

Til naboer, berørte parter, private
og offentlige høringsinstanser

Trondheim 04.12.2020

**Detaljert reguleringsplan for Hommelvik Stasjonsby
gnr/bnr: 51/1, 51/2, 51/3, 51/4 51/6 m.fl.**

**VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJERT
REGULERINGSPLAN**

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles med dette at det er satt i gang planarbeid med detaljert reguleringsplan for Hommelvik stasjonsby, gnr/bnr: 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/6 m fl.

Per Knudsen Arkitektkontor AS er plankonsulent, og utarbeider planforslaget på vegne av Hommelvik Stasjonsby AS

Området er i dag regulert til kombinerte formål (bolig, med innslag av næring, forretning og service) og offentlig friområde.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse og sentrumsformål med tilhørende infrastruktur, bevare og bearbeide offentlig friområde, og knytte sjøsiden og Hommelvik sentrum sammen med tverrforbindelse over jernbanen.

Planområdet er i kommuneplanen (Kommuneplanens arealdel 2018-2030) arealdisponert til sentrumsformål med bebyggelse i 3-6 etasjer). Planforslaget reguleres i henhold til overordnede plan.

Malvik Kommune har i brev av 26.11.2020 avgjort at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, og anbefaler at planforslaget blir igangsatt.

Dette brevet sendes til berørte parter og høringsinstanser, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Vi anbefaler alle som ønsker mer informasjon å ta kontakt med plankonsulent eller forslagstiller. På grunn av covid 19 ønsker vi ikke å avholde felles medvirkningsmøte i denne fasen. Det blir derfor holdt et digital informasjonsmøte tirsdag 05.01.2021 kl.1900. Tema som ønskes belyst under møte kan sendes til plankonsulent (sfc@pka.no) innen fredag 18.12.2020. Møtet blir avholdt gjennom prosjektets hjemmeside www.hommelvikstasjonsby.no.

Videre medvirkningsmøter blir avholdt med aktuelle interessegrupper når planprosessen er i gang.

Når planforslaget er ferdig bearbeidet legges dette ut til offentlig ettersyn slik at berørte parter og høringsinstanser igjen kan komme med innspill.

Eventuelle spørsmål rettes til pka ARKITEKTER på epost sfc@pka.no eller tlf. 97548277. Mer informasjon om planen er synliggjort på <https://hommelvikstasjonsby.no>.

Innspill til planarbeidet sendes Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller pka@pka.no innen tirsdag **12.01.2021**.

Med hilsen
pka ARKITEKTER

Vedlegg:

1. Planavgrensning (M 1:5000)
2. Illustrasjonsplan
3. Referat fra oppstartsmøte







MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Oddstein Rygg

Deres ref:

Vår ref:
2020/6791-2

Saksbehandler:
Per Ottar Brattås

Dato:
06.11.2020

Referat fra oppstartsmøte for Hommelvik stasjonsby

Sted	Hommelvik
Tid	11.11.2020
Tilstede:	Oddstein Rygg, Dag Haugdal, Nina Kjelland, Sveinung Jørum og Sølve Christiansen.
Forslagsstillerne	
Kommunen	Per Ottar Brattås og Anne Guri Ratvik

Møtenotatet er skrevet av: Per Ottar Brattås

NB! Det understrekes at det i dette notatet er tatt inn punkter/kommentarer som ikke var tema i møtet. Dette er gjort for å gjøre notatet til et best mulig grunnlag for forslagsstillerens videre planarbeid. Vi viser også til kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til planforslaget og hva det skal inneholde.

Innledning:

Planinitiativ for Hommelvik stasjonsby ble mottatt 10.09.2020.

Planens navn er detaljregulering for Hommelvik stasjonsby med planid 202005.

Forslagstiller: Hommelvik stasjonsby AS ved Oddstein Rygg.

