

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		
Kommunestyret		

**2. gangsbehandling av områderegulering for Vikhammer sentrum****Rådmannens innstilling:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-13 vedtas de delene av «Områderegulering for Vikhammer sentrum», planid 201505, som det ikke er knyttet en innsigelse til.
2. Følgende område unntas rettsvirkning, jf. PBL § 12-13 inntil innsigelser er avklart.
  - o\_SVG8
3. Rådmannen gis anledning til å rette opp mindre redaksjonelle feil/mangler ved planen.
4. Kommunestyret gir rådmannen mandat til å forberede mekling knyttet til innsigelsene. Dersom ikke meklingen fører fram, sendes «områderegulering for Vikhammer sentrum» til departementet for endelig avgjørelse etter § 5-6 i plan- og bygningsloven.

**Vedlegg:**

## Vedlegg:

1. 201505\_Plankart\_2GB
2. 201505\_bestemmelser
3. 201505\_Planbeskrivelse
4. Områdeplan Vikhammer ROS-analyse  
05022018
5. Høringsuttalelser\_kommentert
6. Områdeplan Vikhammer støyrapport
7. Områdeplan Vikhammer Kulturmiljø
8. Områdeplan Vikhammer Tema Trafikk
9. Illustrasjonshefte\_small

## **Saksdokumenter (ikke vedlagt):**

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

### **Sammendrag:**

Rådmannen mener planforslaget legger godt til rette for god utvikling av Vikhammer sentrum i tiden som kommer. Planforslaget ivaretar etter rådmannens oppfatning nasjonale og regionale føringer på en god måte. Videre vil planen legge godt til rette for videre arbeid knyttet til byutviklingsavtalen som kommunestyret har vedtatt å slutte seg til.

Det legges nå frem et revidert planforslag til områderegulering for Vikhammer sentrum til 2. gangs behandling. Planen har vært på høring, og som følge av dette er planen endret på noen punkter. Det er gjort justeringer av kart og bestemmelser i samsvar med endringene, samt noen justeringer for å gjøre bestemmelsene mer entydige. Endringer og justeringer som endrer innhold og betydning er beskrevet i tabell 1.

I saksfremlegget er det fokusert på endringer som er gjort i planforslaget etter førstegangsbehandlingen. For en nærmere beskrivelse av de forskjellige temaene og rådmannens vurdering av disse, henvises det til saksfremlegget fra førstegangsbehandlingen og til planbeskrivelsen.

### **Saksopplysninger**

Hensikten med en plan for Vikhammer sentrum er å gi rammer for den fremtidige utviklingen og dermed legge til rette for en ønsket sentrumsutvikling på Vikhammer. Planen bygger på de overordnede mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Områdeplanen er på et overordnet nivå og gir føringer for fremtidige byggeprosjekt på Vikhammer. Areal til ny ungdomsskole er detaljert slik at det er klart for bygging uten ytterligere detaljregulering.

Planforslaget til områderegulering for Vikhammer sentrum ble førstegangsbehandlet i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) den 30. mai 2018 og vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå opprinnelig ute til høring i perioden 12. juni 2018 til 24. august 2018, men ble på forespørsel utvidet til 14. september 2018.

### **Planstatus og overordnede føringer**

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel med en gjennomføringssone med krav til at det skal utarbeides en områderegulering som skal avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor planområdet.

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for planleggingen i Malvik kommune. Områdeplanen for Vikhammer sentrum bygger videre på målene i samfunnsdelen og skal legge til rette for en god samfunnsutvikling både på Vikhammer og for hele kommunen. Planen skal også legge til rette for gode levekår for innbyggere, gi gode rammer for næringslivet og ta vare på de kvalitetene Vikhammer har i dag.

### **Planforslaget**

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

[Plankartet](#) viser med farger og hensynssoner hva som tillates innenfor de navngitte feltene i kartet.

Planbestemmelsene utdyper plankartet og beskriver mer i detalj hva som kan tillates og hvilke krav og hensyn som må tas for det enkelte feltet og for planområdet generelt.

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av planområdet, formålet med planen, innholdet i planforslaget og hvordan det vil påvirke omgivelsene.

Områdeplanen for Vikhammer sentrum er en overordnet plan som legger føringer for videre planlegging på Vikhammer. Hovedgrep som foreslås i områdeplanen for Vikhammer sentrum er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, jf. vedlegg 3, og saksfremlegget fra førstegangsbehandling.

