



**MALVIK KOMMUNE**  
Plan, Byggesak og Landbruk

Vår dato  
14.05.2007  
Vår saksbehandler  
Synne Rudsar 73 97 20 75

Vår referanse  
07/693-1/REG 61  
Deres referanse

1

Eiendomsselskapet ProTo AS  
v/Otto J. Mo  
Hoeggveien 66  
7036 TRONDHEIM

## REFERAT MØTE ANG. FORSLAG OM REGULERINGSENDRING DEL AV TORP

<b>Sted</b>	Herredshuset, Malvik kommune
<b>Tid</b>	19.04.2007, kl. 0900-0930
<b>Tilstede:</b>	
<b>Utbygger</b>	Otto J. Mo, eiendomsselskapet ProTo AS
<b>Planlegger</b>	Palmer Nerland, Skogholt Boligprosjektering
<b>Kommunen</b>	Oddvar Lundberg, virksomhetsleder Plan, byggesak og landbruk Synne Rudsar, saksbehandler

### Planstatus

Reguleringsplan for Torp - Nedlegging av planoverganger på Meråkerbanen, vedtatt 17.06.1996 (vår ref: Planid 61). Tomta ligger innenfor et område avsatt til boligformål med en grad av utnyttelse på TU=20%.

### Dagens situasjon

Tomta ligger i et landbruksområde med spredt eneboligbebyggelse. Området Storsand er gjennom overordnet plan ikke vurdert som et utviklingsområde for boligbygging.

Innenfor det aktuelle området er det to eksisterende bygg, en på egen tomt gnr/bnr 42/51, den andre på tomta til tiltakshaver.

### Tiltakshavers planer

Mo ønsker fradelte eksisterende bygg fra tomta og å fortette resterende tomt med 9-10 boenheter, enebolig/enebolig i kjede. Dette vil overstige utnyttelsesgraden fastsatt i reguleringsplanen. Tiltakshaver bruker tidligere eiers ideer og skisser for tomta som grunnlag for egne planer.

Tiltakshaver hadde spørsmål vedrørende en liten kommunal tomt som ligger mellom tiltaksområdet og Skansenveien, hvorfor det er kommunal tomt og om evt. mulighet for å få kjøpt tomta.

### Kommunens kommentarer

Kommunen viser til reguleringsplanen og grad av utnyttning for boligområdet fastsatt gjennom denne. Viser forøvrig til områdets øvrige karakter som landbruksområde med spredte eneboligtomter med lav utnyttingsgrad.

Tomtens plassering mellom jernbanen og Malvikveien medfører fokus på trafiksikkerhet og støyforhold.

---

<b>Postadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefaks</b>	<b>Bankgiro:</b> 4218.07.50309 <b>Bankgiro skatt:</b> 6345.06.16631
Malvik kommune	73972000	73972001 Malvik kommune	
Postboks 140		73972051 Tekniske virksomheter	
7551 HOMMELVIK		73972161 Barne-og familietjenesten	<b>Org.nr.:</b> 971 035 560

E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no

Kommunen skisserte to alternativer:

- fremme bebyggelsesplan i tråd med reguleringsplanen
- ved ønske om større utnyttelse av tomta må det utarbeides reguleringsplan

Hvis tiltakshaver ønsker endret grad av utnyttning, anbefaler kommunen tiltakshaver å fremme en forespørsel om dette til det fast utvalget for plansaker, jf. pbl § 30.

En forespørsel til planutvalget bør inneholde en beskrivelse tiltaket med mål og hensikt, foreløpige plandokumenter som plankart, skisser som illustrerer tiltaket, og oversiktskart.

Med hilsen

Synne Rudsar  
saksbehandler

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for torp, nedlegging av planoverganger på Meråkerbanen, 10.09.96.

Kopi:

Skogholt Boligprosjektering , v/Palmer Nerland, Gildeheimsveien 3, 7044 TRONDHEIM

## Rudsar Synne

---

**Fra:** Rudsar Synne  
**Sendt:** 4. juli 2007 14:19  
**Til:** 'post@boligprosjektering.no'  
**Emne:** oppstartsmelding bebyggelsesplan del av Torp

Hei!

