



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		

1.gangs behandling av planforslag for Hommelvik stasjonsby

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Hommelvik stasjonsby ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende vilkår skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut:
Byggehøyder for felt f_BS1 reduseres til kote 24 meter og fire etasjer.
3. Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før forslaget kan sluttbehandles. Ber om at utskrift av gjennomført sosi-kontroll legges ved oversendelsen.

Vedlegg 1 Plankart

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3 Planbeskrivelse

Saksdokumenter nettet

Planforslaget med høringsdokumenter er lagt ut på hjemmesiden til Malvik kommune:

[Førstegangsbehandling av planforslag for Hommelvik stasjonsby - MALVIK KOMMUNE](#)

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt i kommunestyret 29. april 2019](#)

[Mindre endring av reguleringsplan for Moan og Sandfjæra](#)

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligbebyggelse, friområde (på land og sjø), sentrumsformål som innbefatter boligbebyggelse, tjenesteyting, kontorer, hotell/overnatting og bevertning.

En ny overgang over jernbanen er regulert inn og skal knytte sentrum og sjøsiden sammen ved kollektivknutepunktet (jernbanestasjonen).

Det er regulert inn et næringsareal på sørsiden av jernbanen.

Planområdet er samlet 135 dekar, derav reguleres 44 dekar bebyggelse, torg og teknisk infrastruktur. Resterende areal består av friområder i sjø og på land.

Planforslaget erstatter reguleringsplan for Moan og Sandfjæra, sist endret av kommunestyret 04.06.2012 i sak 42/12 og mindre reguleringsendring for del av Moan og Sandfjæra - bru over Homla.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av planforslag for Hommelvik stasjonsby

Formålet: legge til rette for boligbebyggelse og sentrumsformål med tilhørende infrastruktur og uterom, samt offentlig friområde og torg.

Grunneier: Hommelvik Sjøside Moan AS, Bane NOR Eiendom AS og Malvik kommune.

Lokalisering: Hommelvik

Planstatus: Regulert til sentrumsformål, farled og friområde sjø i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner i området reguleringsplan for Moan og Sandfjæra, sist endret av kommunestyret 04.06.2021 i sak 42/12 og mindre reguleringsendring for del av Moan og Sandfjæra - bru over Homla

Forslagsstillerne: Planlegger: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: Hommelvik Stasjonsby AS

Planområdet



Bilde 1: Planområdet ligger på nordsiden av fylkesveg og jernbanen i Hommelvik sentrum.

Planstatus og overordnede føringer

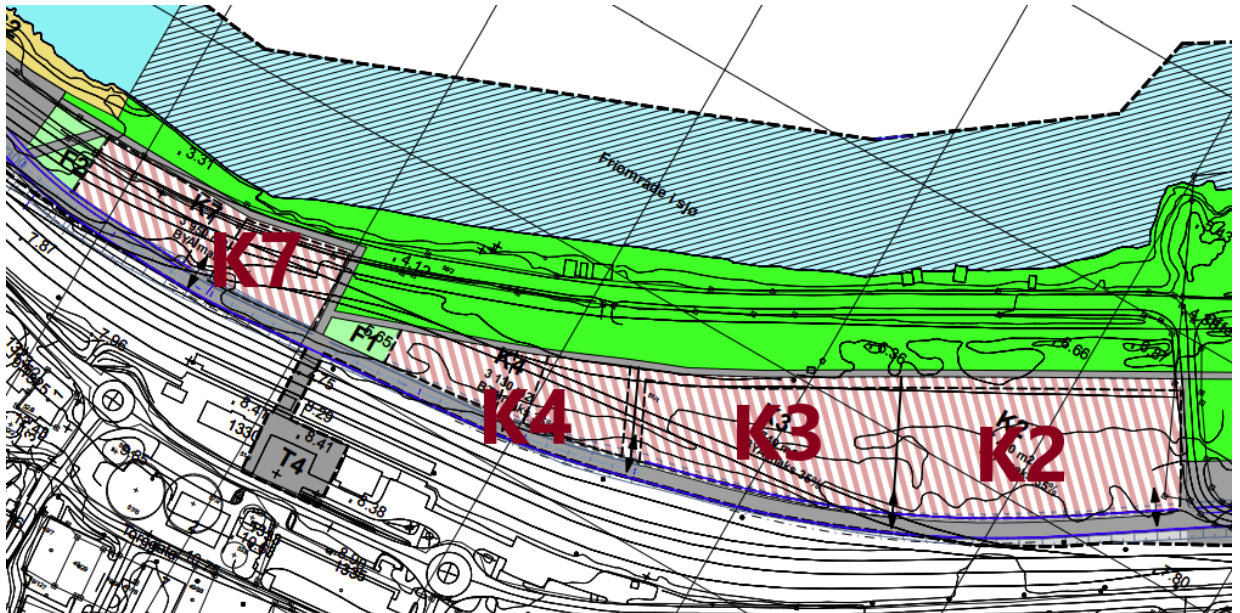
Kommuneplanens arealdel har retningslinjer for planer som legger til rette for fortetting. Planforslaget ligger innenfor sentrumsformål BS3 i kommuneplanens arealdel hvor det tillates forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel angir minimumsutnyttelse på 5 boenheter pr. dekar for sentrumsformål. Sjøarealene er i kommuneplanens arealdel regulert til farled, friområde og fiske.

