cafe med mer, hvor man kan bevege seg fritt og gjøre normale ting innenfor trygge rammer. Beboerne har bedre livskvalitet, og medisinbruken går ned.

¹ I følge testamentet skal det stå «Salve. Pax. Nulla columniatio» over døren til aldershjemmet.

Kanskje kan den nederlandske prosjektet som har laget en landsby for demente være en inspirasjon? Her det butikk, hage, cafe med mer, hvor man kan bevege seg fritt og gjøre normale ting innenfor trygge rammer. Beboerne har bedre livskvalitet, og medisinerbruken går ned.

Gjennom denne utviklingen skal også turstien fra Midtsanden til Lauvtjønna sikres og gis mer innhold, for å underbygge Malviks tilrettelegging for folkehelse. Kanskje kan kapellet kobles til et sted for refleksjon, som et nytt punkt på turstien mellom fjorden og marka? Kontakten med bekken og opplevelsen av rennende vann kan også forsterkes. Parkering ved næringsarealene sør for E6 kan også legge til rette for mer bruk av turstien.

Ved sette av noe areal til bolig, næringsareal og tjenesteyting gir det et tilskudd til Malvik, og arealbehovene i regionen, samtidig som hoveddelen av eiendommen og gårdstunet nord for E6 kan opprettholdes som landbruksareal.



Figur 3 Bildet over viser en samlings- og møteplass i et friluftsområde. Slike tiltak kan både styrke turstien og komme et aldershjem og hele kommunen til gode.

Begrunnelse

Eiernes formål med eiendommen har de siste hundre årene vært å etablere et aldershjem her, som en del av Adolf Øiens bidrag til å sosiale oppgaver i samfunnet.

Malvik kommune etterlyser innspill til strategi for livsløpsbosettinger. Ved å sette av areal til aldershjem (tjenesteyting) og boliger, vil Malviks fortrinn med et variert boligtilbud videreføres. Det vil bidra til å gi eldre med hjelpebehov et landlig bosted i kontakt med landskap, tilbud i nærområdet og i et landlig bomiljø med grøntopplevelser rett utenfor døren.

Eiendommen ligger langs en regional hovedrute for kollektivtransport med avganger minimum fire ganger i timen i rush (kilde: IKAP 2). Med bussholdeplass rett ved eiendommen vil boligutbygging her understøtte kollektivsatsingen i regionen.

Foreslått næringsareal er riktig i forhold til transport og logistikk i Trondheimsregionen, med god tilgang til hovedveger, og i tråd med en areal- og transportutvikling som plasserer næring med relativt få ansatte og med stort arealbehov langs hovedveger. Samtidig bes det om at turstien over området sikres på tvers av næringsarealene, slik at forbindelsen mellom fjorden og marka beholdes for framtiden. Det er i tillegg behov for slike type næringsarealer i Trondheimsregionen.

Nye boliger vil ligge langs kollektivruten mellom Trondheim og Stjørdal, og ha god kollektivforbindelse. Boligene vil være plassert i et svært attraktivt område, som gir gode forutsetninger for folkehelse, med store friluftsområder og møteplasser som cafe og Messebygget på Midtsandtangen. Med utbyggingen av Svebergmarka og næringsområder på Sveberg etableres det ytterligere infrastruktur og arbeidsplasser i nærområdet.

Områdene har infrastruktur allerede og krever lite tilrettelegging av offentlig infrastruktur.

Flytting av matjord er aktuelt, som avbøtende tiltak.

Totalt sett er dette et forslag som gjør det mulig å ta vare på eiendommen som landbrukseiendom samtidig som det tilrettelegges for å løse flere viktige samfunnsoppgaver. Det vil gjøre det mulig for stiftelsen å gjennomføre sin forpliktelse fra testamentet og samtidig sørge for at en stor del av eiendommen videreføres til landbruksformål.

Foreslåtte endringer



1. Felt 1 foreslås til aldershjem og boliger. Dette er deler av eiendommen som delvis er inneklemt mellom bekk og vegg og delvis er bratt for drift, foreslås avsatt til bolig og aldershjem.
2. Inneklemt areal (eiendom 42/66) foreslås som bolig. Parsellen ligger mellom boliger og har allerede adkomstveg. Det kreves lite offentlig infrastruktur og boligene ligger nært bussholdeplass og friluftsområde.
3. På sikt ønskes felt 3 avsatt til bolig og/eller næring.
4. Feltet er inneklemt og foreslås til næring, som del av Sveberg næringsområde. Vi mener kommunen på nytt bør ta opp til vurdering om næringsarealet skal ha adkomst til E6 fra avkjørselen til Stav.

Andre merknader til planen

Legging av jernbanespor i tunnel er en fordel. Her vil man etterlyse trafikk sikre og universelt utformede kryssinger mellom Midtsand gård og friluftsområdet.

Det bør planlegges en gangbro over jernbanesporene, slik at turstien forbindes mer direkte til Midtsanden friluftsområde, slik at hele friluftslivstilbudet i området henger bedre sammen. På lang sikt, med fjerning av jernbanesporene er det viktig med trygg og universelt utformet kryssing over Malvikvegen og fram til friluftsområdet.



Figur 4 Gårdsveien leder rett ned mot Midtsanden og caféen der, men man må gå en lang omveg for å komme seg mellom turstien og friluftsområdet.

Videre arbeid

Stiftelsen stiller gjerne opp for en presentasjon og kan også ta en befaring med kommunen. Vi ser fram til videre dialog.

Vennlig hilsen

Bente Haugrønning

Bente Haugrønning

Pilar Eiendom AS

Sissel Arctander

Sissel Arctander

tegn_3 AS