### **Planprosess**

Frist for innspill til sentrumsplan	24.08.2015	
1. gangsbehandling i ARESAM	30.05.2018	PS 17/18
Offentlig ettersyn og høring	12.06.2018 - 14.09.2018	
2. gangsbehandling i ARESAM	09.05.2019	
2. gangsbehandling i Kommunestyret	27.05.2019	

### **Innspill, innsigelser og faglige råd i høringsperioden**

I høringsperioden er det kommet inn 32 innspill fra private, organisasjoner næringsliv og andre interesserte. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 5. Ut ifra innspillene som er kommet inn fremstår dette som en etterlengtet plan for mange. Flere av innspillene går på trafiksikkerhet, nedbygging av jordbruksareal, idrettsanlegg, byggehøyder og hvor høy utnyttning som skal tillates på Vikhammer, både i eksisterende og nye byggeområder. Rådmannen har vurdert alle innspillene og foreslår endringer som følge av dette. Vurderingen er oppsummert i tabell 1 nedenfor. Ved en eventuell megling ved innsigelser bør kommunen være representert både fra administrativt og politisk hold.

Fra statlige og regionale myndigheter er det kommet innsigelser og faglige råd. Fylkesmannen har meddelt varsel om seks innsigelser. Rådmannens forslag til bestemmelser er gjengitt i tabell 1, og er et resultat av møter og dialog mellom rådmannen fylkesmannen og Bane NOR.

### **Innsigelser fra fylkesmannen**

1. Begrunnet i jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet. Fylkesmannen har et krav om rekkefølgebestemmelse for felt B1, B4 og B5 som sikrer at utbyggingen fullføres for hvert av områdene før det startes utbygging i det neste.
2. Begrunnet med jordloven § 9 stilles det krav om en bestemmelse som sikrer at matjord på jordbruksarealene i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet.
3. Begrunnet i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), jordloven § 9 og nasjonale føringer for jordvernet, stilles det krav om en bestemmelse som sikrer høy minimumsutnyttelse i alle utbyggingsområdene, og bestemmelser som angir maks andel bakkeparkering for det enkelte utbyggingsområde.
4. Begrunnet i SPR-BATP stilles det krav om at det må tas inn bestemmelser som angir maksimalt antall parkeringsplasser for det enkelte utbyggingsområde, og minstekrav til sykkelparkeringsplasser.

- Begrunnet med naturmangfoldloven § 28 stilles det krav om at det tas inn bestemmelse som sikrer at faren for spredning av fremmede arter blir vurdert ved all massehåndtering.

### **Innsigelser fra Bane NOR**

Innsigelsene fra Bane NOR er begrunnet i jernbanelovens § 10 og jernbaneinfrastrukturforskriften, jf. veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanleggingen.

- Bane NOR krever at areal som ligger på deres grunn avsettes til jernbaneformål.
- Unntaket fra innsigelse en er parkeringsplass o\_SPA1, som kan videreføres som parkering med forbehold om at området kan benyttes til rigg- og anleggsområde ved elektrifisering av jernbanen.
- Innsigelse tre er at byggegrensen i områdene merket med B7 og B11 i høringsforslaget må trekkes minst 20 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje. Disse områdene er nå merket med B6 og B10 i plankartet.
- Innsigelse fire er et krav til dokumentasjon på om tiltak kan føre til at jernbanen utsettes for økt naturskader. Bane NOR krever også at det tas inn bestemmelser med krav om dokumentasjon av sikkerhet for jernbanen for tiltak innenfor faresone skredfare (H310), faresone flomfare (H320), infrastrukturene (H410) og område for bolig og tjenesteyting (BKB4).

**Tabell 1: Rådmannens forslag til endringer**

<b>Endringer i planforslaget</b>	<b>Bakgrunn for endring</b>
Plankart	
Navn og nummerering for noen felt endres i kart og bestemmelser.	Dette er en justering som følge av endringer i plandokumentene.
Benevnelsen offentlig veg settes kun på kommunale veier.	Oppdatering i tråd med eksisterende situasjon.
Planbestemmelser I tillegg til endringene i bestemmelsene som er listet opp under er det rettet opp skrivefeil, justert, eller endret på noen bestemmelser for å gjøre de tydeligere.	
§ 4: Tabellen oppdateres slik at det er samsvar med feltnavn og koder i plankart og bestemmelser	
§ 5.3: « <i>kriminalitetsforebyggende hensyn</i> » tas ut av overskriften.  Følgende setning legges til: <i>Tilgjengelig boenhet skal vurderes ved søknad om tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner.</i>	Det står ikke spesifisert noe om kriminalitetsforebyggende hensyn i bestemmelsen. Tas derfor ut.  Dette er ikke et krav om tilgjengelig boenhet, men at det skal vurderes.
§ 5.4 « <i>hoveduteplass</i> » endres til « <i>uteareal</i> »	Uteareal er et begrep som benyttes i plansammenheng, og er tydeligere definert.