Reguleringsplaner for området er reguleringsplan for Moan og Sandjæra sist endret av kommunestyret 04.06.2021 i sak 42/12 og mindre reguleringsendring for del av Moan og Sandfjæra - bru over Homla

Endringer planforslaget i forhold til eksisterende reguleringsplan for Moan og Sandjæra

I reguleringsplanen for Moan og Sandfjæra er det regulert 12,8 daa til kombinerte formål bolig og næring i feltene K3, K4 og K7. innenfor disse feltene er det tillatt med 180 boliger. Dette gir en utnyttelse på ca 14 boliger pr daa. I tillegg kommer eventuelt næringsareal som er tillatt innenfor disse feltene. Felt K2 er på 7,4 daa og er regulert til allmennyttige formål som kultur- og idrettsbygg.

Hvis man har samme boligutnyttelse, 14 boliger pr daa, på K2 som er på 7,4 daa vil dette tilsvare ca 104 boliger på felt K2.

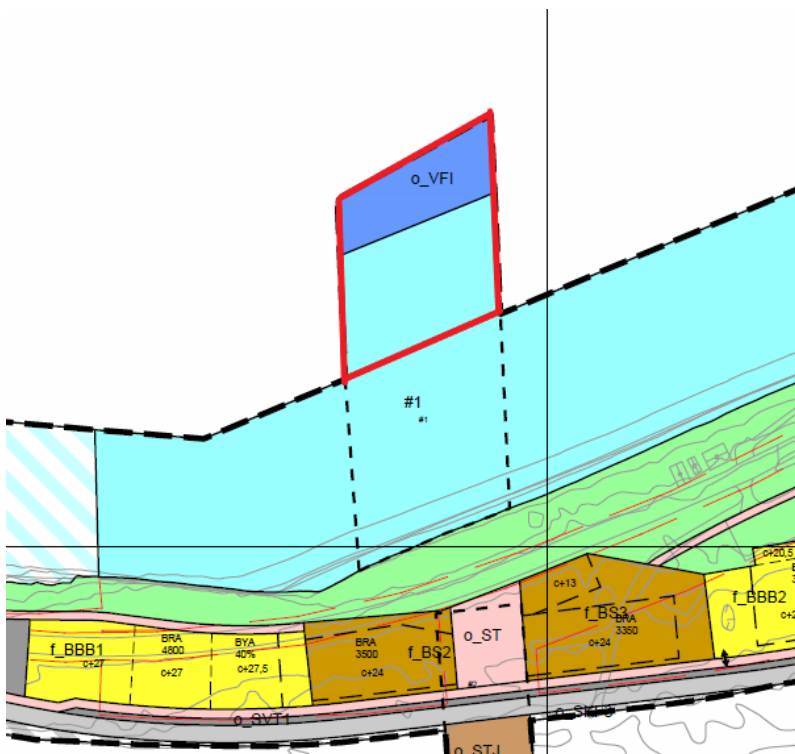


Når det gjelder byggehøyder er det tillatt med 9 meter høye bygg og en utnyttelsesgrad på $BYA=35\%$ i reguleringsplanen for Moan og Sandfjæra. Parkeringskravene er 1 plass for boliger under 50 m² og 1,5 plass for boliger over 50 m². 50% av parkeringen kan være på bakken.

Planforslaget

Rådmannen viser til planbeskrivelsen og de øvrige dokumentene for en mer detaljert beskrivelse av planforslaget. Tiltakshaver har utarbeidet illustrasjonene med maks utnyttelse og Illustrasjonene viser en mulig utbygging.

