



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2013/1977-11

Saksbehandler:
Signhild Johanne Volden

Dato:
17.10.2013

PlanID 201303 - Referat avklaringsmøte foreløpig plangrep felt B7 Svebergmarka

Møtereferat

Prosjekt:	PlanID 201303 - Detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B7			Referat nr.: 2
Dato:	14.10.13	Sted:	Herredshuset, Hommelvik	Referent: Signhild Johanne Volden

Tilstede:

Forslagstiller Solem Arkitektur ved Jann Fossum og Nina Wang. Tiltakshaver Sveberg Panorama AS v/Trondheim og omegn Boligbyggelag og Nytt Hus AS, representert ved prosjektleder Åse K. Volden Sørøng (TOBB) og Trond Vangen (prosjektmedarbeider Nytt Hus AS). Kommunen ved Magne Thomassen (VA), Lars-Gøran Strømhaug (byggesak), Vegar C. Walsø (plan) og Signhild J. Volden (plan).

Til orientering er det tatt inn drøftinger i dette referatet som ikke ble ferdig bearbeidet i møte. Kommunen ber om snarlig tilbakemelding fra planlegger om det er momenter nedenfor som tiltakshaver ikke kan stille seg bak eller om det er ønsker om tilføyelser.

Formål med møte:

Arbeidsmøte ble avholdt for å se nærmere på helheten i plangrepet, samt diskutere og utdype enkelte problemstillinger.

Landskapsarkitekt (Solem Arkitektur AS) presenterte plangrepet gjennom foreløpig skissegrunnlag til illustrasjonsplan/utomhusplan. Det er fortsatt en del grunnlagsdokumenter som ikke er på plass, når disse foreligger vil det bli gjort nødvendige justeringer (sol/skygge-diagram, støyvurdering, grunnundersøkelse, 3D-

Postadresse
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
E-post
postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse
Torggata

www.malvik.kommune.no

Telefon
73972000
Telefaks
73972001

Bank
4218.07.50309
Org.nr
971035560

modellering med foreslåtte volum, veiføringer, høydevirkninger osv.). Planlegger Jann Fossum redegjorde for generelle grep som er blitt gjort så langt i prosessen.

Illustrasjonsplan: Enighet i møte om at illustrasjonsplanen skal gjøres juridisk bindende. Det kan legges til en formulering som åpner for mindre avvik, men den er i sin helhet bindende for utformingen av arealet, og altså ikke bare retningsgivende.

Planavgrensning: Skisse til illustrasjonsplan viser et planområde, med tilstøtende terreng, som tilhører områder utenfor planavgrensningen. Realiseringen av et slikt plangrep fordrer store terrengmessige inngrep. For å få til en god landskapsmessig utforming, kan det være hensiktsmessig at en går utover planavgrensningen slik den ligger i dag, jf. løsning vist i skisse til illustrasjonsplan.

Kommunen har etter møte drøftet hva som er beste løsning i forhold til planområdets avgrensning, og foreslår at det legges til rette for et makebytte der plangrensen justeres mot sør, sør-øst, øst og nord-øst. Kommunen ønsker ikke at muren som er skissert mot Svebergvegen skal etableres på areal utenfor planområde, dette av hensyn til framtidig etablering og vedlikehold. Et ev. makebytte kan fremmes til 1.gangsbehandling av planen.

Kommunen ber, med bakgrunn i dette, om at planlegger oversender forslag til ny planavgrensning inkludert areal som gir en buffer til fjellskjæring og friareal i sør (men redusere planområdet her) mot at planområdet kan utvides i nord mot tursti og Svebergvegen. Her er det vesentlig at forslaget ses i sammenheng med plassering av trafo, fordrøyningsbasseng og mur, samt at ny planavgrensning ikke kommer i konflikt med turveg (se vedlagt skisse til dette møtereferatet). Forslaget må ta hensyn til at arealregnskapet for makebytte skal gå opp.

I møte ble det vist hvordan strøkslekeplassen mot øst kan knyttes til B7 i samsvar med overordna planer. Dette forutsetter tiltak utenfor planområdet. Arealene som omfattes av dette terrenginngrepet og arronderingen omkring, trenger ikke inngå i regnskapet for makebytte så langt formålet ikke endres. Terrenginngrepene vil oppfattes som positivt mht landskapsbilde og samtidig gi en bedre terrengtilpassing av turvegen fra Bjørnmyra.

Forslagstillers kommentar til referat: Endelige planavgrensning sendes kommunen når Rambøll har en overordna VA-plan ferdig.