<p>§ 5.7 første avsnitt endres til:  <i>«Ved utarbeidelse av detaljreguleringer skal det foretas en geoteknisk vurdering av ras-og skredfare innenfor planområdet.»</i></p>	<p>Presisering at dette kravet gjelder ved utarbeidelse av detaljreguleringer.</p>
<p>§ 5.8 Parkering  Ny setning:  <i>«Maksimum 5 prosent av tomtas areal kan brukes til bakkeparkering.»</i></p> <p>Fjernet:  <i>«Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.»</i></p> <p>Tabell for parkeringskrav er lagt inn i bestemmelsen, i tillegg til følgende setning:  <i>«For andre formål vises det til parkeringskrav stilt i kommuneplanens arealdel.»</i></p>	<p>Innsigelse fra fylkesmannen. Krav om at det tas inn bestemmelse som begrenser parkeringsplasser på bakken.</p> <p>Tabellen er skilt ut fra en tidligere tabell for å gjøre det tydeligere hva som gjelder parkering. Henvisninger til den tidligere tabellen er derfor også fjernet.</p>
<p>§ 5.9  Siste avsnitt er endret til <i>«Uteareal, møteplasser og lekeplasser skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, antall, innhold, utforming og kvalitet.»</i></p>	
<p>§ 5.10 andre avsnitt endres til:  <i>Renovasjonspunkt kan tillates etablert innenfor områder avsatt til annet vegareal og byggeområder. Vegareal og gangareal kan også vurderes.</i></p> <p>Tillegg i bestemmelse: <i>«Innenfor B1-B5 og BKB5 skal det være nedgravd avfallsløsning. Innenfor o_BOP1-o_BOP2, BKB1-BKB2, BS1, o_BS2, BS3-BS4 skal det være nedgravd løsning for bolig.</i></p> <p><i>Innenfor B6-B11 skal det etableres felles samlepunkt. Nedgravd avfallsløsning skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.»</i></p>	<p>Bestemmelsen er flyttet fra en tabell og til bestemmelsene knyttet til det enkelte området.</p>
<p>§ 5.10 Avstandskrav for eksisterende boligområder endres til en retningslinje:  <i>Antallet fellesløsninger, og beliggenheten av disse, bestemmes ut fra at gangavstand fra hver enkelt hovedinngang til fellesløsning ikke</i></p>	<p>Ordlyden gjør at dette ikke er et krav og endres til en retningslinje.</p>

<p><i>bør overstige 70-100 meter (eksisterende boligområder).</i></p>	
<p>§ 5.12 Ny bestemmelse:  <i>«Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Etter massehåndteringen og når tiltakene er ferdige skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.»</i></p>	<p>Innsigelse fra Fylkesmannen. Bestemmelsen skal hindre at det skjer spredning av fremmede arter inn til og ut av planområdet.</p>
<p>§ 5.13 ny bestemmelse:  <i>«For detaljreguleringsplaner skal det foretas en utredning av luftkvalitet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520 eller nyere). Utredningen skal vise områdets egnethet for nye etableringer og konsekvenser for eksisterende bebyggelse i samsvar med retningslinjens grenseverdier, og eventuelle avbøtende tiltak.»</i></p>	<p>Innsigelse fra Fylkesmannen. Bestemmelsen presiserer at det skal tas hensyn til luftkvaliteten i utarbeidelsen av reguleringsplaner.</p>
<p>§ 6.1 endres til:  <i>«Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før igangsetting av større bygge- og anleggstiltak, jf. pbl § 12-1. Det kreves ikke detaljplan for felt BKB4.»</i></p>	<p>Endringen er en presisering av at kravet gjelder for detaljreguleringer og ikke for fradeling og bruksendringer.</p>
<p>§§ 6.1 og 8.2  Ny bestemmelse legges under generelle plankrav og for feltene B6, B7, B8, B9, B10 og B11:  <i>«Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn, 20. mai og 20. august ved tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg.»</i></p> <p>§ 6.1 nytt avsnitt  <i>«Som en del av reguleringsplan for/tilstøtende til Vikhammerelva og Saksvikbukta skal det foretas naturtypekartlegging.»</i></p> <p>§ 6.1 nytt avsnitt:  <i>Ved regulering av nytt kryss ved fylkesveg 950 (malvikvegen) og fylkesveg 6706 (Vikhammerdalen) skal vandringshinder for</i></p>	<p>Innspill i høringsperioden. Dette er en presisering av bestemmelsene til sol og skyggediagram i § 8.2.</p> <p>Innspill i høringsperioden. For å få kartlagt naturtyper i Saksvikbukta og langs Vikhammerelva anbefaler rådmannen at det tas inn en bestemmelse som sikrer dette.</p> <p>Denne bestemmelsen legger føringer for planlegging av nytt kryss ved fv 950</p>