Planforslaget er noe utvidet i sjøarealene i forhold til det som ble varslet ved planoppstart. Dette er gjort for å få nok dybde hvis det skal bygges stupebrygge i fremtiden. Utvidelse merket med rødt.



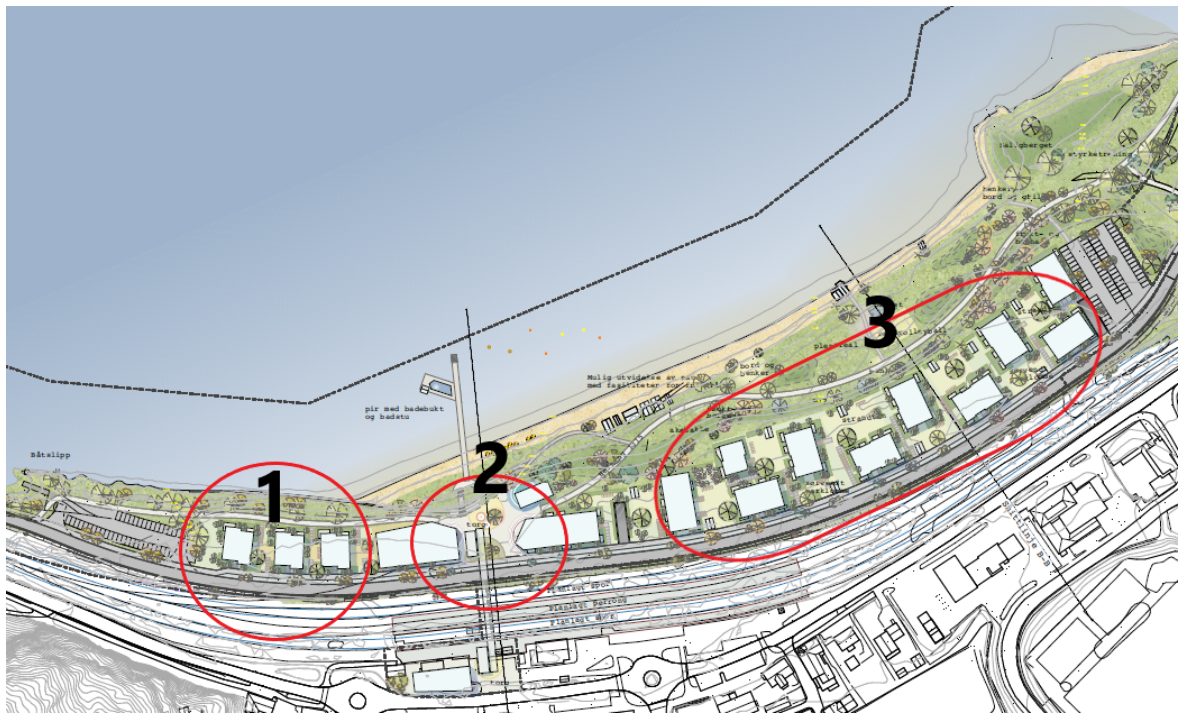
Bilde 1: Utvidelse av planområdet markert med rødt.

Hovedformålene som reguleres i planforslaget er sentrumsformål, boligformål, torg, friområder, veg, parkering og fortau.

I Sentrumsformålet inngår bevertning, næring, mm og er konsentrert ved strandtorget (felt o_ST) og tverrforbindelsen (felt o_STJ) over jernbanen. Torget er foreslått mellom sentrumsformålene BS2 og BS3 (se felt 2 i bilde 2 under) og vil være i forlengelsen av overgangen.

Boligbebyggelse er regulert øst og vest for sentrumsformålet (se felt 1 og 3 i bilde 2 under)

Uteareal som ligger i tilknytning til boligbebyggelsen er organisert rundt gårdsrom, som forslagstiller har kalt strandtun. Boligbebyggelsen i vest og rundt strandtorget er tettere utnyttet, og har mindre uterom i nærheten.

