



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2014/1905-3

Saksbehandler:
Vegar Christoffersen Walsø

Dato:
05.06.2014

Referat fra oppstartsmøte/oppstartsnotat PlanID 201403 - Detaljregulering av gnr/bnr 57/10 m fl, Hyggen

Sted	Herredshuset, Hommelvik
Tid	6.6.2014
Tilstede:	
Forslagsstillerne	ECO Bygg: Egil Glørstad (EG) Solem arkitektur (SA): Roger Snustad, Willy Wøllo og Henriette Arstad.
Kommunen	Sturla Jakobsen, Tor-Albert Kverkild, Thomas Hermstad-Pedersen og Vegar Christoffersen Walsø. (MK)

Møtereferatet er skrevet av: Vegar Christoffersen Walsø

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 forlagsstillerne videre planarbeid.

Innledning:

Tiltakshavers planer:

Bygg med kombinert bolig/næring/tjenesteyting. Næring i første etasje, tjenesteyting (foreløpig tenkt på som helsesenter) i andre, bolig i etasjene over.

Dagens situasjon:

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Plankrav i kommuneplanens arealdel.

Eksisterende kommunedelplan for Hommelvik

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

Forslag til ny områderegulering for Hommelvik sentrum.

Tiltakshaver vil også ta utgangspunkt i tidligere politiske vedtak for området. Aktuelt vedtak er politisk forespørselsak tilhørende sak 2011/3733 – PlanID 201202 – Detaljregulering for Wigumgården/Vikasenteret. Denne ble behandlet 18.4.2013 med følgende vedtak:

"Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 18.04.2013

Utvalget anbefaler at det arbeides videre med å fremme en plansak, og har følgende konklusjoner:

- Utvalget er positivt til at det vurderes en høyere utnyttning av eiendommen enn det gjeldende sentrumsplan åpner for.
- Utvalget er positivt til at det vurderes en femte etasje, og ønsker at det endelige planforslaget presenterer god dokumentasjon for hvilke konsekvenser en slik økning av etasjeantallet vil få for omgivelsene.
- Utvalget ønsker at antall parkeringsplasser i prosjektet utredes.
- Utvalget er positivt til at det etableres lekeplass og utomhusareal for boligene på taket. Reduksjon av MUA må dokumenteres og drøftes i det endelige planforslaget.
- Utvalget understreker behov for trafikksikre løsninger, og vil at vareleveranse uten rygging over fortau innarbeides i planen.
- Utvalget ønsker at behovet for vegforbindelse mellom Malvikvegen og Øyavegen, som i dag går mellom Wigumgården og Statoil, vurderes som en del av arbeidet med ny sentrumsplan for Hommelvik.

Utvalg for areal- og samfunnsplanlegging understreker en positiv grunnholdning til byggeprosjektet, og ønsker denne typen fortetting i Hommelvik sentrum velkommen. Utvalgets svar på denne politiske forespørselsessaken må likevel ikke tolkes som noen «blankofullmakt» av det endelige planforslaget."

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

Generelt:

Det kan være forurensa masser og fortsatt nedgravde tanker etter tidligere bensinstasjonsdrift på området. Tiltakshaver tar dette opp med Statoil og gjør avtale med dem hvordan området skal ryddes opp.

Planområdet og avgrensing:

Kommunen var enig i tiltakshavers planavgrensning. I etterkant av oppstartsmøtet har SA og MK kommet frem til en noe utvidet planavgrensning (ved område hvor det er foreslått parkering ved idrettsplassen).

Eiendomsforhold:

ECO har kjøpt, men ikke fått skjøta over eiendommene som skal bebygges.

Bygg:

SA: Mente det var vanskelig gjennomførbart å oppnå at bygget skal henvende seg både mot nord (Malvikvegen) og sør (Øyavegen).

Byggehøyde:

Tiltakshaver vil ta utgangspunkt i planer som gjelder for området, prosjektets virkning på området rundt og tidligere politiske vedtak som er fattet i andre ikke realiserte prosjekt på området.

