



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2014/3218-2

Saksbehandler:
Vegar Christoffersen Walsø

Dato:
17.09.2014

Notat fra oppstartsmøte detaljreguleringsplan for Saksvik Øvre

Sted	Herredshuset, Malvik kommune
Tid	10.9.2014
Tilstede:	
Forslagsstillerne	Jann Fossum, planlegger fra Solem arkitektur
Kommunen	Rolf Brovold og Vegar Christoffersen Walsø

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 forslagsstillerens videre planarbeid.

Innledning:

Solem Arkitektur ønsker på vegne av tiltakshaver Karl Ove Bjørnstad å starte arbeidet med å endre reguleringsplan for Saksvik Øvre (planID 5N). Planen er en detaljregulering, sist vedtatt i Malvik kommunestyre 20.12.2010 og endret i henhold til vedtak 22.12.2010.

Tiltakshavers planer:

Fortsatt samme organisering av bebyggelsen, men kan være aktuelt å foreta mindre justeringer av bebyggelsens høyder og kvadratiske struktur (stille bygg mer på linje enn det som er tilfelle i dag). Fotavtrykk av bebyggelsen skal videreføres. Gjeldende reguleringsplan forutsatte at eksisterende bebyggelse ikke skulle endres, senere detaljprosjektering viser at krav til tekniske løsninger ikke kan gjennomføres innenfor fastsatte høyder. Endre adkomst til p-kjeller til under bygg A, noe som i følge Solem er bedre terrengtilpasset enn løsningen som er vist i gjeldende reguleringsplan og ny løsning er bedre for trafikksikkerhet ved at antall kryssingspunkter med fortauet langs Saxe Viks veg reduseres. Det ble før 2008/2009 vurdert en p-kjeller slik det nå er planer om å ta inn i reguleringsplanen, men hovedlåna (bygg A) skulle ikke flyttes, etter innspill fra fylkeskommunen. Det ble og gitt klare føringer for restaurering av bygg A, D og C. Vurdering av verneverdi for bygg og område ble i sin tid gjort uten dendrokronologisk datering. Dendrokronologiske prøver fra bygg er nå datert.

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

Etter vedtak av reg 5N har tiltakshaver sett på byggene og mener bygg D (vognskjulet) ikke kan tas ned og settes opp igjen på grunn av råte. Låna (bygg A) er i følge tiltakshaver ok for nedplukking og kan settes opp igjen. Det ble opplyst fra planlegger i oppstartsmøtet at bygget er sundskåret, altså endret mye opp gjennom tiden. Det viste seg og etter vedtak av reg. 5N at fjøsmuren ikke er fundamentert på fjell, og det er ikke mulig å spreng ut til parkeringskjeller under, uten å flytte muren.

Det er tenkt i underkant av 30 leiligheter innenfor planområdet.

Tiltakshaver ønsker at ny planprosess avklarer om gårdsanlegget på Saksvik Øvre har så stor historisk verdi at det er grunn for å opprettholde gjeldende reguleringsplan som krever bevaring av bygninger og bygningsdeler.

Dagens situasjon:

Området er detaljregulert. PlanID 5N. Denne ønskes endret gjennom ny planprosess.

Fått gjennomført dendrokronologiske analyser av bygningsmaterialer. Fått gjort en antikvarisk vurdering av i hvor stor grad området er verneverdig, gjennomført av uavhengig konsulent (Maliks).

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Gjeldende reguleringsplan 5N.

Kommunedelplan kultur 2001-2004 (2010).

KpA

Etter pbl § 12-4 er detaljreguleringsplanen gyldig til 20.12.2015.

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

Generelt:

Verneverdien etter siste datering av bygningsmassen vil avklares med STFK i løpet av planprosessen. Tiltakshaver ønsker å fjerne hele hensynssonen for bevaring av kulturmiljø (570) for byggeområdet.

Planområdet og avgrensing:

Avgrensning vil være den samme som for reg. 5N, Reguleringsplan for Saksvik Øvre, gnr/bnr 1/1. Det er så langt ikke behov for å utvide denne.

Eiendomsforhold:

Karl-Ove Bjørnstad eier eiendommen.

Byggehøyde:

Det vil gjøres en mindre justering, tilpasset dagens standard og krav. Ikke endring i antall etasjer.

Byggenes orientering:

Prinsippet med firkanttun skal sannsynligvis opprettholdes i ny plan. Avkjørsel til området vil reduseres til én.

Adkomst:

Endres i forhold til reg. 5N. Avkjørsel/nedkjøring i N-V sløyfes. All adkomst for bil fra nord.

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/snøoplag.

Parkering:

Antall parkeringsplasser må planlegges ut fra kravene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Trafikksikkerhet:

Det er allerede gjort vurderinger på trafikksikkerhet på området. Må avklares om det er behov for å gjøre nye vurderinger.

Uteareal og gangareal internt i området:

I kommuneplanens arealdel er det stilt flere krav til hva en reguleringsplan for boligformål skal løse. Vurder om disse kan tilfredsstilles innenfor planområdet. Om ikke må det tydelig fremgå i planbeskrivelsen hva avviket er, hvordan avviket best kan løses og hvor alvorlig avviket er.

Universell utforming

Universell utforming er aktuelt for et slikt prosjekt. Krav i TEK10 legges til grunn.

Barn og unges interesser:

Må være en del av vurderingen i planbeskrivelsen.

Kriminalitetsforebyggende tiltak/hensyn:

Er en del av planleggingen.

Vann og avløp:

Det synes som at det ikke er restkapasitet på verken overvann- eller spillvannsnett. Hvordan dette løses må være klart til første gangs behandling av planforslaget. Dette er et mulig tema for utbyggingsavtale mellom Malvik kommune og utbygger.

Renovasjon:

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](#)

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:

Må utredes på nytt og tilpasses NVEs nye veiledere. Tiltakshaver opplyser at hele området står på fjell, men dette må dokumenteres.

Utbyggingsavtaler:

Plan- og bygningsloven (§§ 17 og 18) gir kommunen mulighet til å kreve utbyggingsavtaler, det kan gjelde teknisk infrastruktur, bygningers utforming, lekeareal, trafikkikkerhet, 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 avløp.

Planprogram:

Kommunen er enig i at det ikke vil være nødvendig med planprogram i denne plansaken. Det eneste momentet som i dag er et tydelig mulig konfliktpunkt er verneverdien på bebyggelsen og gårdstunet Saksvik Øvre. Dette vil avklares i løpet av planprosessen videre.

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet. Prosessen for å få endret reguleringsplan 5N vil avdekke hvor stor verneverdien på Saksvik Øvre er.

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 201405
- Detaljregulering for Saksvik Øvre

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 nye planbestemmelser.

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
- brevs 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 annoseteksten oversendes kommunen i Wordformat, samt eventuelt bilde/kart i eget bildeformat.

Gebyrer:

Private planforslag faktureres i hht gebyrregulativet.
Fakturaen skal sendes til Karl-Ove Bjørnstad AS.

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 ressurssituasjon 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.

Mottakere:
Jann Fossum
Solem Arkitektur AS v/Jann Fossum