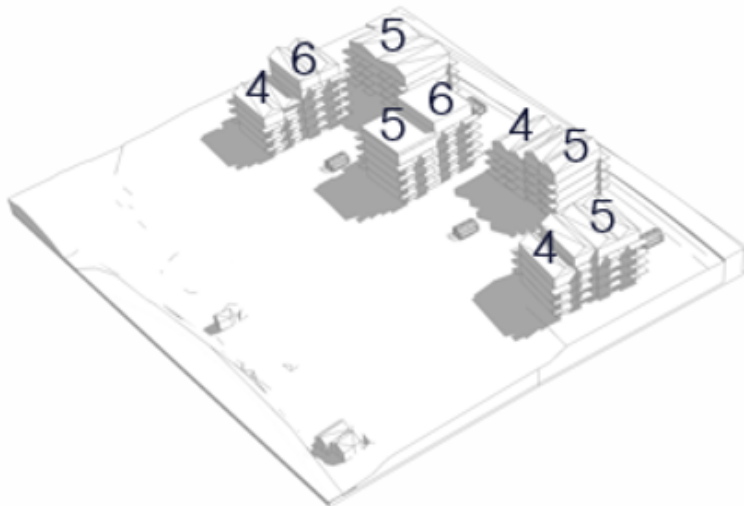


Bilde 2: Felt 1 er område med tettere bebyggelse. Felt 2 er møteplassen strandtorget. Felt 3 boligområder med strandtun.

Planforslaget regulerer for maksimalt 31.700 m² BRA bebyggelse innenfor planområdet. Boligbebyggelsen utgjør 28 200 m² BRA, eller ca. 95%. Planavgrensningen, markert som sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, vil gi en utnyttelse på ca. 6 boenheter pr. dekar. Med det som er planlagt til bolig/sentrum/torgformål vil det gi en utnyttelse på ca. 16 boenheter pr. dekar.

Byggehøydene varierer fra 2-6 etasjer. boligblokkene er planlagt med en høyde på 3,15 meter pr etasje. Der hvor det er sentrumsbebyggelse med næring er etasjehøyden 3,5 meter. I planforslaget er det høyest bebyggelse i øst og vest. Planforslaget tillater både flatt tak og saltak.

Ved saltak tillates det mønehøyde 2,5 meter over gesimshøyde.



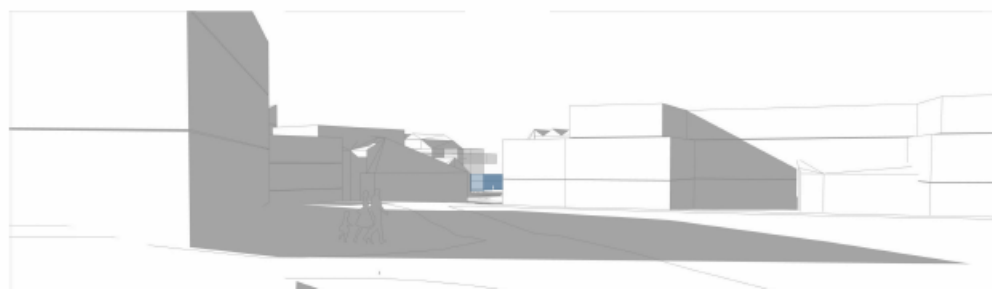
Bilde 3: Illustrasjon over variasjon i byggehøyder øst i planområdet.

Påvirkning på nærområder

Utbygging i tråd med planforslaget vil være synlig fra dagens sentrum og gi en økning i boligbebyggelsen i Hommelvik. Illustrasjoner fra tiltakshaver viser fra forskjellige punkter i Hommelvik hvordan utsikten endres som følge av planforslaget. Siktrom fra områderegulering for Hommelvik sentrum er ifølge illustrasjoner fra tiltakshaver videreført i planforslaget. Under er det illustrasjoner som viser bebyggelse fra områderegulering for Hommelvik sentrum og Hommelvik stasjonsby



N5 fra Johan Nygaardsvolds gate ved kirken, Hommelvik stasjonsby



N5 fra Johan Nygaardsvolds gate ved kirken med regulert bebyggelse fra sentrumsplanen

Illustrasjoner under fra planforslaget viser tre situasjoner: dagens situasjon, utbygging i tråd med planforslaget til Hommelvik stasjonsby og utbygging i tråd med områderegulering for Hommelvik sentrum og planforslaget til Hommelvik stasjonsby



