



MALVIK KOMMUNE

Plan, Byggesak og Landbruk

Solem Hartmann AS
v/Wøllo og Snustad

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2009/4091-4

Saksbehandler:
Synne Rudsar

Dato:
11.01.2010

Reg.75F - Oppsummering oppstartsmøte 08.01.2010

Sted	Malvik kommune, Herredshuset
Tid	08.01.2010
Tilstede: Tiltakshaver Forslagsstiller Kommunen	Solem Hartmann v/Willy Wøllo og Roger Snustad byggesak v/Svein Stræte, plan v/Synne Rudsar

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget

Reg.75C:

- konsentrert småhus m/rekke- eller kjedehus (beskriv.s.7: rekkehus 2 etg, ant 12-15)
- BYA 25%
- 3 etasjer der 3. er innredet loft
- gesimshøyde 7,5m
- mønehøyde 10,0m
- takvinkel 38 gr
- saltak el pulttak
- 3 p-plasser på egen grunn el i fellesanlegg
- materialbruk og farger skal harmonere med terreng og vegetasjon, bl.a. for å dempe fjernvirkning
- lek: søker til friområde F3
- støy: bebyggelsen langs Veg 1 ligger i vurderingssone, avbøtende tiltak skal dokumenteres, ute- og lekeareal som hovedregel skjermes av bebyggelsen.

Rekkefølgekrav sosial infrastruktur:

- skole (status: i rute)
- barnehage (status: underveis men ikke avklart)
- idrettsanlegg (status: i rute)
- strøkslekeplass (status: vurderes)

Antatte virkninger og aktuelle tema/problemstillinger

Planavgrensning og byggegrenser:

Planområdet skal følge eiendomsgrensen; regulert vegareal. Byggegrense mot Veg 1 er absolutt,

Postadresse

Postboks 140, 7551 Hommelvik

E-post

postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse

Torggata

www.malvik.kommune.no

Telefon

73972000

Telefaks

73972051

Bank

4218.07.50309

Org.nr

971035560

20m.

Tomtedeling vil framgå av plankartet.

Utforming/høyde:

Høydeangivelse skal forholdsettes, anbefaler kotesette maks høyde sokkelplate, evt. topp grunnmur.

Skissert løsning med flatt tak over loftsdelene vil gi 3 fulle etasjer på den høyeste og mest eksponerte siden av byggene. Hvor eksponert vil skissert løsning bli; fjernvirkning, og fra tilgrensende områder som F3 og B12? Hva er grunnlaget og begrunnelsen for skissert løsning, og hva er evt. avbøtende tiltak? Utforming, materialbruk, farge?

Som gitt tilbakemelding på i møte er kommunen åpen for å vurdere godt gjennomarbeide løsninger som avviker noe fra gjeldende plan..

Energi:

Alternativ til strøm vil være pipeløsning.

Trafikksikkerhet:

Tomten ligger omkranset av veg slik at sikkerheten mot vegareal må vurderes, spesielt langs Veg 1 og i krysset Vidhaugen. Hindre uønsket ferdsel ut i Veg 1 fra internvegen. I enden av internveg er det bygd opp en form for voll, det må vurderes om denne er tilstrekkelig. Mulig framtidig passasje sørøstover ut av området kan bli gjennom B12.

Trafikkstøy:

Tomten grenser mot Veg 1, støy må vurderes, og avbøtende tiltak må dokumenteres.

Støyvoll/skjerm kan tillates. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Svebergmarka ble gjort støyvurderingene, disse framgår av planbeskrivelsen. Kontakt: prosjektleder Willy Stork.

Lekeareal:

Størrelsen på lekeareal er tilstrekkelig. Spørsmål om egnet plassering av lekearealet ved veg når det gjelder støy og sikkerhet. Er det alternative løsninger lenger vekk fra veg? Evt. avbøtende tiltak? Sett rekkefølgekrav til sikringsarbeid for og opparbeiding av ute-/lekeareal.

Avfallsløsning:

Felles avfallspunkt. B11 skal benytte returpunkt som skal etableres på del av friområde F3, endelig detaljer ikke avklart enda, kontakt prosjektleder Willy Stork. Opparbeiding av avfallspunkt som rekkefølgekrav.

