



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref:
2015/933-1

Saksbehandler:
Vegar Christoffersen Walsø

Dato:
23.02.2015

Referat fra oppstartsmøte for 201502 - Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B13

Sted	Hommelvik, Herredshuset
Tid	23.2.2015
Tilstede:	
Forslagsstillerne	Willy Stork (Malvik kommune), Merete Kvidal (tegn3), Henrik Haver (tegn3), Terje Angelsen (Reinertsen) og Ingrid Fordal Nålsund (tegn3).
Kommunen	Tom Andre Havnes 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:

Oppstartsmøtet er avholdt før revisjon av områdeplanen for Sveberg etappe 3 og 4 (planID 2310) er vedtatt. Det må derfor tas forbehold om at det kan komme endringer etter politisk behandling (fra administrasjonens synspunkt er det ingen endringer i plandokumentene som vil føre til at planforslaget på nytt må legges ut på høring). Eventuelle referanser til plankart, planbestemmelser eller planbeskrivelse i områdereguleringen, i dette oppstartsnotatet, er til administrasjonens endrede dokumenter. Disse legges med som vedlegg til dette oppstartsnotatet.

Tiltakshavers planer:

Utarbeide detaljreguleringsplan for boligområde B13 innenfor områderegulering for deler av Svebergmarka boligområde, revisjon av etappe 3 og 4 (planID 201310).

Dagens situasjon:

Hovedvegnettet på Sveberg er ferdig utbygd. For samleveier inn til etappe 3 og 4 er deponering av masser til veg så vidt påbegynt. Skoging for vegtraseer til atkomstveger er bestilt fra april. Området vest for B13 er ferdig detaljregulert (detaljregulering for del av svebergmarka, felt b12 – planID [201208](#)).

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

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Kommuneplanens arealdel (planID [201001](#)).

PlanID 201310 – Områderegulering for deler av Svebergmarka boligområde, revisjon av etappe 3 og 4 (foreløpig ikke 2.gangsbehandlet/vedtatt – høringsperiode over).

I planID 201310 står det i bestemmelse 4.1 at detaljplanen skal vise:

- Atkomst.
- Byggegrenser og angitte kotehøyder.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer/lekeareal.
- Parkeringsløsning.
- Evt. Støyskjerming.
- Illustrasjonsplan, inkl. løsninger for gatebelysning, sykkelstativ, postkassestativ, snøopplag og avfallshåndtering (oppsamlingspunkter).
- Sol-/skyggestudie.

Som bilag til detaljreguleringsplanen skal det innsendes plan i 1:500 for tilhørende fellesareal. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten. Detaljreguleringsplanen skal suppleres med egne reguleringsbestemmelser som utfyller områdeplanens reguleringsbestemmelser. I reguleringsbestemmelsene må det framgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene, retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Skriftlig dokumentasjon av geoteknisk vurdering for det enkelte delfelt skal følge komplett planforslag.

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanene skal man ha fokus på kriminalitetsforebyggende tiltak. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til universell utforming. Energifleksible løsninger bør vurderes.

Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan for det enkelte delfelt før rammetillatelse for boligbebyggelsen kan gis.

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

Generelt:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares, og vegskjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

Planområdet og avgrensing:

Planavgrensning er varslet etter oppstartsmøtet ble avholdt.

Eiendomsforhold: Malvik kommune eier området innenfor planavgrensningen.

Byggehøyde, utnyttning og utforming:

Aktuelle bestemmelser i områdereguleringsplanen:

§ 4.5 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Prosent bebygd areal skal beregnes iht. Norsk Standard (NS) 3940 og «Grad av utnyttning» (MD). % BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 15 m² pr. plass.

§ 4.6 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Gesims- og mønehøyde skal måles i forhold til laveste gulv terreng målt vertikalt over topp gulv 1. etasje eller laveste underetasje. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og atkomster. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Større terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Garasje/carport kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra formålsgrense mot offentlig veg eller mot andre veger minimum 2,0 meter fra formålsgrense mot offentlig veg.

Garasjeanlegg helt eller delvis under terreng samt nedkjørsel til slike anlegg, skal utformes etter de samme krav til terrenginngrep som øvrig bebyggelse.

Bygninger i tilknytning til renovasjon, nett (nettstasjon), pumpestasjon o.l med inntil BRA = 20 m² tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Eventuelle private boder skal oppføres innenfor byggegrenser i tilknytning til boligene.