<p><i>fisk fjernes. Nytt kryss skal gi flomsikring for sentrumsområdet og planlegges med trafiksikkerhet i fokus. Planleggingen av nytt kryss skal ta hensyn til områdene BS 1-4 og kan planlegges sammen. Nytt kryss skal heve områdekvalitet og det estetiske skal vektlegges.</i></p>	<p>(Malvikvegen) og fv 6706 (Vikhammerdalen).</p>
<p>§ 6.2 Siste setning endres til retningslinje: <i>Bruk av vannbåren varme bør vurderes.</i></p> <p>§ 6.2 kulepunkt som omhandler jernbane endres til:</p> <p><i>«Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner må det dokumenteres om de planlagte tiltakene kan medføre økt fare for flom-, erosjons- og setningsfare for jernbanen. For tiltak som kan gi følger for jernbanens stabilitet, drift og vedlikehold, skal det dokumenteres at løsninger og eventuelle avbøtende tiltak er tilfredsstillende løst.»</i></p>	<p>Ordlyden gjør at dette ikke er et krav og endres til retningslinje.</p>
<p>§ 6.3 Under punkt g) legges følgende setning til: <i>«Eksisterende boenheter som berøres av utbygging skal være sikret adkomst i anleggsfasen.»</i></p> <p>Nytt punkt: <i>«h) Arbeidstid i anleggsperioden: Arbeidstid skal planlegges i henhold til bestemmelsene i Miljødirektoratets retningslinjer i T-1442. Støyende arbeid ut over normal arbeidstid skal nabovarsles og omsøkes. Kommunen kan regulere arbeidstidsbestemmelsene når støyende arbeid utføres i eksisterende bebygde områder.»</i></p> <p>Nytt punkt: <i>«i) For tiltak innenfor H310, H320, H410 og BKB4 må det dokumenteres om tiltaket kan føre til at jernbanen blir mer utsatt for flom-, erosjons- og setningsskader. For tiltak innenfor H310 skal det i tillegg vurderes om tiltaket kan medføre skredskader på jernbanen. Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten for jernbanen må</i></p>	<p>Innspill i høringsperioden for å sikre at adkomsten til eksisterende boliger/bygg opprettholdes i byggeperioden.</p> <p>Rådmannen foreslår at det tas inn en bestemmelse om støy og regulering av arbeidstid i anleggsperioden for å redusere ulempene for naboer og andre berørte parter.</p> <p>Nytt punkt i) er en endring som skyldes innsigelse fra Bane Nor.</p>

<p><i>være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.»</i></p>	
<p>§ 7 oppdateres med minimumskrav til utnyttelse:  I felt B1 foreslås en minimumsutnyttelse på 5 boenheter pr daa.  I felt B2 foreslås en minimumsutnyttelse på 5 boenheter pr daa.  I felt B3 foreslås en minimumsutnyttelse på 4 boenheter pr daa.  I felt B4 foreslås en minimumsutnyttelse på 6 boenheter pr daa.  I felt B5 foreslås en minimumsutnyttelse på 6 boenheter pr daa.  I felt B6 – B11 foreslås en minimumsutnyttelse på 4 boenheter pr daa.  I felt BKB1, BKB2 og BKB5 foreslås en minimumsutnyttelse på 6 boenheter pr daa. I tillegg tillates forretning/kontor i første etasje.  I felt BKB3 foreslås en minimumsutnyttelse på 4 boenheter pr daa.  For feltene BS 1-4  I felt BS1 foreslås en minimumsutnyttelse på 10 boenheter pr daa.  I felt BS3 foreslås en minimumsutnyttelse på 8 boenheter pr daa.  I felt BS4 foreslås en minimumsutnyttelse på 8 boenheter pr daa.</p> <p>§ 7.3 på slutten av første avsnitt legges det til følgende:  <i>«dersom ikke annet er angitt og støykrav er oppfylt.»</i></p> <p>§ 7.3 fjerde avsnitt fjernes.</p> <p>§ 7.3 tabell 2 endres:  Maksimum andel bakkeparkering for de enkelte utbyggingsområdene legges inn i planforslaget.</p> <p>§ 7.3, tabell 2:</p>	<p>Innsigelse fra Fylkesmannen som krever minimumskrav til utnyttelse for feltene i planforslaget.</p> <p>Endring av § 7.3 er en presisering av byggegrenser i planforslaget.</p> <p>§ 7.3 fjerde avsnitt fjernes fordi det er overflødig da utnyttingsgrad står i bestemmelsene eller i plankartet.</p> <p>§ 7.3 tabell 2 endres på grunn av Innsigelse fra Fylkesmannen som krever maksimumsgrense for bakkeparkeringsplasser.</p>