VA:

Ledningsnett ok, stikk framgår av kart.

Overvannshåndtering - fordrøyningsbasseng skal etableres på tomten.

Jordgasser/radon:

Undersøkelser og dokumentasjon vedrørende tiltak mot stråling/jordgasser, skal omtales i planbeskrivelsen. Undersøkelser/vurderinger skal gjøres så tidlig som mulig i planprosessen, men senest ved byggesøknad. Dette skal også framgå av planbestemmelsene.

Universell utforming:

I beskrivelsen se på og vurderer UU ifht kvalitet på ute-/leke-/fellesareal, adkomst til området og boligene, og elementer i boligene.

Kulturminne:

Ikke gjort funn på dette området under flatereguleringen.

Oppsummering – videre prosess

Rekkefølgekrav videreføres i bestemmelsene.

Felles behandling plan og rammetillatelse:

Kreve høy detaljeringsgrad av dokumentene, planbeskrivelsen og utomhusplan, og mye/det meste må avklares tidlig i prosessen.

Prosess: offentlig ettersyn vil også fungere som nabovarsel av rammesøknaden.

Aktuell tema for rammesøknad, ikke uttømmende liste

- antall boenheter
- utforming av bygg (volum, høyder, takvinkler, vindusplassering, etc)
- plassering av bygg og teknisk infrastruktur
- tomtedeling
- vannmålere
- energi; utforming og materialbruk, alternativ til strøm, etc
- farge og materialebruk
- støyberegninger, evt. avbøtende tiltak med utforming
- utforming ute-/leke-/fellesareal
- radon (inkl. ansvar)

Forslagsstiller og tiltakshaver må gi tilbakemelding om det er ønskelig med en felles behandling.

Oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering i hht vanlig prosedyre. Dokumentene til oppstart skal oversendes kommunen før varsling meldes for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.

Oppstartsmeldingen omfatter:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes/kan oppstå
- avgrensing av planområdet
- evt illustrasjoner/skisser
- rimelig frist for innspill (vanlig 30 dager), forslagsstiller er mottaker av innspill
- annonseres i 1 avis, Adresseavisen, forslagsstillers ansvar
- varsling på kommunens hjemmeside, kommunens ansvar
- brev varsling av naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, andre interessenter,

alle dokumenter verd planforslaget/oppstarten legges ved. Nabo til B11 er kun kommunen.

Gjennom kommunens saksbehandling med intern høring av planforslaget, vil kommunen som nabo få anledning til å uttale seg.

Krav til komplett planforslag - digital planframstilling:

- Planbestemmelser både i word og pdf format
- Planbeskrivelse både i word og pdf format
- Plankart i pdf basert på vektor
- Illustrasjoner i pdf format
- Diverse utredninger og rapporter i pdf format, bl.a. støyvurderinger
- Det skal leveres 2 sosi-filer: en for Planområdet (RbGrense, RbOmråde og byggegrens) og en for komplett plan. Kartdata skal leveres i hht Euref89.

Erfaring tilsier at det kan oppstå behov for forandringer av plankart og dermed sosi-fil fra 1. gangs behandling til endelig vedtak. Ut fra kommunens ressursituasjon vil påkrevde endringer av kart og sosi-filer kunne ta tid hvis kommunen skal stå for endringene. Kommunen er åpen for å gjøre avtale om endret tidsplan for når komplett sosi-fil skal leveres. Kommunen foreslår at ved innsending av komplett planforslag sendes inn sosi-filen for Planområdet (RbGrense, RbOmråde, byggegrens), mens innsending av komplett sosi-fil og oppdatert plankart gjøres når planen er endelig vedtatt men før kunngjøring av planvedtaket.

Forslagsstiller vil komme tilbake til dette punktet.

Utbyggingsavtale:

Behovet for utbyggingsavtale vil vurderes i prosessen framover, mulig tema for avtale er avfallhåndtering. Kommunen ser fordelen av at prosessen med en avtale koordineres med planprosessen. Behovet for avtale diskuteres i kommunen.

Takk for møtet!

Synne Rudsar
rådgiver
Tlf: 73972085
E-post: synne.rudsar@malvik.kommune.no

Kopi til:
Eco Bygg AS