Telefon: 97715866

Epost: oddstein.rygg@kjeldstad.no

Plankonsulent: Pka arkitekter, Brattørgt. 5 7010 Trondheim

Telefon: 73529130

Epost: pka@pka.no

Postadresse

Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

E-post

postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse

Torggata 7

www.malvik.kommune.no

Telefon

73 97 20 00

Telefaks

73 97 20 01

Bank

4218 07 50309

Org.nr

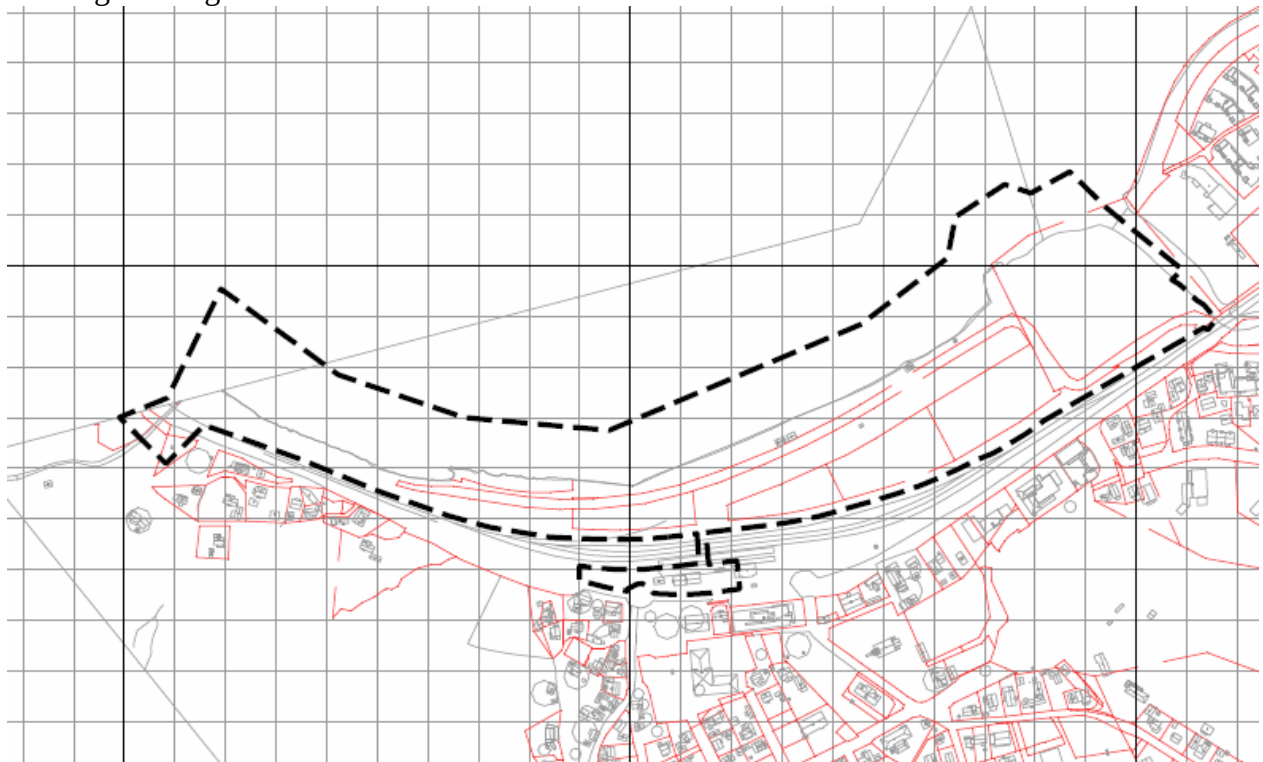
971 035 560

Tiltakshavers planer:

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligbebyggelse og sentrumsformål med tilhørende infrastruktur og uterom, samt offentlig friområde og torg.

Areal mot sjøen reguleres til offentlig friområde hvor hensikten er å bevare og videreutvikle området til allmenn benyttelse. Bebyggelsen reguleres til boligbebyggelse og sentrumsformål (som innbefatter boligbebyggelse, tjenesteyting, kontorer, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal).

