

Referat oppstartsmøte vedr. Detaljregulering for Granholtvegen 4

Sted	Herredshuset Malvik kommune
Tid	Kl. 10.00 - 20.02.15
Tilstede: Forslagsstiller	Lyngstad, Flasnes, Hognes
Kommunen	Brovold, Kverkild, Sætre
Referent	Sætre

Innledning:

NB! Det understrekes her at det i dette notatet er tatt inn punkter/kommentarer som ikke var tema i møtet. Dette er gjort for å gjøre dette notatet til et best mulig grunnlag for forslagsstillerens videre planarbeid.

Tiltakshavers planer

Eiendommen planlegges utbygget med 6 boenheter i et bygg på totalt 4 etasjer. Eksisterende bygg på eiendommen rives. Det planlegges et leilighetsbygg med 4 etasjer, hvorav det 1. planet er parkeringkjeller.

Dagens situasjon

Tomten på 1860 m² er bebygd med enebolig.

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget

Området er ikke regulert. Området vurderes til å komme inn under Fortettingssone C i kommuneplanens arealdel (Se punkt 2.6 i del 2 planbestemmelser og retningslinjer). Dette gir føringer for en BYA på 30%, 300 m² MUA uteoppholdsareal per enhet – 50m² tilleggsareal per utleieenhet, og 2 + 1 gjest +1 per utleieenhet parkeringsdekning.

Den type utbygging som skisseres stemmer heller overens med fortettingskategori A, men det må i planforslaget argumenteres for totalløsninger som går utover disse bestemmelsene.

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l.

Generelt:

Kommunen signaliserte at de gjerne ville ha bygningskisser, evt. fotomontasje som supplerer planforslaget.

Planområdet og avgrensing

Planavgrensing mot nord må legge til rette for arealer for søbbelbil som skal tømme negravde avfallsløsninger på eiendommen. Eiendommen grenser mot Reguleringsplan for E6 Saksvik-Vikhov. I denne planen er det tegnet inn fortau nord for eiendomsgrensen langs Granholtveien.

Etter møtet har vi hatt en videre diskusjon rundt dette i kommunen. Gjennom forslaget ønskes det å øke antall boliger fra 1 til 6 på tomten, og å plassere en type A fortetting i et område definert som C som diskutert over. Dette er også i et område med mye sykkeltrafikk i en gate uten oppbygget gang/sykkelvei. Trafikksikkerhetsmessig er derfor kommunen skeptiske til en slik økning av boenheter her.

Det bes derfor om at deler av Ålivegen tas med innenfor planavgrensingen for å planlegge gang/sykkelvei her. Planavgrensingen blir da som foreslått i i forslag til oppstartsannonse, i tillegg til at Ålivegen tas med til gang/sykkelvegen ved Rema (se vedlegg).

Ålivegen er her regulert bredere enn oppbygget og dette gir et godt grunnlag for å regulere inn gang/sykkelvei på nordsiden av veien.

Hvis tiltakshaver gjennom planen får regulert inn en god gang/sykkelvei her, vil det ses på som en stor fordel i den totale vurderingen om hvor tungt Granholtveien 4 kan utnyttes. Hvem som eventuelt skal koste oppbyggingen av en slik gang/sykkelvei blir en annen diskusjon, det er det viktig å presisere. Ålivegen-delen av planen vil heller ikke regnes med som arealgrunnlag for plangebyr.

Byggehøyde

Det foreslås et bygg på 3etasjer med parkeringskjeller i tillegg. Det må gjøres rede for parkeringsdekningen i planforslaget.

Solforhold og utearealer

Utfordrende i forhold til tomtens helning. Det vil tas hensyn til dette med plassering og utforming av vinduer i den videre prosjekteringen. MUA uteoppholdsareal per boenhet må oppgis i planforslaget.

Adkomst

Adkomst planlegges fra Granholtvegen. Granholtvegen er ikke oppbygget med fortau, men dette ligger inne i tilstøtende reguleringsplan mot nord.

Vegprofiler.

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

Parkering:

Antall parkeringsplasser må planlegges ut fra kravene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Avvik fra disse må evt. begrunnes med en totalvurdering.