Adkomst:

Noe terrengparkering langs ny stikkveg, langs Øyavegen og foreslått på deler av idrettsområde tilhørende Malvik kommune. Nedkjøring til p-kjeller er vist fra ny enveiskjørt stikkveg mellom Malvikvegen og Øyavegen.

Mobilitetsplan:

Sitat fra kommuneplanens bestemmelser:

”2.8 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

1) Mobilitetsplan:

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet skal også dekke søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:

- Antall ansatte*
- Besøksintensitet*
- Omfang av vareleveranse og eventuelt godstransport. All transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport)*
- Fordeling av transporten gjennom døgnet.*
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel*
- Tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling.”*

Vegprofiler:

Nødvendige vegprofiler må følge planforslaget, som blant annet viser vegskulder og veggroft/snøopplag.

Parkering:

Selv om planarbeidet meldes ut fra eksisterende sentrumsplan vil det være nødvendig å se til ny sentrumsplan som for tiden er til offentlig høring. Planforslaget til ny sentrumsplan ble i politisk behandling vedtatt endret når det gjelder krav til antall parkeringsplasser. SA ble i oppstartsmøtet gjort oppmerksom på dette. Et kjapt overslag viste at parkeringskravet for prosjektet økte med omtrent 35 plasser.

SA: Ser muligheten for parkering for næring og tjenesteyting på deler av idrettsplassen. ECO har vært i kontakt med idrettslaget om dette og fått aksept for bruk av området til felles parkering for prosjektet og besøkende til idrettsanlegget. Dette mot at ECO bekoster bygging av g/s-veg/rampe, tribuneanlegg og ramper.

Det ble avtalt på telefon i ettertid av møtet at SA sjekker ut foreslått bruk av idrettsområdet til parkering med Meråker bruk, som har en klausul knyttet til eiendommen som nå er i Malvik kommunes eie.

MK: Tar foreløpig ikke stilling til om del av idrettsanlegget kan brukes til felles parkering. Det er usikkert hvor mange parkeringsplasser kommunen selv har behov for i forbindelse med eventuell ny idrettshall. Ny idrettshall vil vurderes i forestående arbeid med ny ungdomsskole i Hommelvik sentrum.

Parkering for boligdel løses i kjeller.

Det ble oppfordret til å allerede nå tenke på parkering (riggplass) for håndtverkere i byggeperioden.

SA informerte at de kan ta inn bestemmelse om parkering i byggeperioden.

SA informerte om at parkering mot Øyavegen vil føre til at denne blir noe smalere enn den er i dag. MK opplyste om at det ikke er aktuelt med en fremtidig innsnevring av Øyavegen hvorefter SA lurte på om dagens bredde er i henhold til fremtidige ønsker.

Til info (lagt til i ettertid av møtet): plankartet, slik det ligger etter første gangs behandling, viser Øyavegen med den bredden den har i dag.

Trafikksikkerhet:

FDV Kommunalteknikk har følgende kommentar til framlagte plangrunnlag.

Profil-snitt

Vi ber om opptegning av et snitt, f.eks. midt på det planlagte bygget, fra bygget og fram til kunstgressbanen. På snittet opptegnes og målsettes eksisterende situasjon og planlagt utforming, dvs. to profiler i samme tegning slik at man kan se forholdene mellom eksisterende og planlagt profil.

Vegbredde

Det kan se ut som vegen har en innsnevring forbi planlagt tiltak. Vi presiserer at vegbanen må ha en bredde på 6,0 m på strekningen.

Fortau

Vi ser at areal for eksisterende fortau forbi tiltaket er tiltenkt parkering og inn/utkjøring til P-plasser langs Øyavegen. Ny gangpassasje er inntegnet som en sløyfe som går inn mellom parkering og det nye bygget. Kan se ut som bredden på gangpassasjen er omkring 2,0 m.