En ny overgang over jernbanen skal knytte sentrum og sjøsiden sammen ved kollektivknutepunktet (Jernbanestasjonen). På nordsiden av jernbanen reguleres dette til torg.

Planavgrensning:**Dagens situasjon:**

Området har tidligere blitt benyttet til sagbruks- og trelastvirksomhet, og fremstår i dag som et forfalt industriområde preget av gjengroing.

Nord i planområdet ligger en flott langgrunn sandstrand for bading og opphold

Sør i planområdet ligger Jernbanen ligger som en fysisk barriere. Området har derfor en lang gangadkomst fra sentrum.

Det tidligere industriområdet og stranda deles av «Havnevegen» som benyttes til industriell ferdsel til Djupvasskaia i vest. Vegen er en viktig ferdselsåre for tur og rekreasjon.

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget må tilpasse seg bestemmelser og krav gitt i kommuneplanens arealdel for relevante temaer/områder.

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l.:

Avrenning og fordrøyning. klima, og dimensjonering av overvannsystemet.

Kommunen ønsker å presisere at Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn i utarbeidelsen av planforslaget. Dette må omtales i planforslaget.

Dimensjonering av overvannshåndtering må ta høyde for fremtidige klimaendringer og beregnes med 40% klimapåslag.

Den økologisk kvaliteten til berørte vannforekomster skal ikke forringes som følge av tiltaket.

Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp og klimatilpasning må omtales i planforslaget.

Hjelpemidler: [klimaprofiler](#), [beregne effekt av ulike klimatiltak](#),

Malvik kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Trondheim kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Dette er en viktig føring som må legges til grunn i planarbeidet. Det er derfor viktig at planforslaget viser og omtaler løsninger som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Planforslaget må vise hvordan det tilpasser seg klimaendringer og hvordan det bidrar til klimagassreduksjon.

Det bør ses nærmere på i planen om bygningsmassen kan være utformet som lavenergi eller energieffektive på annet vis.

Eiendomsforhold

Hvis eiendomsgrensene skal brukes som juridiske grenser i planen må disse være av god kvalitet.

Kapasitet på skole og barnehage

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet må legges inn som rekkefølgebestemmelse. Per dags dato er det svært lav kapasitet i barnehage. I løpet av de neste årene vil Vikhammer barnehage gi en forbedring i barnehagedekningen i kommunen. For Hommelvik barne- og ungdomsskoler det noe kapasitet i dag, men det er estimert redusert kapasitet fra 2023-2024.

Offentlig friområde og Malvikstien

Malvikstien skal videreføres gjennom planområdet. Offentlig friområde inkludert Malvikstien skal tas med i planleggingen, og reguleres av forslagsstiller i samråd med kommunen. Som en del av planforslaget skal det utarbeides en landskapsplan som viser utforming av offentlig friområde og Malviksti.

Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Krav om minste uteoppholdsareal (MUA) småbarnslekeplass, nærlekeplass og strøkslekeplass må oppfylles innenfor kravene i KPA §§ 2.2 & 2.3.

Trafikkforhold, Trafikksikkerhet:

Utbyggingen på Stasjonsfjæra medfører økt trafikk. Området må utformes slik at det ivaretar trafikksikkerheten for gående og syklende. Mellom planområdet og FV 950 er det veger hvor det må gjøres en vurdering av tilstanden og trafikksikkerheten på adkomstveger til planområdet med bakgrunn i den økte trafikken som følger av utbyggingen.

Trafikksikkerhet knyttet til tungtransport til Djupvasskaia må også være med i vurderingen.

Overgang jernbanen

For å sikre at god forbindelse mellom Hommelvik sentrum og Stasjonsfjæra må det planlegges en overgang over jernbanen. Den må sikres bygget gjennom rekkefølgebestemmelse i planen.