<p>Felt o_BIA får en høyere utnyttelsesgrad på <math>BYA^1=50\%</math>, felt o_BAA1 får en <math>BYA=30\%</math> og tillat byggehøyde økes til kote 60 for feltene o_BIA og o_BAA1 under punkt 7.3 i tabell 2.</p>	<p>Dette åpner for en høyere utnyttelse og høyere bebyggelse på idrettsarealet og arealet avsatt til kombinert formål.</p>
<p>§ 8.1 Nytt avsnitt:  <i>«Når det gjelder rekkefølge på utbygging av feltene som i dag er jordbruksareal, B1, B4 og B5(inkludert BKB1 og BKB5), så skal felt B5(inkludert BKB1 og BKB5), bygges ut først. Deretter kan felt B4 bygges ut når 50% av B5(inkludert BKB1 og BKB5), er bygget ut. Felt B1 kan bygges ut til slutt når 50% av B4 er bygget ut.»</i></p> <p>Nytt punkt 8.1.1 endres til:  <i>«I forbindelse med detaljplan skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og i hovedsak gjenbrukes til nydyrking og jordforbedring på andre arealer i nærheten av planområdet eller gjenbrukes som matjord andre steder i planområdet i forbindelse med urbant landbruk. Utbygger er ansvarlig for å sikre en hensiktsmessig ivaretagelse av matjorda. Denne dokumentasjonen skal følge detaljplan for området.»</i></p>	<p>Innsigelse fra fylkesmannen som krever rekkefølge på utbyggingen og krav om at en vis andel må være utbygd før neste felt kan påbegynnes. Dette sikrer at jordbruksjorda holdes lengre i drift.</p> <p>Denne endringen skyldes en innsigelse fra Fylkesmannen. De ønsker en presisering av at matjorda i hovedsak skal gjenbrukes til ny jordbruksjord i nærheten.</p>
<p>§ 8.2 første avsnitt endres til:  <i>«.....Ved fortetting med inntil 2 boenheter og for tiltak i områder avsatt til boligbebyggelse tillates det .....»</i></p> <p>Tillegg til første avsnitt:  <i>«Uteareal, møteplasser og lekeplasser skal oppfylle krav satt i kommuneplanens arealdel når det gjelder størrelse, antall, innhold, utforming og kvalitet.»</i></p> <p>Bestemmelsen inndeles i flere underoverskrifter.</p>	<p>Endringen er gjort slik at dette også gjelder tiltak som tilbygg og lignende.  Endring av overskrift er en presisering på at dette gjelder for detaljregulering.</p> <p>For krav for uteoppholdsareal henvises det til kommuneplanens arealdel.</p>

<sup>1</sup> Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomta.