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet skal  
 - varsles i to aviser, Adressa og Malvikbladet,  
 - og sendes til naboer  
 - og offentlige høringsparter.

Kunngjøringen skal inneholde formålet med planen, hva den innebærer og hvilke følger den kan ventes å få for området. Et oversiktskart der planområdet er avmerket, og gjerne med skisse av bebyggelsen, skal være med kunngjøringen. Det kal gis en rimelig frist for å uttale seg (NB - legge på litt tid nå pga sommerferien). Både i annonsen og i brevet må det opplyses hvor de skal sende innspillene sine. Det er vanlig at tiltakshaver gjennom planbeskrivelsen omtaler medvirkningsprosessen inkl. når og hvordan kunngjøringen er gjort samt oppsummering og kommentarer til de innkomne innspill.

Offentlige høringsparter for denne saken vil være Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Vegvesenet (pga fylkesvegen), Jernbaneverket (pga nærheten til jernbanen), NVE (pga nærheten til elva). (adr..liste ser du under)

Har du/dere oversikt over naboer? De på andre siden av jernbanen som bruker samme tilførselsvei, bør også få kunngjøringen om oppstart. Hvis du ikke har denne oversikten gi meg tilbakemelding med en gang så får vi fikset en det. (jeg tar ferie fra i morgen og ut neste uke, du kan også ta kontakt med [asbjorn.fiskvik@malvik.kommune.no](mailto:asbjorn.fiskvik@malvik.kommune.no) for naboliste)

Når jeg nå ser på tidsaspektet lurer jeg på om den uforpliktende antakelsen om kanskje-kanskje vedtak før jul ikke er fult så realiserbart. Det er nok antakeligvis mer realistisk at vi kommer over på nyåret før et vedtak foreligger. Som sagt så er det kommunevalg til høsten og et nytt planutvalg skal settes sammen og komme i drift. Jeg gikk egentlig ut i fra at kunngjøring av oppstart var igangsatt siden du jobbet så intensivt med planforslaget.

Mvh  
 Synne Rudsar

---

Malvik kommune  
 Plan, byggesak og landbruk  
 7551 Hommelvik

tlf: 73 97 20 85  
 epost: [synne.rudsar@malvik.kommune.no](mailto:synne.rudsar@malvik.kommune.no)

navn/organisasjon	avd./kontaktperson	adresse	tlf	e-post
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag		Statens hus, 7468 Trondheim	73 19 90 00 /fax -101	<a href="mailto:postmottal">postmottal</a>
Sør-Trøndelag fylkeskommune		Erling Skakkes gt.14, Fylkeshuset, 7004 Trondheim	73 86 60 00 /fax -01	<a href="mailto:postmottal">postmottal</a>
Statens vegvesen	Region Midt, Sør-Trøndelag distriktskontor	Fylkeshuset, 6404 Molde	815 44 040 /fax 71 27 41 01	<a href="mailto:firmapost-midt@veg">firmapost-midt@veg</a>
Jernbaneverket	Region Nord	Postboks 4350, 2308 Hamar	05280 / fax 72572600	
NVE	Region Midt-Norge (RM)	Vestre Rosten 81 7075 Tiller	72 89 65 50 /fax -51	<a href="mailto:rm@nve.n">rm@nve.n</a>



**MALVIK KOMMUNE**  
Plan, Byggesak og Landbruk

Vår dato  
30.08.2007  
Vår saksbehandler  
Synne Rudsar 73 97 20 85

Vår referanse  
07/693-4/REG 61C  
Deres referanse

1

Nerland Prosjektutvikling  
Gildheimsveien 3  
7044 TRONDHEIM

## REG. 61C - BEBYGGELSESPAN FOR DEL AV TORP

Malvik kommune har mottatt deres forslag til "Bebyggelsesplan for del av Torp, Malvikv. 68".

Iht. forskrift om tidsfrister skal kommunen behandle innsendte planforslag innen 12 uker, om forslaget er komplett og i tråd med overordnet plan.