Mobilitetsplan:

Det skal utarbeides en mobilitetsplan som følger med planforslaget. Hensikten er å sikre at planen bidrar til flere syklist, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport. Mobilitetsplanen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet i Hommelvik. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:

- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport til og fra planområdet
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Basert på mobilitetsplanen, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, tas inn i detaljreguleringsplanen.

Parkering:

Parkeringskravet er maks 1 plass pr boenhet med fellesløsning i kjeller. Ikke tillatt med parkering på bakkenivå. Det kan sees på bakkeparkering for HC plasser og annen nødvendig trafikk til boligene. Områder som ikke er egnet til annen bruk kan også vurderes til parkering. Planstiller må vise hvilke vurderinger som er gjort rundt behovet for bakkeparkering og alternativer for bakkeparkering. Vi viser også til parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel som må legges til grunn.

Veg, vann og avløp

Malvik kommune har utfordringer med fremføring av avløp i nedre deler av Hommelvik sentrum. Hvis det er mulig kan utbygger og Malvik komme se på muligheten for å sammenkoble avløpet fra Stasjonsbyen med kommunalt avløp. Det ser ut til at det er tilstrekkelig med vann til boenhetene, også brannvann. Dette avklares endelig når vannbehovet til utbyggingen er kjent.

Området må utformes slik at det ikke er til hinder for vintervedlikehold. Det må også settes av områder for snøopplag.

Fremmede arter

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.

Naturmangfold:

I Naturbasen er det registrert naturtypen Sanddyne, lokalt viktig ([BN00019102](#)). Lokaliteten er den eneste registrert sanddynevegetasjonen i kommunen og bør derfor bevares.

I sjøen utenfor (der hvor pir skal etableres) er det påvist forekomster av ålegraseng. Ålegrasengen må undersøkes nærmere og avgrenses som en del av arbeidet med planen (marin naturtype). Inngrepet i sjø med etablering av ny pir må gjøres slik at det berører ålegraseng og sjøfugl minst mulig.

[Saligberget](#) er registrert som lokalitet for geologisk arv. Skuringsstriper på svaberget. Potensiell bruk til undervisning. Lokaliteten bør derfor bevares.

Restene etter tidligere kaianlegg har funksjon for storskarv som hvilested. Disse stolpene bør derfor bevares.

Trær langs Havnevegen er forvaltet ut ifra et ønske om å beholde store trær av ulike treslag både av hensyn til miljø, men også estetikk i landskapet. Det finnes blant annet en norsk lønn som er uvanlig. Trærne som utgjør alèen langs havnevegen bør derfor bevares.

NiN-kartlegging er gjennomført i 2020, men data er foreløpig ikke publisert. Ved å kontakte Miljødirektoratet vil det være mulig å sjekke om det er kartlagt naturtyper i planområdet med NiN-kartlegging i 2020. Kommunen kan bidra her hvis dere ikke får tak i opplysninger.

Støy

I rød støysonen tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer. Se forøvrig KPA for støykrav.

Universell utforming:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Malvik kommune er i gang med en strategi for å gjøre Malvik til et mer aldersvennlig samfunn. Vedlagte «sjekkliste for gode aldersvennlige møteplasser» bør legges til grunn i utformingen av møteplasser i planforslaget. Fellesrom i byggene bør vurderes som et tiltak for å få et mer sosialt miljø og muligheter for sosiale møteplasser innendørs.

Forurensing:

Forurensning knytte til PAH (kreosot) i forbindelse med jernbanesviller, metaller og PCB er registrert (sporveksler). Det må også påregnes å finne utrangerte jernbaneskiner, jernbanesviller m.v. som må håndteres på godkjent måte og leveres til godkjent deponi. Det er behov for miljøtekniske undersøkelser og utarbeidelse av en tiltaksplan for forurenset masse (ved påvist forurensning).

