



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2013/1977-1

Saksbehandler:
Signhild Johanne Volden

Dato:
28.05.2013

201303 - Referat fra oppstartsmøte: Detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B7

Sted	Herredshuset
Tid	Tirsdag 28.05.2013, kl 12:00-14:00
Tilstede:	
Forslagsstillerne	Plan AS v/Trond Vangen (tiltakshaver) IEC-HUS: Dag Roar Mathisen og Steffan Lithell (husleverandør) Ikke til stede: Solem Arkitektur (planlegger)
Kommunen	Signhild Johanne Volden og Vegar Walsø (plan), Thomas Hermstad-Pedersen (byggesak), Sturla Jakobsen og Magnus Åhl (FDV-kommunalteknikk), Willy Stork (prosjektleder Sveberg-utbyggingen).

Møtereferatet er skrevet av: Signhild Johanne Volden

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 forslagsstillernes videre planarbeid.

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

Tiltakshavers planer:

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for ny boligutbygging i tråd med forutsetninger gitt i overordnet reguleringsplan. En viktig intensjon med plangrepet er at det skal legges til rette for et framtidig godt bomiljø i felt B7. Ny bebyggelse er av ferdighustypen, og det søkes tilrettelagt for Husbankfinansiering for nordlige del av feltet. Foreløpig utkast/skisse viser 30 enheter plassert i rekker på begge sider av intern adkomstveg. Tiltakshaver poengterte at dette er en tidlig illustrasjon på hva de maksimalt kan se for seg etablert i feltet.

Dagens situasjon:

Per i dag er det ikke gjort tekniske inngrep i terrenget. VA-ledning og mulige stikk til B7 ligger i Svebergvegen (se vedlagt VA-kart). Terrenget heller mot nord/øst og stiger mot sør, der det ligger terrengrygger. Øst for tomte er det regulert en felles lekeplass (FLB 2) som felt B7 deler med felt B9. Kommunen vil opparbeide denne lekeplassen og turvegen som gir adkomst til den fra gang- og sykkelvegen i Svebergvegen. Det er lagt til rette for en bussholdeplass i Svebergvegen, rett nord for feltet.

Planstatus og overordnede premisser/krav for området:

- Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt 20.06.2011.
- Reg. 75E – reguleringsplan for deler av Svebergmarka, vedtatt 29.11.10.

Pkt 2.2 i Kommuneplanens arealdel stiller en rekke generelle plankrav. Flere av disse dokumentasjonskravene er allerede tilfredsstilt i grunnlagsdokumentene til reg.75E. Krav til *barnetråkkregistreringer* ikke er aktuelt for gjeldende delfelt, da området og områdene omkring, er under regulering/tidlig utbygging og ikke befolket per i dag. Kravet om en *mobilitetsplan* vil heller ikke slå inn i arbeidet med denne planen. *Fortetningspotensialet* er allerede vurdert gjennom arbeidet med flatereguleringen av området.

Bortsett fra krav om etablering av lekeplass ved inngang, er det ingen gjenstående krav til sosial infrastruktur for felt B7. Hva teknisk infrastruktur angår, vil det bli stilt krav om at det etableres

fordrøyningsbasseng i forbindelse med byggesaken. Størrelse og plassering skal avklares gjennom planprosessen.

Reg. 75E regulerer delfelt B7 til terrassert bebyggelse eller lavblokk bebyggelse. I bestemmelsene heter det at terrassert bebyggelse over flere etasjer skal trappes ned i lengderetning. Maks høyde i front eller bakkant skal ikke være større enn 6,5 meter eller 2 etasjer. Det tillates innredet parkeringskjeller. Det kan også tillates lavblokk bebyggelse i 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Lavblokk bebyggelse skal ikke ha større byggehøyde enn 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Parkeringskrav er i hht normens hovedregel i Reg.75E; boenheter mindre enn 100 kvm =1,5 p-plass i fellesanlegg, boenheter større enn 100 kvm = 2 p-plasser i fellesanlegg. Feltet er 11.255 daa stort, og BYA = 30%. Det skal etableres gjennomgang fra FA2 *Stavlia* til FLB 2 (felles lekeplass med B9 som er regulert øst for feltet).