Den innsendte planen er en bebyggelsesplan. Gjeldende reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Torp, nedlegging av planoverganger på Meråkerbanen", vedtatt 16.12.1996. Tiltakshaver har valgt å utarbeide en bebyggelsesplan i tråd med overordnede planer.

I forkant av innsendt planforslag har det vært kontakt mellom tiltakshaver/planlegger og kommunen. Gjennom denne kontakten har overordnede planer, ulike tema og problemstillinger ved den foresatte utbyggingen vært diskutert. Kommunen har gjennom hele forarbeidet poengtert viktigheten av at tema og problemstillinger synliggjøres i plandokumentene.

Slik de innsendte plandokumentene framstår, ser kommunen behov for at det gjøres endringer for planforslaget kan anses som komplett. Dette gjelder planbeskrivelsen, plankartet og samsvaret mellom disse. Videre ser kommunen behov for at det skrives egne planbestemmelser for bebyggelsesplanen da gjeldende reguleringsplan er en flatergeulering som ikke omhandler alle detaljer slik en bebyggelsesplan skal gjøre. Disse endringene vil være av vesentlig betydning for at planforslaget skal framstå som entydig.

Planbeskrivelsen skal gi utfyllende informasjon om planen slik at bakgrunn, forutsetninger og valgte løsninger for planforslaget kommer tydelig fram.

- Bakgrunnsinformasjon:  
Det framgår av beskrivelsen antall og type boenheter forslagsstiller ønsker på området, men beskrivelsen gir ingen informasjon om områdets beliggenhet, karakter, kvaliteter eller egnethet for valgt utbygging.
- Forutsetninger/premisser en utbygging av området må følge:  
Av beskrivelsen skal man kunne lese hvilke bestemmelser, retningslinjer og føringer som legger premisser for utbyggingen, hvor de står, og hvordan de er valgt løst (evt. avbøtende tiltak). Dette gjelder både ifht bestemmelser fra reguleringsplanen eller føringer ifht infrastruktur og retningsgivende elementer i området. Området ligger mellom jernbane, fylkesveg og en elv, og det er knyttet bestemmelser og/eller retningslinjer til disse elementene fra både overordnede planer og sentrale forskrifter. Bl.a. er det i reguleringsbestemmelsene klare krav til adkomsten til området, og i kommuneplanens arealdel er det krav til avstand til Sagelva. Spesielt må kommunen gjøre oppmerksom på

bestemmelsen i reguleringsplanen som krever at det ved utarbeidelsen av bebyggelsesplan skal foretas støyvurderingstiltak, jf. pkt. 3.3.

- Hvordan løse forhold innenfor planområdet:  
Det gjelder spesielt uteareal, parkering, adkomst og andre felles løsninger. Det skal gå fram av beskrivelsen at størrelsen på arealet/antallet stemmer med forutsetningene/kravene (areal- og parkeringsregnskap), hvor områdene er plassert og hvorfor, og ikke minst hvordan områdene skal opparbeides. For å sikre opparbeiding av de ulike områdene/formålene anbefales det å utarbeide rekkefølgebestemmelser til planen.
- Sakshistorikk og medvirkning:  
Viser til e-post til planlegger den 4.juli d.å. der kommunen minner om behovet for informasjon vedr. dette.

Når det gjelder plankartet er det her behov for noen plantekniske endringer (veiledere: [plankart](#), [utnyttelse](#)).

- Grad av utnyttning, høydebestemmelser og størrelsen på områdene/tomtene skal framgå av plankartet.
- Høydekoter/terrenget skal være lesbart
- Kvalitetssikre samsvar mellom kart og tegnforklaring, bl.a ifht lesbarhet

Det er av vesentlig betydning at det sikres samsvar mellom plandokumentene, bl.a. når de gjelder tittel på planen, utnyttelsesgraden av titlaket, at valgte løsninger sikres med bestemmelser, etc. Kommunen har rutiner på å kreve digital levering av planforslag. Tesktdokumenter leveres i word- og pdf-format, diverse kartmateriale/illustrasjon som pdf, samt at plankart også sendes inn som sosi-fil. Dette for å kunne distribuere planmateriale og for bruk i kommunens digitale planbase (internett).