Erosjonssikring i strandsonen, for noen års siden, nær Saligberget ble det avdekket barkmasser. Tidligere sagbruksvirksomhet tilsier at slike masser kan påtreffes i området og må håndteres på forsvarlig måte og leveres til godkjent mottak (metangass).

Påvirkning på nærområdet

Utbygging på Stasjonsfjæra vil påvirke mange som ferdes i området, naboer og Hommelvik generelt. Vi minner om at dette også gjelder estetikk og utforming av bygg, omgivelser og uterom. Hvordan skal estetikken være med å bidra til kvalitet på området? Vi viser også til krav i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjelder for reguleringsplaner.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS analysen skal være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017.

Følgende tema/innhold skal være med som minimum:

- Grunnforhold, havnivåstigning og flom
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (jord, luft, vann, støv og støy)
- Naturmangfold
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) med relevant omtale av sikkerhet for berørte jernbaneanlegg
- Skal inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei»
- Skal ha en vurdering av et endret klima

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen. Eksterne ROS analyser som kommunens ROS-analyser, fylkesROS, andre tilstøtende områders ROS-analyser vil være en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere.

Renovasjon

Kommunen krever felles sentralt punkt for nedgravde løsninger. Renovasjonsselskapet sier: gunstig med 30 enheter per punkt med en maksimal avstand til punktet på mellom 70-80 meter. Ta kontakt med Innherred Renovasjon, kontaktperson:

Agnar Buran, koordinator

Tlf: 41804760

Mail: agnar.buran@ir.nt.no

Hjemmeside: [Innherred Renovasjon](#)

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med kravet om 3D-framstilling jf. bestemmelse 2.1.10 i KPA.

Rekkefølgebestemmelser

For å få gjennomført planlagt utbygging og sikre god kvalitet kan det være aktuelt med rekkefølgebestemmelser. Eksempler på tema/tiltak hvor rekkefølgebestemmelser kan være aktuelle.

- gangbro over jernbanen
- opparbeidelse av friområder og uteområder
- skolekapasitet,
- kapasitet på vann og avløp
- Eventuelle behov for oppgradering av vegnett, inkludert trafikksikkerhetstiltak.
- Eventuelle andre krav som dukker opp som følge av mer kunnskap/utredninger i planarbeidet.
- Teknisk infrastruktur

- Havnevegen

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Samarbeid og medvirkning

Saksbehandler skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss (både SOSI-fil og tegnet inn på kart).

Det vil være behov for bred medvirkning, spesielt med fokus på de offentlige friområdene., strandtorget, strandtun, tverrforbindelsen, Havnevegen, Malvikstien (de offentlige rommene).

Prosjektet kjører medvirkningsprosessen, med støtte fra Malvik kommune. MK skal delta i møter. Planstiller kommer med forslag til gjennomføring av medvirkningsprosess som tar hensyn til gjeldende smittevernregler på det tidspunktet.

MK sender en liste over råd og andre grupper som skal bidra inn i medvirkningen.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Planstiller sender over forslag til møtekalender og tema for møter underveis i planprosessen. Hensikten er å gjøre avklaringer underveis i planprosessen.

Ønsker planstiller tilbakemelding på konkrete løsninger må det oversendes kommunen minimum en uke før møte.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste (ettersendes).

For spørsmål knyttet til tekniske løsninger, kan kontaktperson kontaktes direkte. Vurderinger og øvrige spørsmål rettes til saksbehandler.

Kontaktpersoner hos Malvik kommune er:

Plan (saksbehandler): Per Ottar Brattås, per-ottar.brattas@malvik.kommune.no, tlf. 95764324.