<p>§ 9 Nytt 2. avsnitt:  <i>«I BS1 skal det etableres et offentlig torg som skal gis en god arkitektonisk utforming og stedlig tilpassing slik at publikum inviteres inn og aktiverer rommet. En analyse må foreligge som viser at plassering og dimensjonering av torgets størrelse harmonerer med omkringliggende bebyggelse.»</i> Dette avsnittet erstatter tidligere siste setning i første avsnitt.</p>	<p>Innspill i høringsperioden. I det opprinnelige planforslaget er det beskrevet en detaljert plassering av torget innenfor BS1. Rådmannen foreslår at dette endres ved å ta inn bestemmelse som gir føringer for plassering og utforming og med krav om en nærmere analyse av torgets plassering.</p>
<p>§ 10.3 Siste setning endres til retningslinje:  <i>«Parkerings bør fortrinnsvis løses under bakken.»</i></p>	<p>Gjøres om til en retningslinje fordi det ikke er utformet som et krav.</p>
<p>§ 10.4</p> <p>Endring: BU4 <u>kan</u> benyttes til uteareal, ikke skal.</p> <p>Endring: <i>«Materialbruk i fasader skal hovedsakelig være tegl/tre»</i> endres til <i>«Materialbruk i fasader skal hovedsakelig være naturmaterialer og materialer med lavt CO2-avtrykk. Det tillates også bruk av energiproduserende fasadeplater.»</i></p>	<p>Rådmannen foreslår at den endres slik at BU4 kan benyttes til uteareal hvis den oppfyller kvalitetskravene for utearealer.</p> <p>Dette er føringer som skal legge til rette for et mer miljøvennlig bygg.</p>
<p>§ 10.4.2</p> <p>I de 2 øverste punktene endres <i>«bruksattest»</i> til <i>«ferdigattest»</i>.</p>	
<p>§ 10.5 endres til:  Området kan benyttes til undervisning, idrett og annen kulturbasert virksomhet.</p>	<p>Rådmannen foreslår en mer åpen formulering av hva som tillates innenfor feltet. Ikke så innsnevrende som det opprinnelige forslaget.</p>
<p>§ 11.1  <i>«Det skal etableres fortau langs Vikhammeråsvegen innenfor arealet o_BIA1.»</i> fjernes.</p>	<p>Fortauet er allerede i plankartet.</p>
<p>§ 13</p> <p>Endring:  <i>«Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i felt B6 – B11 må det enkelte prosjekt innfri krav til lekeplass innenfor egen tomt eller gjennom samarbeid knyttet til andre eiendommer.»</i></p>	<p>Rådmannen foreslår at det presiseres at dette gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ikke mindre tiltak.</p>
<p>§ 14.2</p> <p>Første setning andre avsnitt endres til:  <i>«Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal ha næringsvirksomhet, forretning/ kontor i første etasje, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet.»</i></p> <p>I tillegg endres andre avsnitt slik at det tillates flatt tak.</p> <p>tredje avsnitt endres til:</p>	<p>Bestemmelsen er gjort tydeligere og kravet om samordning av parkeringskjeller er tatt ut.</p> <p>Endres slik at det tillates flatt tak.</p>

<p>«Bilparkering skal skje i parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra Malvikvegen. Det skal etableres fortau langs Kongshaugvegen/ Seljevegen.»</p>	
<p>§ 14.3 andre avsnitt endres til: «Adkomst til barnehage i BBH skal ivaretas gjennom området. Bruk og opparbeidelse av området bør sees i sammenheng med <b>Error! Reference source not found.</b> på naboeiendommen.»</p>	<p>Rådmannen foreslår å endre denne da intensjonen at parkering for barnehage skal være på felt BKB3.</p>
<p>§ 15.5 første kulepunkt legges det til følgende setning: «Området kan benyttes av Bane Nor til midlertidig rigg- og anleggsområde ved elektrifisering av jernbanen.»</p>	<p>Innsigelse fra Bane Nor som krever at parkeringsplassen kan benyttes av Bane Nor i forbindelse med elektrifisering av jernbanen.</p>
<p>§ 18 endres til: «Innenfor landbruksområdene kan det drives tradisjonelt jordbruk. Randsonen av skog mellom bebyggelsen idrettsområdet og Vikhammeråsen skal bevares.»</p>	<p>Rådmannen foreslår å endre bestemmelsen Slik at den blir tydeligere.</p>
<p>§ 20 endres til:«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, markert sombestemmelsesområder i plankartet som #1, id. 215598, #3, id. 21559 1 og#10, id. 216165.</p> <p>Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføreslik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Før anleggsstart innenfor felt B4 og B5 skal berørte automatisk fredete kulturminner være ferdig avklart med Riksantikvaren gjennom dispensasjonssøknad etter kulturminnelovens § 8.4.»</p>	<p>Dette er et krav fra fylkeskommunen om det skal foretas en arkeologisk utgravning felt B4 og B5 før de kan bebygges.</p>
<p>§ 21 Punkt 6 og 10 og endres til å kunne gjelde «brukstillatelse eller ferdigattest».</p> <p>Punkt 10 strykes «Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL 2008) § 20-1 før ev. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/12 eller senere.»</p>	

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Eventuell kjøp av grunn til kommunale formål og drift av offentlige anlegg må belastes kommunen. Planen sikrer høy utnyttning i form av at det blir mange nye boliger. Dette medfører at det vil være behov for å oppgradere den kommunale infrastrukturen som veg, vann og avløp.