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

Generelt:

Kommunen signaliserte at de gjerne ville ha ”planskisser” til kommentering før det endelige planforslaget ble sendt inn til endelig behandling. Dette ble positivt mottatt av utbygger.

Planområdet og avgrensing:

Planområdet skal følge eiendomsgrensen; mot regulert veg og friområde. Byggegrense mot veg er absolutt 20 meter. Tomtedeling skal framgå av plankartet.

Kulturminner:

Det ble i arbeidet med Reg. 75 E foretatt arkeologiske undersøkelser av hele området. Det er så langt ikke gjort funn av kulturminner innenfor felt B7.

Grunnforhold:

Det er utført en befaring og prøvegraving for felt B7 og B9. Stabiliteten for området i dagens situasjon er ikke kontrollert. Nærmere vurdering av stabilitet, fundamentering og setning er avhengig av endelig plassering av bygg og planer for oppfylling/utgraving. Fundamentering og fundamentlaster må kontrolleres i forbindelse med detaljregulering. Forslagstiller vil innhente geoteknisk rapport for gjeldende planområde som del av grunnlagsdokumentene som skal følge plansaken.

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/tilgjengelige boliger

Det skal i størst mulig grad tas hensyn til universell utforming ifht kvalitet på ute-/leke-/fellesareal, adkomst til området og boligene, og elementene i boligene. I denne detaljreguleringen legges det opp til at boligene nord i feltet bygges etter prinsippene for tilgjengelige boliger, og tilrettelegges for husbankfinansiering. Se for øvrig TEK 10.

Krav til utforming:

Planen åpner opp for terrassert-bebyggelse eller lavblokk-bebyggelse. Tiltakshaver har et ønske om å realisere rekkehus, og er dermed i utakt med overordnede føringer. Til tross for at dette er et avvik fra planen, er kommunen positive til at planlegger kan utforske mulighetsrommet for B7 som et felt med rekkehus-bebyggelse. Hvis tiltakshaver tilslutt ønsker å fremme et planforslag som skissert ovenfor, må avviket synliggjøres og drøftes i planbeskrivelsen.

Når det gjelder bestemmelser for denne type bebyggelse (rekkehus), er disse definert i pkt.3.2 *Boliger – B* i Reg. 75. Disse skal legges til grunn for en ev. videre prøvingen av rekkehus framfor terrassert- eller lavblokk-bebyggelse. Maks byggehøyde ved denne type bebyggelse skal ikke overstige 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Videre avveining omkring krav til utforming tas i løpet av planprosessen når konkrete analyser og illustrasjoner av virkning foreligger.

Materialvalg og farger skal harmonere med terreng og vegetasjon, bl.a. for å dempe fjernvirkning.

For mer om krav til utforming, se pkt ovenfor om *Planstatus og overordnede premisser/krav til området*

Krav til arealregnskap:

Antall boenheter, størrelse, uteareal, lekeareal, møteplasser og parkeringsplasser (listen er ikke uttømmende). Krav til ulike arealregnskap skal drøftes og synliggjøres i planbeskrivelsen.

Grad av utnyttning:

Definisjon grad av utnyttning: *"Bygningens grunnflate i prosent av netto tomteareal, med en høydeberegning jfr. TEK. Alle mål må tas utvendig"*. P-areal skal medregnes i utnyttelsen av tomte (også bakkeparkering = min 15 m²). Takterrasse kan inngå som del av egnet uteoppholdsareal for hver tomt.

Krav til lekeplass ved inngang:

For bestemmelser knytta til etablering av lekeplass, se pkt 3.3 tabell 1 (NIBRs plankrav til arealer og avstander fra bolig) i reg.75E. Det er det totale antall enheter som vil påvirke arealregnskapet for størrelse på lekeplassene. Lekeplass skal etableres på solrike og synlige deler av feltet, med en maks avstand fra bolig på 50 meter.

Rekkefølgekrav sosial infrastruktur:

- Lekeplass ved inngang skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse på boligene.

Uteareal, grønnstruktur og interne vegger:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling og tillates ikke nytt til lagring. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares (særlig gjelder dette for områder avsatt til lek), og vegskjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende. Annen veggrunn skal opparbeides og beplantes, uten at dette kommer i konflikt med nødvendige frisisiktsoner eller vedlikehold.