Dette medfører en betydelig forringelse av standard og trafikksikkerhet for gående på strekningen.

Øyavegen har en betydelig både gang og biltrafikk og fungerer som en samleveg ut og inn fra Hommelvik. Via Øyavegen kanaliseres det meste av trafikk til/fra idrettsanlegget, skolene, Rådhus 3 boligområder, Motrøtunet, nytt kulturhus og FDV Kommunalteknikk sitt område på Nesset.

Fortau må ha samme føring, rettlinjet som i dag forbi tiltenkt utbyggingsprosjekt. Fortauet skal ha 3,0 m bredde ved nybygging/rehabilitering.

Planlagt gangpassasje holder ikke kravene til akseptabel fortausløsning, det er for smalt (ca, 2, 0 m), og medfører en omveg for gående som passerer forbi. Denne omvegen sammen med planlagt parkering og innkjøring til denne fra Øyavegen, skaper en trafikkfelle. Det vil antagelig være en stor andel av de gående som vil gå på sørsiden av P-plassen langs Øyavegen, noe som medfører en stor fare for påkjørsel ved rygging av biler ut fra parkeringen. Spesielt vil mindre barn være utsatt.

Tiltenkt gangrute vil også være vanskelig å forstå og oppfatte for mindre barn (opp til 8-10 års alder).

Konklusjon:

Planlagte tiltak for veg og fortaus utforming kan ikke godkjennes da det medfører en betydelig forringelse av veg og fortaus standard og skaper en trafikkfarlig situasjon for myke trafikanter.

Uteareal og gangareal internt i området:

Uteoppholdsareal tenkes løst innenfor området og på balkonger.

Antall leiligheter og størrelser:

Det er foreløpig tenkt omtrent 40 leiligheter med variert størrelse på 40 m² og opp.

Universell utforming

Universell utforming er aktuelt for et slikt prosjekt

Barn og unges interesser:

Planområdet ligger mot idrettsplass og i nærhet til barne- og ungdomsskole.

Kriminalitetsforebyggende tiltak/hensyn:

Dette må tas hensyn til i planarbeidet.

Vann og avløp:

MK spurte om det var tenkt på løsninger for overvann. Det var det foreløpig ikke tenkt på. MK opplyste så:

-Fordrøyning: Beregn hva påslipp overvann blir, så kan kommunen se hva restkapasitet i området er. MK vil helst ha betongrør med åpning i begge ender med sandfang i front.

-Utbyggingsavtale VA må på plass.

-Vannmåler må på plass. En stykk innendørs. EG opplyste om at det er tenkt én frostfritt plassert innendørs i p-kjeller.

-Ingen konstruksjoner må komme nærmere enn 4 meter til kommunale ledninger. Må i så fall underfundamenteres om konstruksjoner skal plasseres nærmere (2-4 meter) kommunale ledninger.

Kommunen anbefaler 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](#)

Næringsavfall fra næring/tjenesteyting. Tiltakshaver tar kontakt med Innherred Renovasjon også på dette.

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.

Grunnforhold:

Det har vært bensinstasjon på området. Grunnen kan være forurenset. Forurensa masse må kjøres bort til egnet deponi.

Statoil har tidligere gravd opp tanker på området. Noe er ikke fjernet på grunn av at de lå for nærme bygg. Disse må graves opp og fjernes etter at bygg er revet.

Utbyggingsavtaler:

Plan- og bygningsloven (§§ 17 og 18) gir kommunen mulighet til å kreve utbyggingsavtaler, det kan gjelde teknisk infrastruktur, bygningers utforming, lekeareal, trafikksikkerhet, ol. Det er ikke tatt stilling til om det blir et krav, men kommunen ser det som en fordel at prosessen med avtale koordineres med planprosessen. Mulige tema for avtale er vann-/avløps-ledninger.