Bestemmelse 5.1 tillater oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse; enebolig, flermannsbolig, kjedehus, rekkehus, terrasert bebyggelse og lavblokk. Tillatt BYA er 30 – 40 %. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 15 m² per plass. Det videre planarbeidet må avklare hvilke boligtyper og hvilke utnyttelsesgrad som blir riktig for B13. Byggehøyde innenfor feltet avgjøres av hvilke boligtype(r) som skal bygges (se bestemmelsen 5.1). Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. For terrassehus og lavblokk tillates det etablert parkeringskjeller.

Bestemmelse 4.7 stiller krav til utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder. Her stilles også krav til hvordan skjerming mot friområder skal utformes og hvordan man skal forholde seg til ubebygde arealer.

Tabell 1 på side 24 i planbeskrivelsen angir førende størrelse, typologi, tetthet, utnyttelse og antall boenheter for hvert enkelt delfelt.

Adkomst:

Atkomstveg for område B13 skal være samme veg som er etablert for B12 rett vest for planområdet. Denne er allerede bygd.

Vegprofiler:

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

Parkering:

§ 4.9 Parkering

Utforming av bebyggelsen og garasje- og parkeringsbehovet skal avklares i detaljreguleringsplan, men følgende prinsipper skal være hovedregelen:

- Ved åpen bebyggelse med eneboliger, kjedehus, rekkehus eller to- og firemannsboliger skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. For sekundærleilighet avsettes 1 p-plass per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. Garasjer kan regnes som parkeringsplass.
- Felles parkering kan etableres der det foreligger minst 3 boenheter. Ved fellesparkering skal parkeringsplassene være felles tilgjengelig for alle beboerne og være tilstrekkelig samlet. Leke-, oppholds- og gangarealer bør holdes atskilt fra felles parkeringsarealer.
- Behovet for gjesteparkering skal vurderes ved detaljregulering. For gjesteparkering skal det avsettes 0,25 p-plass pr. boenhet.

- Ved terrassert eller lavblokkbebyggelse skal det avsettes 1,5 p-plass per boenhet inkl. gjesteparkering i fellesanlegg, fortrinnsvis i kjeller. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Boligparkering bør i størst mulig grad samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

§ 4.10 Garasjer

Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Garasjer skal ikke dominere i volum, høyde eller i grunnflate i forhold til boligen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal størrelse skal være 50 m² BRA.

Trafikksikkerhet:

Utforming av gater vil være viktig for trafikksikkerheten i området.

Uteareal og gangareal internt i området:

§ 4.7 Utforming

Ved utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Kommunen kan kreve at boligbebyggelse som ligger i samme delområde/ vegstrekning skal utformes med samme beslektet formspråk og takform. All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker), ikke i form av gjerder eller andre bygde elementer. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling og arealer regulert til boligformål kan kun midlertidig benyttes til lagring av overskuddsmasse. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares, og vegskjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

Universell utforming

Områdeplanens bestemmelse 4.16 sier at det: For alle deler av planen skal det tilstrebes en optimal innpassing av begrepet Universell utforming – også innenfor bebyggelsen. Felles- og lekeareal skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det ikke plantes allergene planter. 30 % av boligene innenfor planområdet (etappe 3 og 4) skal ha livsløpsstandard.

Universell utforming er aktuelt for dette området. Spesiell fokus på tilgang til fellesareal og lekeplasser.

Barn og unges interesser:

§ 4.13 Arealer for utendørs lek og opphold

Småbarnslekeplass/fellesareal skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 25 boliger. Småbarnslekeplass/fellesareal skal være på minimum 150 m² og anlegges på flate solrike areal, maks 100 meter fra bolig. Arealet skal gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Innenfor det enkelte delfelt kreves det at småbarnslekeplass/fellesareal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for den første boligen i delfeltet.

Leke-, oppholds- og gangarealer bør holdes adskilt fra felles parkeringsarealer. Fokus på gode lekeplasser som utformes så tilgjengelig som mulig. uteoppholdsarealer og småbarnslekeplass være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer. Innenfor de enkelte delfelt skal felles uteoppholdsarealer og småbarnslekeplass skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for den første boligen i delfeltet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal felles

Kriminalitetsforebyggende tiltak/hensyn:

Belysning av områdene i feltet viktig. Innsyn friområde, oversikt over lekeområder. Sosial kontroll i feltet.