Det stilles krav om at detaljreguleringen skal avklare behovet for turveger/stier mellom områdene og eksisterende bebyggelse. Kommunen opplyser at en del av sti-nettet allerede er etablert, og videre planlegging må gå ut fra dette. Som tidligere nevnt er det krav til at det etableres gjennomgang fra felles adkomstveg inn i feltet til felles lekeplass, FLB2.

Et viktig moment å ta med seg i den videre planleggingen er at bebyggelsen ikke får en plassering som er til hinder for fri ferdsel til fellesområdene eller at plasseringen på sikt fører til en «privatisering» av regulerte fellesareal.

Trafikksikkerhet:

Tomta grenser opp mot Svebergvegen (Veg 1). Sikkerhet mot vegareal må vurderes. Det skal etableres vendehammer(e) i forbindelse med felles intern veg i feltet. Det skal legges til rette for buffer omkring formål som felles parkeringsanlegg, vendehammer o.l (eksempelvis avsette nevnte areal til AVG, annen veggrunn grønt) i plankartet.

Adkomst:

Felles avkjørsel FA2 er felles for området B7.

Krav til vegprofiler:

Nødvendige vegprofiler må følge planforslaget, som blant annet viser vegskulder og veggroft/snøopplag. Skjæring/fylling skal framgå som eget formål i plankartet, for mer detaljer seg vedlegg: *Formal- og dokumentasjonskrav*. Stigningsforhold på internveg 1:12 er ok.

Parkering:

Antall parkeringsplasser må planlegges ut i fra hovedregelen i bestemmelsene til reg. 75 E og prinsippavklaringen som ble gjort mellom politikerne og administrasjonen våren 2013. Prinsippavklaringen baseres ikke på et vedtak, men er en politisk forankret forståelse omkring rammene vi skal behandle kravet til parkering i Svebergmarka:

For eneboliger/2-mannsboliger:

2 plasser +1 per utleiedel.

Garasje regnes som parkeringsplass.

Faktor gjesteparkering 0,25 pr. boenhet.

For kjede/rekkehus, flermannsboliger, tunstruktur:

2 plasser per boenhet.

Garasje regnes som egen parkeringsplass.

Fortrinnsvis i fellesløsninger.

Faktor gjesteparkering 0,25 pr. boenhet.

For flerbruksenheter/leiligheter:

Under 100 kvm =1,5 plasser pr. boenhet inkl. gjest, fellesløsning i kjeller

Over 100 kvm =2 plasser per boenhet inkl. gjest, fellesløsning i kjeller.

Støy:

Tomta grenser mot Veg 1 som ligger i en vurderingssone for støy. Støy må vurderes og avbøtende tiltak dokumenteres. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Svebergmarka ble det gjort støyvurderinger, disse framgår av planbeskrivelsen, se reg. 75E.

Snøopplag:

Areal avsatt til snøopplag skal framkomme av plankartet som eget formål AVT (annen veggrunn teknisk).

Vann og avløp:

Se VA-kart over stikk i Svebergvegen. Her finnes flere muligheter. Planleggingen må skje med tanke på plassering av fordrøyningsbassenget (se nedenfor).

Krav til overvannshåndtering:

Kommunen stiller krav om at det skal etableres fordrøyningsbasseng innenfor planområdet. Egnet plassering skal avklares gjennom planprosessen, og må ses i sammenheng med den framtidig plassering av bebyggelsen, i forhold til tilgjengelighet for drift og vedlikehold.

En naturlig plassering for felt B7 kan være i enden av Veg 5 (utenfor planområdet), som er turvegen som skal lede inn til felles lekeplass, FLB2. Eiendommen er kommunens egen og kommunen åpner for at fordrøyningsbassenget kan vurderes plassert her. En slik plassering må ikke komme i konflikt med turvegen, eller trafoen som er planlagt etablert innenfor samme areal. Kommunen anbefaler at planlegger tar kontakt med Everket for en tidlig avklaring om ev. plassering.

Endelig plassering stadfestes gjennom planprosessen etter at tiltakshaver har redegjort gjennom beregninger hva som er den mest hensiktsmessige plasseringen.

Renovasjon:

Nedgravde containere er standard felles løsning, og plassering skal framkomme av plankartet. Renovasjonsselskapet viser til at det er gunstig med ca. 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](#)

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Vedlegg:

Formal- og dokumentasjonskrav