Etablering av offentlig infrastruktur som kjøreveger (inkludert miljøgate), gangveger, grøntanlegg og ledningsanlegg kan delvis påregnes å bli belastet utbyggere innenfor planområdet, og må løses gjennom utbyggingsavtaler. Dette må avklares i senere faser knyttet til de aktuelle tiltakene. Finansiering av miljøgate, sykkelhotell med videre bør drøftes med Statens vegvesen, miljøpakken og fylkeskommunen.

## **Vurdering**

### **Byggehøyder og utnyttning**

I høringsperioden har det kommet innspill både om å øke og å redusere byggehøyde. I en områderegulering er det mange hensyn å ta og det vil alltid være en avveining mellom ulike interesser for å finne de beste løsningene på sikt. Når det gjelder utnyttingsgrad og byggehøyder er det ofte en avveining mellom høy arealutnyttelse og ønsket om å sikre gode boområder både i nye boligfelt og i de eksisterende boligfeltene. Rådmannen mener at de foreslåtte byggehøydene er en fornuftig avveining mellom hensynet til naboer og ønsket om å bygge tettere i sentrumsområder i Malvik kommune.

Når det gjelder kravet fra fylkesmannen til minimumsutnyttelse for byggeområdene så er de angitt i antall boenheter per daa. Rådmannen foreslår en differensiering av minimumskravet til antall boenheter med høyest krav til de områdene som er avsatt til sentrumsformål. Langs Malvikvegen i felt BKB1, BKB2 og BKB5 er det i tillegg til bolig tillatt med næring i første etasje.

Fordeler med fortetting og boligbygging på Vikhammer er blant annet at det kan redusere transportbehovet. Et større befolkningsgrunnlag kan også føre til et bedre kollektivtilbud og være med på å sikre offentlige og private service- og tjenestetilbud lokalt. Det kan også gi lavere energibruk ved oppvarming av bygninger og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Mer folk betyr også mer liv i gatene noe mange mener er positivt for Vikhammer.

Det er også utfordringer med fortetting. Det kan medføre tap av utsikt, innkvikksproblematikk, dårlige solforhold og mindre areal til sosiale møteplasser. Det blir tettere med mindre avstand til naboer, noe som gir mindre private arealer. Fortetting gir som regel mer belastning på det eksisterende veinettet og behov for økt kapasitet på teknisk infrastruktur.

For å redusere ulempene ved fortetting i eksisterende boligfelt stilles det krav til at det utarbeides detaljplaner hvis det skal fortettes med mer enn to boenheter. Det er også krav til å lage en stedsanalyse som belyser hvordan nærområdet påvirkes av fortettingen. Dette er gjort for å få et best mulig kunnskapsgrunnlag når kommunen skal behandle planforslag. I det reviderte planforslaget er det i tillegg lagt inn bestemmelser knyttet til anleggsperioden for å redusere konsekvensene for naboer og andre berørte parter.

Når det gjelder rekkefølge på utbygging av feltene som i dag er jordbruksareal, B1, B4 og B5(inkludert BKB1 og BKB5), så foreslår rådmannen at felt B5(inkludert BKB1 og BKB5), bygges ut først. Deretter kan felt B4 bygges ut når 50% av B5(inkludert BKB1 og BKB5), er bygget ut. Felt B1 kan bygges ut til slutt når 50% av B4 er bygget ut.

## **Parkering**

Når det gjelder de nye forslagene til parkeringsbestemmelser så er disse utformet med bakgrunn i mål om å redusere bilbruk samtidig som det vil være et behov for regulering av parkeringsplasser på Vikhammer. Rådmannen foreslår at kravet til parkeringsplasser settes lavere i områdene avsatt til sentrumsformål og at det i områder avsatt til bolig tillates mer parkering. Rådmannen foreslår også at det differensieres mellom størrelse på boenhetene når det gjelder krav til parkering.

Rådmannen foreslår at det for innsigelsen som gjelder krav til maksimal andel bakkeparkering, se punkt 4 under innsigelser fra fylkesmannen, settes en grense på at 5 prosent av tomtas areal kan brukes til parkering. Rådmannen mener at dette vil begrense muligheten for bakkeparkering samtidig som det gir et visst rom for å planlegge for ulike typer boliger som småhus, rekkehus, tomannsboliger og blokkleiligheter som planforslaget åpner for.