F4 fra Nessbakken, dagens situasjon



F4 fra Nessbakken, Hommelvik stasjonsby



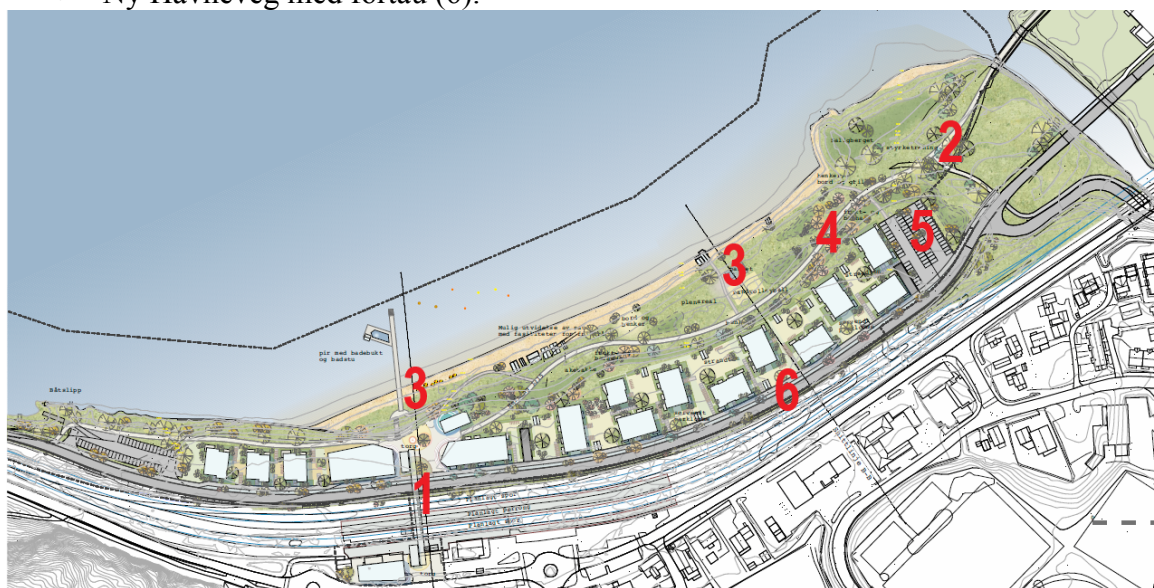
F4 fra Nessbakken med regulert bebyggelse fra sentrumsplanen

I planforslaget er det bestemmelser om estetisk utforming av møteplasser og uterom. Det skal foreligge en estetisk redegjørelse ved rammetillatelse for nye bygg som skal vurdere tiltakets estetiske sider i forhold til selve tiltaket, de nære omgivelsene og fjernvirkning.

Rekkefølgebestemmelser

For å gjennomføre planforslaget er det flere større tiltak som må være gjennomført. Disse tiltakene er tatt inn som rekkefølgebestemmelser og skal oppfylles før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse:

- Tverrforbindelsen over jernbanen ved Hommelvik stasjon (1).
- Strøkslekeplass beliggende i området Saligberga (2).
- Opparbeidelse av offentlig friområde (3).
- Gangforbindelse gjennom området (4).
- Opparbeide offentlig parkering for brukere av friområdene (5).
- Ny Havneveg med fortau (6).



Tverrforbindelse

Tverrforbindelsen som knytter nord og sørsiden av jernbanen sammen er foreslått som en bro over jernbanen tilrettelagt for gående og syklende. Den vil være universelt utformet med heis og trapp på hver side.

Sykkel og gange

I planforslaget er det regulert inn fortau og gangveg/sti gjennom planområdet. Disse skal koble seg på eksisterende gangveger i områder.

Frrområde, uteoppholdsareal, torg og strøkslekeplass

I planforslaget er det regulert offentlig frrområde i arealene nærmest sjøen og i krysningspunktet mellom Malvikstien og overgangen over jernbanen, er det planlagt et uterom/møteplass, strandtorget, som knytter sammen offentlige formål på bakkeplan med frrområdet og sjøen. Strøkslekeplassen er ikke regulert inn, men tatt med som rekkefølgebestemmelse med plassering ved Saligberget.

Mellom det offentlige frrområdet og private/fellesområder som hører til bebyggelsen er det foreslått markerte overganger for å sikre at det offentlige frrområdet oppleves tilgjengelig og allment for alle, ikke privatisert, samt sikre at boligenes fellesområder kjennes trygge og oversiktlige for beboerne. I planforslaget er det bestemmelser om at det skal etableres en tydelig grense mellom boligområde og frrområde. Uteoppholdsareal for bebyggelsen skal opparbeides i nærheten boligene. Planforslaget tillater at 1/3 av uteoppholdsarealkravet til boligene kan regnes inn i det offentlige frrområdet.