Fjellskjæring mot sør: Hele arealet mot sør vil i følge dagens skisser bli endret, bortsett fra det som i illustrasjonsplanen vises som mørkt grønt. Det foreslås en fjellskjæring mot sør som kan få en høyde på inntil 3,5 meter. Kommunen påpeker at det skal etableres sikringsgjerde på toppen av fjellskjæringen. Utforming av dette arealet krever at det ikke plantes høy vegetasjon. Landskapsarkitekt ser for seg gressbakke og uterom som legger til rette for luft/lys.

Mur mot Svebergvegen: Grepet der en tar opp terrenget mot Svebergvegen med en støttemur (inntil 3,5 meter høy) synes som en god løsning. Kommunen ønsker at det gjennomføres et makebytte slik at muren kan lokaliseres innenfor arealet til felt B7, se pkt. om *planavgrensning*. En framtidig mur skal ikke etableres utenfor eiendomsgrensene til felt B7, eller komme i konflikt med fortau i Svebergvegen. Muren bør etableres slik at den legges på samme kvote som dagens fortau.

Kommunen presiserer at det er må tas hensyn til trafo, framtidig fordrøyningsbasseng og regulerte tursti i område. Det skal også dokumenteres høydevirkningen av en slik mur, gjerne i en 3D-modellering, også sett fra Svebergvegen. En mulig løsning for å skape en bedre helhet langs muren kan være å «bygge» trafo inn i muren.

Kommunen presiserer at det av bestemmelsene må framkomme krav til kvalitetsmessig utførelse av en mur med et slikt omfang.

Uteareal/MUA: Det foreligger ikke et eget regnskap for MUA enda. Kommunen presiserer at dette skal følge planforslaget. Det vil med andre ord være mulig at plangrepet må endres for at planen skal kunne tilfredsstillere kravet til MUA. Det er flere måter å komme fram til en god løsning, det åpnes også opp for at deler av MUA for den enkelte bolig kan avsettes i et større fellesareal. Ved en slik løsning må det sikres i bestemmelsene at fellesarealet får en kvalitativ god utforming. Kommunen ber om at en eventuell ballplass i f_AU1 også må ha rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse knyttet til seg. I tidligere regulerte felt i Svebergmarka er det lagt inn bestemmelser som sikrer del av uteareal på takterrasse. Generelt viser kommunen til KPA § 2.3 om krav til MUA.

VVA: Ser ut til at planforslaget må basere seg på to fordrøyningsbasseng (terrengsnitt viser stort høydebrykk på ca. midten av feltet), begge plassert i umiddelbar nærhet til Svebergvegen for å sikre drift og vedlikehold. Rambøll utreder videre detaljer knyttet til fordrøying. I en VA-plan skal også sandfang være lokalisert. Normalprofilen viser at det legges opp til overflatedrenering i veg.

Snøopplag skal langs med en-feltsveg og i areal utenfor vendehammer. Kommunen påpeker mulige utfordringer mht snøopplag langs med adkomst til boligene i sør (BKS2). Planlegger mener foreslåtte løsning er tilstrekkelig fordi fortau i praksis vil bli benyttet til snøopplag. En bredere veg innebærer høyere fart og mer snø som må brøytes. Vegbredden er i henhold til H017.

Skal kommunen på sikt overta drift av veggen må den bygges med en vegbredde på minimum 4,5 meter, altså en utvidelse på 1 meter i forhold til hva som er lagt fram i foreløpige skisser til normalprofil. Siden veggen reguleres til privat veg vil ikke kommunen gå i mot skisserte løsning så lenge den er innenfor vegnormalen. Men med hensyn til drifting av veggen er FVD kommunalteknikk tydelige på at de ikke ønsker «overta» en slik veg som i dag er forespeilet.

Trafikksikkerhet: H017 utløser ikke kravet til egne anlegg for gående ved felt på 26 boenheter. I skissen for normalprofil legges det opp til areal for *Belegg-snøopplag*, og at dette skal benyttes til fortau når ikke snøopplag. Kommunen ber om at det i det videre arbeidet utredes egnethet av differensiert farge/belegg på fortau/gangareal.

Lekeplass: Planlegger opplyser at lekeplassen ikke tilfredsstillere kravet til avstand fra bolig på maks 50 meter. Slik som vist i skissen er avstand ca. 60 meter for en av boligene. Planlegger mener dette kompenseres for med trafikksikker adkomst fra hele feltet.

Kommunen påpeker at et vegareal i slike boligfelt ofte i seg selv er å regne som lekeareal for barn. Det er derfor ekstra viktig at planforslaget viser en gjennomtenkt og helhetlig løsning som fremmer et trygt og godt bomiljø, særlig for de mindre barna.