## **Friområder**

Vikhammerløkka og strandsonen er i dag et friområde hvor rådmannen foreslår å bevare sjøområder og strandsoner mest mulig uberørt. Hensynet til biologisk mangfold, og verdien disse områdene har for folkehelsen er vektlagt i denne vurderingen.

Boligene på Vikhammer vil få god tilgang til friluftsområder og skole/ idrettsområdet. Planen legger til rette for at uterom for boliger sikres gjennom bestemmelser. En av målsettingene med planen er å gjøre Vikhammer mer tilgjengelig for flest mulig og legge til rette for uformelle møteplasser i senterområdet for å skape folkeliv. Jernbanen vil fortsatt være tilstede i dagens trase, og vil danne en barriere mot friområder langs sjøen. Planforslaget legger til rette for bedre sammenhenger når jernbanen legges om.

Det legges til rette for et godt turvegnett. Alle disse tiltakene anses som viktige elementer for å kunne gå og sykle i nrområdet, og er viktige tiltak for god folkehelse.

## **Barnehagetomt**

Forslag til tomt for ny barnehage gir mulighet for gode utearealer inntil barnehagen og i barnehagens nrområde med kort avstand til andre funksjoner i Vikhammer som skole, idrettsarealer, samfunnshus og lokalsenter. Nærheten til friområder og sjøen vurderes også som positivt.

## **Tomt til ny ungdomsskole**

Lokalisering av ny ungdomsskole i nærheten av dagens skole og idrettsanlegg vil gi fortsatt god mulighet for sambruk av idrettsanlegg, parkeringsplasser og møteplasser.

Forslag til ny tomt på grus- og friidrettsbanen er ut ifra rådmannens vurdering det beste alternativet og vil gi gode muligheter for utvidelse av skolebygg senere. Nærhet til idrettsanlegg og videregående skole gir også mulighet for sambruk av felles anlegg. Tomta er sentralt plassert på Vikhammer og ny skole vil være godt synlig. Tomta er i hovedsak eid av Malvik kommune.

I prosessen med å finne tomt til ny ungdomsskole ble det sett på muligheten for å plassere skolen på nordsiden av Malvikvegen. Dette vil medføre økt kryssing av Malvikvegen, bl.a. ved bruk av gymsal/idrettsarealer i undervisningen. Det er sannsynlig at mange barn og ungdommer vil krysse over vegen, det vil si «ta korteste veg», selv om det tilrettelegges for gode over/underganger. Det vil også være begrenset mulighet for sambruk av idretts- og parkeringsanlegg. Arealene sør for vegen er i hovedsak privat eid. Ut i fra dette, sammen med innspill i prosessen, er alternativet med skoletomt nord for Malvikvegen ikke videreført.

### **Trafikksikkerhet**

Et av grepene som foreslås i planen er at deler av Malvikvegen utformes som miljøgate. Begrepet miljøgate blir som regel brukt om hovedveger gjennom mindre tettsteder som på en kortere strekning blir bygget om til en gate. Målene med ombyggingen er å ta mer hensyn til lokalmiljøet ved å bedre framkommeligheten for gående og syklende, bedre parkeringsforholdene, bedre trafikk-sikkerheten og bidra til et triveligere tettsted. Blandingen av trafikantgrupper tilsier at fartsgrensen bør være lav.

I prinsippet skal alle gater i byer og tettsteder utformes som miljøgater. Statens vegvesen har som langsiktig målsetting at begrepet miljøgate etter hvert skal bli overflødig fordi det har blitt den vanlige måten for gateutformingen i byer og tettsteder. Elementer fra miljøgatene vil være velegnet de fleste steder med sentrumsfunksjoner.

### **Bekkeåpning**

Planen legger også til rette for at deler av Vikhammerelva som i dag ligger i kulvert kan åpnes. Hensyn til omkringliggende arealbruk og infrastruktur må ivaretas. Eventuell åpning av elva må planlegges i senere planfaser.

Rådmannen mener planforslaget er et godt utgangspunkt for den videre utviklingen av Vikhammer som et godt sted å bo og drive næring. Planforslaget legger opp til en fortetting hvor ønsket om høy arealutnyttelse balanseres mot ønsket om fortetting med kvalitet. Planforslaget sikrer også at arealene langs strandsonen og i sjøen bevares og at dette vil være en viktig kvalitet for Vikhammer.

Frank Johansen  
virksomhetsleder

Per Ottar Brattås  
rådgiver arealplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.*