Ny Havneveg

Havnevegen foreslås flyttet lenger sør mot jernbanen i forhold til dagens plassering. Den er planlagt utformet som gate med bane for veg, gang- og sykkelveg, gateparkering og grønnstruktur.

Støy

Mesteparten av den planlagte bygningsmassen ligger ifølge støyutredningen delvis i gul støysone. Støyrapporten viser at byggene har tilgang til uteareal med tilfredsstillende støy nivå.

Overvann

Når det gjelder overvannshåndtering er det foreslått at utbygger må oppfylle krav om blågrønn faktor på 0,5. Overvann skal håndteres lokalt og integreres i grøntområder der det er mulig.

Konsekvenser for klima og miljø

Utbygging rundt kollektivknutepunkter og tettsteder som i Hommelvik er et viktig virkemiddel kommunene har for å redusere transportbehovet og klimagassutslipp. Nærhet til butikker, kollektivtransport, skoler og fritidsaktiviteter gjør at vi blir mindre avhengig av bilbasert transport for å nå våre daglige gjøremål. Dette bygger opp under nullvekstmålet i byvekstavtalen om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Ifølge klimaregnskap for Malvik kommune (kilde: [miljødirektoratet](#)) kommer størsteparten av de direkte klimagassutslippene i Malvik fra transport. Legger vi til rette for klima- og miljøvennlige transportformer er det i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Mindre biltrafikk vil være positivt for omgivelsene ved at det reduserer støy- og støvutslipp. I tillegg vil det være triveligere for gående og syklende å ferdes og oppholde seg i områder hvor det er mindre biltrafikk.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utvikling i tråd med planforslaget vil medføre økte drifts- og vedlikeholdsutgifter som følge av opparbeidelse av offentlige friområder. Det er regulert inn offentlig, veg/gate, gangveger parkeringsplasser som det vil være kostnader med å bygge og vedlikeholds- og driftsutgifter.

Rådmannens vurdering

Området til planforslaget for Hommelvik stasjonsby er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål sone A med krav om høy utnyttelse og byggehøyder fra 3 til 6 etasjer. Med bakgrunn i dette er planforslaget for Hommelvik stasjonsby i tråd med overordnet plan. Planforslaget følger opp føringer statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging om at kommunene må legge særlig vekt på høy arealutnyttelse i tettsteder og kollektivknutepunkt og samtidig ta hensyn til uteområder. Planforslaget støtter opp om målsetningene i byvekstavtalen om at framtidig transportvekst skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Vurdering i forhold til arealformål gjeldende reguleringsplan

Når det gjelder areal som i reguleringsplanen for Moan og Sandfjæra er avsatt til kultur og idrettsbygg er rådmannens vurdering at det ikke er behov for å regulere inn areal til kultur og idrett da det er bygget nytt kulturhus og avsatt areal til idrettshall ved dagens idrettsområde i Hommelvik.

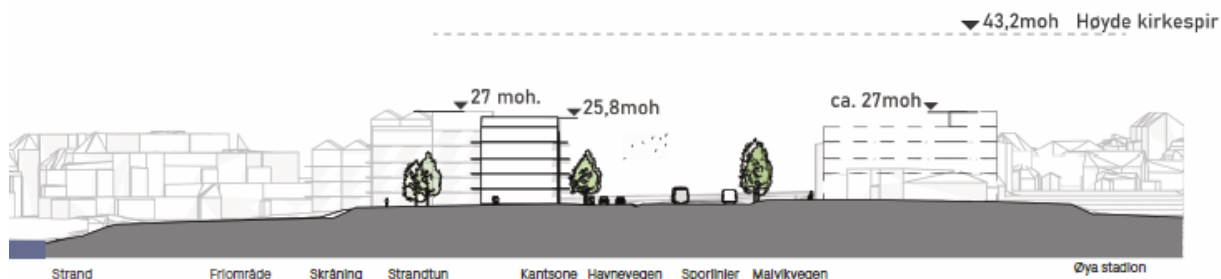
Påvirkning på nærområder

Møtet mellom nye utbyggingsprosjekter og det eksisterende stedet eller nabolaget gir både muligheter og utfordringer. Nye prosjekter kan nyte godt av eksisterende kvaliteter i området, men må samtidig tilføre nye kvaliteter til et område. Høyere utnyttelse i sentrumsområder kan være med på å bevare landbruks/friluftsområder andre steder ved at utbyggingspresset på disse områdene minimeres. Det kan samtidig medføre press på grønne lunger, områder for lek og turområder.