Reklameskilt:

Aktuelt i dette prosjektet. Se til forslag til ny sentrumsplan for Hommelvik med estetisk veileder som ligger til planforslaget.

Støy:

Området ligger støyutsatt til. Solem arkitektur har fått tilsendt støysonekart som er laget med utgangspunkt i støy fra Malvikvegen. Støy fra jernbane er ikke tatt med i dette.

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Vedlegg:

Formal- og dokumentasjonskrav

Formal- og dokumentasjonskrav

Malvik kommune har ikke utarbeidet eget veiledningsmateriale for utarbeidelse av planer, men anbefaler å se til [Miljøverndepartementets veileder for utarbeidning av reguleringsplaner](#). For konkrete maler kan vi anbefale [Trondheim kommune](#) sine maler.

Tidsbegrensning for privat detaljreguleringer

Ihht loven har private detaljreguleringer en begrenset holdbarhet ifht gjennomføring, § 12-4. Innen 5 år fra vedtatt plan skal planen gjennomføres, dvs. rammetillatelse for prosjektet må være gitt. Det kan søkes om inntil 2 års forlengelse av gangen. Det kan søkes om inntil 2 år samtidig med innsendingen av planforslaget, dette må komme klart fram av innsendelsen.

Plannavn:

- PlanID 201403
- Detaljregulering for gnr. 57/bnr. 10 m.fl., Hyggen

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. Som del av beskrivelsen skal del følge et areal- og parkeringsregnskap for prosjektet.

Plankartet:

Alle plankart skal ha målestokklinjal

Planbestemmelser:

Det vil være behov for egne planbestemmelser **da planen mest sannsynlig vil gå ut over kravene i reguleringsplanen.**

Visualisering og illustrasjoner:

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

Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering i hht 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 for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.

Oppstartsmeldingen skal omfatte:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes/kan oppstå
- avgrensning 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

- brev varsling av naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, andre interessenter, alle dokumenter vedrørende planforslaget/oppstarten legges ved

Samtidig med oppstartsmeldingen må kommunen få tilsendt omriss av planområdet, se punktet under om komplett planforslag og sosi-filer (versjon sosi 4.5). Kommunen er avhengig av å få denne filen inn samtidig med oppstart da kommunens bruker planinnsyn på web for en samlet oversikt over plansituasjonen i kommunen.

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.

Gebyrer:

Private planforslag faktureres i hht gebyrregulativet.
Fakturaen skal sendes til ECO-bygg.

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 - fil.
- Illustrasjoner leveres som en pdf - fil.
- Diverse utredninger og rapporter leveres som en pdf - fil.
- Til planen skal det følge en TIT-fil (tiertabell) for senterlinje veg.
- Det skal leveres 2 sosi-filer i løpet av planprosessen.

PLANSTAT = 2 (Planforslag)

Sosi - fil skal inneholde avgrensningen av planområdet (RpGrense og RpOmråde), og på flaten må det registreres riktig PLANID, PLANNAVN og PLANSTAT. Filen skal være i henhold til siste SOSI – versjon for PLAN og i koordinatsystemet EUREF 89 UTM sone 32.

PLANSTAT = 3 (Endelig vedtatt arealplan)

Erfaring tilsier at det kan oppstå behov for forandringer av plankart fra 1. gangs behandling til endelig vedtak. Ut fra kommunens ressursituasjon vil påkrevde endringer av kart 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, og foreslår at innsending av komplett sosi - fil og oppdatert plankart gjøres når planen endelig vedtas, MEN før kunngjøring av vedtaket.

For kartdata og mal for tegnforklaring, kontakt Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no,
73 97 20 70.

Med hilsen

Vegar Christoffersen Walsø

rådgiver arealplan
Tlf: 73972056
E-post: vegar-christoffersen.walso@malvik.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Kopi til:
Thomas Hermstad-Pedersen
Tor Albert Kverkild
Sturla Jakobsen

Mottakere:
Solem arkitektur
ECO Bygg