Vann og avløp: Sturla Jacobsen, sturla-gisle.jakobsen@malvik.kommune.no

Veg og renovasjon: Randi Garberg eller Gjermunn Fossen, Randi.Garberg@malvik.kommune.no eller Gjermunn.Fossen@malvik.kommune.no

Miljø: Lars Slettom, lars.slettom@malvik.kommune.no

Landbruk: Johan Forbord, johan.forbord@malvik.kommune.no

Kart og oppmåling: Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no

Utbyggingsavtale: Lars-Gøran Strømhaug, Lars-Goran.Stromhaug@malvik.kommune.no

For andre aktuelle avklaringer, ta kontakt med plansaksbehandler.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomriset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak. Det vil kunne tilkomme gebyr for arbeid fram til det tidspunktet, jf. formalkrav og [gebyrregulativ](#).

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Formal- og dokumentasjonskrav

Malvik kommune har ikke utarbeidet eget veiledningsmateriale for utarbeidelse av planer, men anbefaler å se til [Miljøverndepartementets veileder for utarbeiding av reguleringsplaner](#). Vedlagt er mal for planbestemmelser som skal brukes og sjekkliste for planbeskrivelse.

Plannavn:

PlanID: 202005

Plannavn: Detaljregulering for Hommelvik stasjonsby

Plannavnet, planidenten sammen med kommunens arkivnummer skal fremgå på alle plandokumentene. I tegnforklaringen på plankartet skal også datoene fra prosessen framgå.

Planbeskrivelse:

Alle forhold rundt planen, gjennomføring, konsekvenser og sluttresultat skal beskrives. De forslag til utnyttelse som ikke er tråd med gjeldende reguleringsplan må beskrives og begrunnes i beskrivelsen.

Plankartet:

Alle plankart skal være målestokkriktig med målestokklinjal.

Visualisering og illustrasjoner:

- fordelaktig med bruk av 3D for vise virkning for naboer og området for øvrig
- snitt
- utkast til utomhusplan/illustrasjonsplan
- sol-/skyggestudie

Kopi av illustrasjoner sendes også som DWG-fil.

Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering i henhold til vanlig prosedyre; brev til berørte aktører og annonse i Adressa, og kommunen legger ut på kommunens hjemmeside. Dokumentene til oppstart skal oversendes kommunen før varsling meldes. Dette for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.

Oppstartsmeldingen skal omfatte:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes/kan oppstå
- avgrensing av planområdet
- rimelig frist for innspill (med eksakt dato), forslagsstiller er mottaker av innspillene
- annonseres i en avis (Adresseavisen), forslagsstillers ansvar
- varsling på kommunens hjemmeside, kommunens ansvar
- varslingsbrev til naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, andre interessenter, alle dokumenter vedrørende planforslaget/oppstarten legges ved

I forkant av oppstartsmelding må kommunen få tilsendt omriss av planområdet, både som SOSI-fil og som illustrasjon.

Kopi av annonsen oversendes kommunen. For kunngjøring på kommunens hjemmeside må kopi av annonseteksten oversendes kommunen i Wordformat, samt eventuelt bilde/kart i eget bildeformat, eks. fra punktet over.

Gebyrer:

Private planinitiativ og planforslag faktureres i hht [gebyrregulativet](#).

Krav til komplett planforslag - digital planframstilling

- Planbestemmelser leveres som en word- og pdf-fil.
- Planbeskrivelse leveres som en word- og pdf-fil.
- Plankartet leveres som en vektor pdf- og SOSI-fil.
- Illustrasjoner leveres som en pdf- og DWG-fil.
- Diverse utredninger og rapporter leveres som en pdf-fil.

Sosi - fil skal inneholde objekttyper med egenskaper som er påkrevd i henhold til siste SOSI – versjon for PLAN. Link: https://www.kartverket.no/globalassets/standard/sosi-standard-del-1-og-2/sosi-standard/sosi-standard-4.5/sosi_plan_4.5.2.pdf

- Sosi-filen leveres i koordinatsystemet EUREF 89 UTM sone 32.

For kartdata og tilstøtende planomriss, kontakt Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no, 73 97 20 70.

Med hilsen

Per Ottar Brattås
rådgiver arealplan
Tlf: 73972056
E-post: per-ottar.brattas@malvik.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.