Trafikksikkerhet:

Det er ikke oppbygget gang/sykkelvei i Granholtvegen her, men det er en del gang/sykkeltrafikk i området. Trafikksikkerhet vil være en del av totalvurderingen også i forhold til antall boenheter som tillates utbygget som diskutert over.

Uteareal og gangareal internt i området:

Gbnr. 4/176 har tidligere vært brukt til gangveg mellom Granholtvegen og Ålivegen, i 1988 ble denne eiendommen fradelte til boligformål. Dette arealet kan være aktuelt som intern gangsti for eiendommen.

Universell utforming

Det må tenkes universell utforming i planforslaget. Tilgang til avfallsløsning, intern gangsti med videre.

Renovasjon

Kommunen anbefaler felles sentralt punkt for nedgravde løsninger og tilbyr å dekke 250 000,- av en total kostnad på 300 000,-. Det er behov for 2 x 6m areal for dette avfallssystemet og kommunen ønsker å erverve grunn for denne løsningen. Dette arealet kan reguleres til formålet «annen veggrunn.»

Ta kontakt med kommuneansvarlig for vei Tor Albert Kverkild for videre detaljeringer rundt dette.

Kontaktinfo Innherred renovasjon :

Mail: innherred.renovasjon@ir.nt.no

Hjemmeside: [Innherred Renovasjon](#)

Tlf: 74 02 88 40

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 må i planforslaget gjøres rede for grunnforholdene i forhold til prosjektet.

Overvannhåndtering

Planforslaget skal vise valgt løsning for lokal overvannshåndtering.

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.

Tidsbegrensing for private 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 201407
- Detaljregulering for Granholtvegen 4

Plannavnet, planidenten sammen med kommunens arkivnummer skal fremgå på alle plandokumentene.

Planbeskrivelse:

Alle forhold rundt planen, gjennomføring, konsekvenser og sluttresultat skal beskrives. De forslag til utnyttelse som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan må beskrives og begrunnes i beskrivelsen.

Som del av beskrivelsen skal det følge et areal- og parkeringsregnskap for prosjektet. ROS-analyse skal inngå som en del av planbeskrivelsen.

Plankartet:

Størrelsen på områder, formål med benevning samt grad av utnytting skal framgå av plankartet. I tegnforklaringen på plankartet skal også datoene fra prosessen framgå. Kommunen har en egen mal for tegnforklaring, se kontaktinformasjon for kartdata under.

Visualisering og illustrasjoner:

- fordelaktig med bruk av 3D for vise virkning for naboer og området for øvrig
- snitt
- utkast til utomhusplan/illustrasjonsplan, blant annet viktig å få frem effekten mot naboeiendommer
- sol-/skyggestudie

Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering iht. 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 (dato), forslagsstiller skal være mottaker av innspillene

Brevvarsling:

- Brevvarsling av naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, andre interessenter, alle dokumenter vedrørende planforslaget/oppstarten legges ved. Forslagsstillerens ansvar.

Annonsering i avis:

- annonseres i minst én avis, Adresseavisen, forslagsstillerens ansvar

Varsling på kommunens hjemmeside:

- varsling på kommunens hjemmeside, kommunens ansvar

I forkant av oppstartsmeldingen må kommunen få tilsendt en fil med omriss av planområdet, se punktet under om komplett planforslag og SOSI-filer. Kommunen er avhengig av å få denne filen før kunngjøring om oppstart går ut da kommunens bruker planinnsyn på web for en samlet oversikt over plansituasjonen i kommunen.

Forslag til annonse og kunngjøringsbrev sendes kommunen for avklaring og koordinering. For kunngjøring på kommunens hjemmeside må kopi av annonseteksten oversendes kommunen i Word-format, samt eventuelt bilde/kart i jpg-format.

Gebyrer:

Private planforslag faktureres iht. gebyrregulativet.

Krav til komplett planforslag - digital planframstilling

- Planbestemmelser leveres både som Word- og PDF-fil.
- Planbeskrivelse leveres både som 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-filen 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. Denne filen må kommunen motta før kunngjøring av oppstart av planen.

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 anbefaler at innsending av komplett SOSI-fil og oppdatert plankart gjøres i forbindelse med sluttbehandlingen av planen, MEN før kunngjøring av vedtaket.

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