Utbygging av Moan vil påvirke sentrum av dagens Hommelvik. Det vil føre til flere folk i sentrum og mer ferdsel. Områder bygges ned og det blir høyere og større bebyggelse enn det er i dag og det visuelle inntrykket vil forandres. Friområder vil bli lettere tilgjengelig og mer tilrettelagt for allmennheten enn de er i dag.

Når det gjelder påvirkningen på småhusbebyggelsen og områdene som er avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø i Hommelvik vil områdereguleringen for Hommelvik sentrum i større grad påvirke disse områdene enn utbygging på Moan Mellom disse områdene ligger den planlagte bebyggelsen i områdereguleringen for Hommelvik, Malvikvegen og jernbanen. Eksisterende og den nye bebyggelsen langs Malvikvegen vil i større grad bli påvirket av utbygging på Moan.

Planforslaget tillater bygg opptil 6 etasjer. Hvis vi ser på byggehøydene som ble vedtatt i områderegulering for Hommelvik sentrum går de opptil 14 meter høye bygg med fire etasjer. Dette er for øvrig fraveket i detaljregulering for Hyggen hvor det er tillat bygg opptil 18,5 meter og for Hommelvik Panorama hvor det er tillatt fem etasjer.



Bilde 52: Til venstre er planforslaget for Hommelvik stasjonsby og til høyre detaljregulering for Hyggen.

Ifølge illustrasjoner som er lagt ved planforslaget viser de at bygging i tråd med både planforslaget for Hommelvik stasjonsby og områderegulering for Hommelvik sentrum vil gi mindre utsikt mot sjøen.

Tilgang til natur- og friområder er viktig for befolkningen i Malvik. Utbyggingen av Moan er både utfordrende og et positivt bidrag til dette. Utfordrende på grunn av at bebyggelsen ligger i nærheten av friområdene og at det derfor kan virke privatiserende for de som bruker friområdene og omvendt ved at de som flytter inn får et friområde i nærheten. Det positive er at friområdene blir større, mer opparbeidet og tilgjengelige for flere.

Erfaringer fra andre steder har vist at med et stort, aktivt friområde i umiddelbar nærhet til boligområdet, har det vært særlig viktig med et tydelig skille på hva som er offentlige områder og fellesområder tilknyttet boligområder. Rådmannen er enig i at det må etableres tydelige skiller mellom de offentlige og private/felles uteområdene til boligbebyggelse.

Støy

Når det gjelder uteareal som ligger mellom bygg nærmest den nye Havnevegen og som ligger i gul støysoner kan ikke regnes med i kravet til uteoppholdsareal uten støyskjerming.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget sikrer blant annet opparbeidelse av friområder med parkeringsplass, torg, gangbro over jernbanen og strøkslekeplass.

Videre skal planer for utforming av friområdene, strøkslekeplass og Havnevegen godkjennes av kommunen. Det er bestemmelse om at det skal foreligge en estetisk redegjørelse ved søknad om rammetillatelse. Disse bestemmelsene er tatt med for å sikre at kvaliteten på de bygde omgivelsene følges opp av kommunen i den videre detaljplanleggingen.

Lekeplasser og møterom

Strøkslekeplass på saligberget er ikke tatt med inn i planområdet, men er tatt inn i bestemmelsene som rekkefølgekrav og beskrevet i planbeskrivelsen. Plasseringen av strøkslekeplassen gjør at den vil være lettere tilgjengelig for dagens beboere i området. På strøkslekeplassen kan det tilrettelegges for mer plasskrevende og støyende aktiviteter enn på friområdene som ligger nærmere den fremtidige bebyggelsen.

Bebyggelsen vest i området er foreslått høyere utnyttet. Dette forutsetter at krav til sol/skygge og uteoppholdsareal og kvaliteten på disse blir ivarettatt.