Kommunen vil starte behandlingen av planen så snart som mulig etter å ha mottatt overnevnte dokumentasjon. Planforslaget vil anses være komplett når denne dokumentasjonen foreligger. Tidsfristen på 12 uker vil starte å løpe fra da.

Med hilsen

Synne Rudsar  
saksbehandler

Kopi:

Eiendomsselskapet ProTo AS, v/Otto J. Mo, Hoeggveien 66, 7036 TRONDHEIM

Postadresse      Telefon      Telefaks  
Malvik kommune      73972000      73972001 Malvik kommune      Bankgiro: 4218.07.50309 Bankgiro skatt: 6345.06.16631  
Postboks 140      73972051 Tekniske virksomheter  
7551 HOMMELVIK      73972161 Barne-og familietjenesten      Org.nr.: 971 035 560

E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no

**Rudsar Synne**

**Fra:** Rudsar Synne  
**Sendt:** 1. oktober 2007 12:44  
**Til:** 'post@boligprosjektering.no'  
**Kopi:** 'Otto Jarle Mo'; Lundberg Oddvar  
**Emne:** ang. bebyggelsesplanen på Torp

Hei!

Som tidligere skrevet, har jeg mottatt de reviderte dokumentene dere mener vil tilfredsstille kravene til komplett planforslag.

Det er viktig å huske på at det er flere enn vi som er involvert i saken som skal lese og forstå plan med tilhørende dokumenter; plankart, bestemmelser og beskrivelsen. Disse plandokumentene skal kunne stå og leses alene. Jeg beklager å måtte melde at vi ikke kan se å ha mottatt de endringene vi har bedt om. Kommunen er dessverre derfor nødt til igjen å be om å få reviderte plandokumenter som tilfredsstiller kravet til et komplett planforslag.

Jeg har derfor tatt meg tid til å repetere og presisere tidligere tilbakemeldinger gitt gjennom brev, befaringer og e-post:

**Plankartet** - følgene skal gå fram av plankartet:

- uinnyttelsesgrad (anbefaler BYA da TU ikke lenger er en gyldig verdi i TEK)
- storrelse på områdene
- markere adkomster med pil
- byggegrense mot vei og jernbane (hvis overskrider avstand satt i statlige regulativ skal dette avklares gjennom planen med rette myndighet)
- anbefaler at boligområdene og fellesområdene benevnes (eks. B1, FL 1, FP1, FA1 etc, bidrar til å tydeliggjøre planens mening ift hvem tilgang til hva)
- Antar at tallet som står for hver enebolig-kr. viser til et kotelall, men det kommer ikke fram av plankartet eller bestemmelsene hva det er en høydeangivelse for.

**Bestemmelsene**

- hva er felles for hvilke boliger?

**§3 Område for boliger**

- uinnyttelsesgrad
- forholdsrelatert høydebestemmelse
- krav til støyreducerende tiltak på boliger - hva?

**§4 Felles avkjørsel**

- Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen til gnr./bnr.42/51 skal stenges og erstattes av ny felles avkjørsel fra Skansenvegen

**Parkering**

- krav til ant. per bolig, felles parkering for hvem hvor?

**§6 Rekkefølgebestemmelser**

- Utomhusplan som viser løsninger for og opparbeidelse av felles areal samt tekniske løsninger skal følge med byggeskiknaden
- alle fellesområder skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksstillatelse

**Planbeskrivelsen** (- samling og systematisering av den informasjonen dere allerede har/sitter på)**Bakgrunnsinfo**

- formål, hensikt, dagens bruk, eiendomsforhold, ol.

**Forutsetninger/premisser**

- avstand veg og jernbane - hva er kravet? - overholdes dette? hvis ikke hva er avbøtende tiltak? (f.eks. oppsummering av tiltak fra støyrapporten)
- elva: reg.plan sier noe om kantvegetasjonen mot elva, komm.planens arealdel om avstanden til elva - hva er kravene? - overholdes disse? hvis ikke hva er avbøtende tiltak?