Kommunen ber om at forhold knytta opp mot trafikksikkerhet og areal der barn vil tenkes og ferdes i leik, drøftes inn i planforslaget, og at det etterstrebtes å finne løsninger som gir gode siktforhold ved inn- og utkjøring til eiendommene, samt i vegarealet i sin helhet. Kommunen ser det ut over dette som uproblematisk at avstanden til sandlekeplassen avviker noe i forhold til bestemmelsen i overordna plan. Minner om at eventuelle avvik skal gjøres rede for i planforslaget.

Parkering: Skisserte løsning er ment å vise carporter, ikke garasjer. Parkeringsnormen følges. Kommunen mener generelt at valgte løsning med carport plassert tett opp i formålgrensa mot veg er en dårlig løsning. Ber om at planlegger finner en mer hensiktsmessig løsning for parkering der hensynet til sikt og trafikksikkerhet blir ivaretatt.

Byggegrenser: Mangler både her og der. Kommunen presiserer at dette skal med i komplett planforslag. Byggegrenser er i denne planen særlig viktig for å regulere plassering av carporter/garasjer. I praksis kan disse bygges igjen med tid og stunder. Dette vil potensielt være en stor utfordring om en skal klare ivareta trafikksikkerheten i feltet (se også pkt. om *lekeplass*).

Tilgjengelige boliger: Krav fra oppstartsmøte står ved lag (30 % av boenhetene). Kommunen presiserer at det er her snakk om tilgjengelige boliger etter § 12-2 i TEK10, ikke etter krav til universell utforming. En løsning kan være at det dokumenteres ved rammesøknaden at det er mulig å etablere tilgjengelig bolig innenfor byggets rammer på et senere tidspunkt.

Boligenes utforming: Det planlegges rimelige elementhus. Kommunen påpeker viktigheten av å spille på lag med terrenget, særlig i et slikt landskap som har krevende topografi. Foreløpig planlegges pullttak. Kommunen ber om at det i det videre arbeidet ses på løsninger for takterrasser/differensierte høyder og volumer slik at bygningene ikke framstår som en mur i seg selv. Høydesetting av boliger skal framkomme av planforslaget. Kan ta dette inn i illustrasjonsplan.

Kommunen mener skisserte løsning med carporter langs vegen er en svært uheldig løsning. Forslaget er ikke i tråd med tillatelser som er gitt tidligere i område. Eksempelvis er ordlyd i bestemmelser til detaljregulering for Øvre Sveberglia (Reg. 201175G) pkt 4.6: «...Ellers skal garasje plasseres minimum 2 meter fra regulert vegareal og minimum 1 meter fra øvrige tomtegrenser. Garasje skal ikke komme i konflikt med sikt. Om garasjen står vinkelrett på vegen må garasjen plasseres minimum 5 meter fra regulert vegareal». Kommunen ber om at planlegger tar utgangspunkt i denne ordlyden i det videre arbeidet med planforslaget for B7. Se for øvrig pkt. om *lekeplass* (trafikksikkerhet) og *byggegrenser*.

Støyreducerende tiltak: Sikring mot støy skal vises i plankartet. Planlegger ønsker å få plassert mur i nord så nærme støykilden som mulig, enighet om at det her også er viktig å se på den estetiske utformingen av en slik mur samt virkningen den vil få for omgivelsene generelt.

Trafo: Plassering som vist i innkommet søknad er problematisk, ifølge planlegger, da den kommer i konflikt med framtidig fordrøyningsbasseng. Plan vil orientere byggesak

som behandler søknaden om dette. Her er det fortsatt rom for å få til en samlet sett god løsning.

Feltbenevnelser: Kommunen kommer tilbake til dette punktet når vi har fått gjort de nødvendige avklaringene med kartansvarlig.

Skjæring/fyllinger: Alle skjæringer/fyllinger skal med i plankartet. I dette tilfelle vil utomhusplan vise alle terrenginngrep inkl. skjæring og fylling.

Gatebelysning: Kommunen holder på å utarbeide en egen vegnormal. I dette arbeidet skal det også ses på egen standard for gatebelysning, både av nye private og kommunale veger. Det må komme fram som eget punkt i bestemmelsene at det skal etableres gatebelysning i felt B7, og at en vurdering av en hensiktsmessig utførelse skal følge byggesaken. I praksis betyr dette at dere må legge til rette for gatebelysning igjennom byggeprosjektet.

Referent:

Signhild Johanne Volden

arealplan, Areal og samfunnsplanlegging

Epost: postmottak@malvik.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Vedlegg: Forslag til ny plangrense (delvis skissert).