Reguleringsplan for Moan og sandfjæra

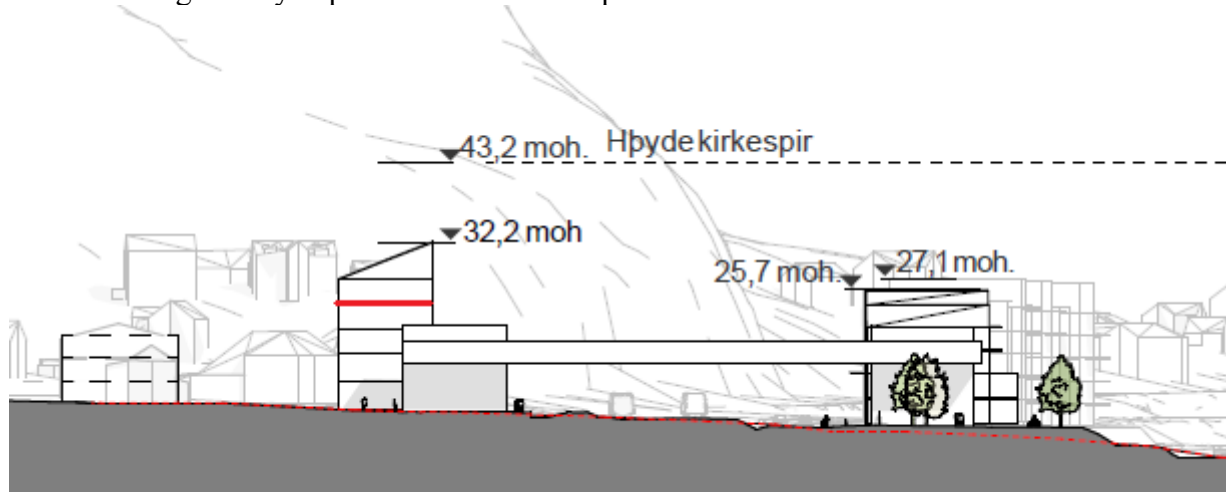
Når det gjelder den nåværende reguleringsplanen for Moan og Sandfjæra kan det etter rådmannens oppfatning være utfordrende å gjennomføre denne slik den foreligger i dag. Med økningen av antall boenheter til 180 boenheter sett sammenheng med grad av utnytting på BYA=35%, byggehøyder på 9 meter og at det tillates stor andel av

bakkeparkering som ligger i reguleringsplanen for Moan, kan det være vanskelig å få til gode bo- og uteområder.

Næringsareal på sørsiden av jernbanen

I planforslaget er det regulert inn næringsareal på sørsiden av jernbanen med foreslått byggehøyde på kote 32,5 og 6 etasjer. Dette området er ikke direkte knyttet til utbyggingen av Moan, men er tatt med inn i planforslaget.

Rådmannen foreslår at byggehøyden reduseres til maks 4 etasjer og med en kotehøyde på 24 meter. Dette vil være i tråd med de politiske føringene som ble gitt til prosjektet for Hommelvik sentrum og som grenser til område f_BS1 hvor det er foreslått 3-4 etasjer på tomte til «herredshuset». Dagens bygg har en mønehøyde på ca kotehøyde fra 14 til 17 meter. Dagens høyde på «herredshuset» er på ca kote 21 meter.



Bilde 6: Rød markering viser 4 etasjer på felt f_BS1.

Samlet sett er rådmannen positiv til grepene som planforslaget legger opp til. Dette betyr blant annet høy utnyttelse, nærhet til kollektivtransport, opparbeidelse av friområder, bebyggelsesstrukturen og koblingen til sentrum i Hommelvik med overgang over jernbanen. Dette begrunnes i de punktene som er kommentert over både med hensyn til miljø, klima og jordvern for å nevne noe av det mest sentrale. Samtidig ser rådmannen at det kan være utfordrende når det bygges ut områder sentralt i Hommelvik. Det vil endre sentrum betydelig og påvirke mange, både dagens innbyggere, fremtidige innbyggere og andre som har sine gjøremål i Hommelvik. Ulike kryssende interesser vil ha forskjellig syn. Der noen vil synes dette er utvikling, spennig og riktig, vil andre se utbygging i sentrumsområdene som ødeleggende. Dersom en klarer å se dette som en styrke for å utvikle og ikke et problem, vil muligheten for å finne gode løsninger som de aller fleste i ettertid synes er et pre for Hommelvik være godt til stede. Det er derfor særdeles viktig at kommunen, innbyggere og tiltakshavere samarbeider om å skape områder med god kvalitet for dagens og fremtidige innbyggere i Hommelvik.

Rådmannen foreslår at det i høringsperioden gjennomføres folkemøte med presentasjon av planforslaget.

Anne Irene Enge
kommunalsjef

Per Ottar Brattås
rådgiver arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.