Renovasjon, Vann og avløp:

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](#)

Nedgravde løsninger skal ikke plasseres i stigning.

Bestemmelse 4.4 i områdereguleringsplanen:

Avfallshåndtering

Infrastruktur for avfall skal planlegges slik at det avsettes plass til oppsamling og innhenting av avfallet. Systemene skal tilpasses kildesortering i fraksjoner i fellessystemer. Avfallsbeholdere skal være nedgravde. Løsninger for avfall skal ha universell utforming og utformes slik at estetiske forhold på stedet ivaretas. Stasjoner for avfallsoppsamling/returpunkt tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser.

Detaljreguleringsplan skal vise areal for renovasjonsanlegg. Renovasjonsanleggene skal være offentlige renovasjonsanlegg og det tillates ikke privat avfallsløsning på egen tomt. Anlegget skal gis en estetisk utforming.

Hovedrapport, revidert forprosjekt VVA Svebergmarka boligfelt (til planID 201310):

Pumpestasjon for spillvann skal føres til renseanlegg på Midtsandan. Spillvann fra alle boligfelter planlagt i etappe 3 og 4 må ledes til nedre del av boligfelt B18.

Bestemmelse 4.3 i områdereguleringsplanen: Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved behandling og gjennomføring av offentlig ledningsnett. Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt skal være godkjent av Malvik kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Nettstasjon

Plassering av nettstasjon/trafo reguleres av bestemmelse 4.15 som tillater at slike kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere boliger eller lekeplass enn 5 meter.

Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

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:

Hovedsakelig fjell. Det ble i oppstartsmøtet opplyst om at det vil bli gjennomført geotekniske undersøkelser etter skoging.

Minste uteoppholdsareal:

§ 4.11 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Minimum 200 m² for eneboliger, kjedehus og rekkehus.
- Minimum 300 m² for flermannsboliger (to- og firemannsboliger).
- Minimum 100 m² per boenhet i lavblokk eller i terrassert bebyggelse der BRA er lik eller større enn 55 m².
- Minimum 50 m² per boenhet i lavblokk eller i terrassert bebyggelse der BRA er mindre enn 55 m².
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Det skal i nødvendig grad sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn. Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Minst 1/2 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot støy og trafikk. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minimum 30 % av uteoppholdsarealet bør være solbelyst i tiden 10 - 18 ved vår-/høstjevndøgn. Sol-/skyggestudie i forbindelse med detaljregulering skal vise hvordan dette ivaretas.

MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser og/eller lekeplasser). Felles uteoppholds- og lekearealer her å forstå som lekearealer for barn, oppholdsarealer for voksne, grøntarealer og evt. turveier. Felles uteoppholds- og lekeareal omfatter både småbarnslekeplass og nærlekeplass.

Det ble i oppstartsmøtet opplyst fra planlegger/tiltakshaver at krav til MUA kan bli vanskelig å tilfredsstille, på grunn av vanskelig terreng.

Landskapsplan

§ 4.12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for opparbeidelse av ubebygde areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mellom tomtene.

Utomhusplanen skal vise parkeringsareal for biler, gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer. Utomhusplan skal vise hvordan atkomst for utrykningskjøretøy og evt. renovasjon er sikret innenfor området. Utomhusplan skal vise areal avsatt til snøopplag. Utearealene skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Rekkefølgebestemmelser (§ 11 i bestemmelsene til områdereplanen)

Aktuelle rekkefølgebestemmelser skal videreføres i detaljreguleringplanen.

Støyvurderinger?

På felt B13 anses det ikke som nødvendig å gjennomføre støyberegninger.

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.

Plannavn:

- PlanID: 201502
- Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B13.
- Saksnummer: 2015/933

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.

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 annonseteksten oversendes kommunen i Wordformat, samt eventuelt bilde/kart i eget bildeformat.

Gebyrer:

Private planforslag faktureres i hht gebyrregulativet for 2015.
Fakturaen skal sendes til Willy Stork, Malvik kommune.

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.

Vedlegg:

FORELØPIG 201310_Planbeskrivelse
FORELØPIG 201310_Planbestemmelser
FORELØPIG 201310_Plankart

Kopi til:

Willy Stork
Tom Andre
Havnes

Mottakere:

Willy Stork
Merete Kvidal
Henrik Haver
Terje Angelsen
Ingrid Fordal Nålsund