**Konsekvenser og valg av løsninger**

- ang. adkomst: sanering av eksisterende avkjørsel fra fv950 til gnr./bnr.
- tekniske løsningsinfrastruktur (LVA - hva finnes allerede? - hva må bygges nytt?)
- hvordan ser man for seg utforming/opparbeidning av utearealene

12.11.2007

- parkeringsregnskap: hva er kravet? - hvordan løse? - hva for hvem hvor?

**Sakshistorikk og medvirkning**

- Kan ikke se at det står noe om dette i plandokumentene vi har fått, og dette skal omtales i planbeskrivelsen - hva har skjedd når? -hvem varselet når og hvordan? - innspill? - kommentarer? (Viser igjen til e-post sendt 04.07.07)

Når det gjelder støyvurderinger gjort av Teknoconsult ser den oversiktlig og avklarende ut, men det er behov for noen endringer/justeringer. Jeg har ringt å snakket direkte med konsulenten og gitt tilbakemelding. Endringene sender han direkte til dere.

Vi i kommunen ønsker å få inn en komplett plan så raskt som mulig slik at vi kan få startet vår behandling av saken.

Vi ser derfor fram til å høre fra dere.

Mvh

Synne Rudsar

Malvik kommune  
 Plan, byggesak og landbruk  
 7551 Hommelvik

tlf: 73 97 20 85

epost: synne.rudsar@malvik.kommune.no

12.11.2007



**MALVIK KOMMUNE**

**Plan, Byggesak og Landbruk**

Vår dato  
12.11.2007  
Vår saksbehandler  
Synne Rudsar 73 97 20 85

Vår referanse  
07/693-14/REG 61C  
Deres referanse

1

Nerland Prosjektutvikling  
c/o Skogholt Boligprosjektering AS  
Granåsvegen 1  
7048 TRONDHEIM

## **REG. 61C - BEBYGGELSESPAN FOR DEL AV TORP - SVAR PÅ NYTT PLANFORSLAG**

Vi har mottatt et nytt forslag til bebyggelsesplan for Torp. Dokumentene vi har registrert inn er: plankart og bestemmelser sendt inn 19.10.07, planbeskrivelse sendt inn 01.11.07 og revidert støyrapport sendt inn 05.11.07, alle per e-post.

Vi har nå hatt en gjennomgang av disse dokumentene og sett de i forhold til de mangler vi repeterte og poengterte i vår epost den 01.10.07.  
Det er beklagelig å måtte melde at planforslaget fortsatt ikke kan sees å være komplett.

Noen av manglene er av mer planteknisk karakter som vi kunne tatt på vilkår gjennom den videre saksgangen. Mangler av mer graverende karakter er fraværet av informasjon vedr. medvirkning/sakshistorikk i beskrivelsen (supplert med kopier av brev, annonser el.), videre at de innsendte dokumenter fortsatt ikke sier noe om forholdet eller avstanden til elva (hva man søker dispensasjon fra). Vi kan heller ikke se at vurderingene og anbefalinger om tiltak fra støyrapporten er innlemmet i plandokumentene, verken i beskrivelsen eller som bestemmelser.

Etter gjentatte tilbakemeldinger og veiledning for å oppnå et fullstendig forslag, ser kommunen seg dessverre nødt til å legge planen til side inntil komplett planforslag er utarbeidet. Kommunen ser det som uheldig og kjedelig at et planforslag som legger opp til å følge overordnet plan, stopper opp som følge av mangel på dokumentasjon av forslaget.

Med hilsen

Synne Rudsar  
saksbehandler

Kopi:

Eiendomsselskapet ProTo AS, v/Otto J. Mo, Hoeggveien 66, 7036 TRONDHEIM

---

<b>Postadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefaks</b>	<b>Bankgiro:</b> 4218.07.50309 <b>Bankgiro skatt:</b> 7855.05.16631
Malvik kommune	73972000	73972001 Malvik kommune	
Postboks 140		73972051 Tekniske virksomheter	
7551 HOMMELVIK		73972161 Barne-og familietjenesten	<b>Org.nr.:</b> 971 035 560

**E-postadresse:** postmottak@malvik.kommune.no