



# MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

**Deres ref:**  
«REF»

**Vår ref:**  
2015/2870-5

**Saksbehandler:**  
Vegar Christoffersen Walsø

**Dato:**  
22.09.2015

PlanID 201507 - Oppstartnotat Stillashustomta (Hommelvik Panorama)/Liavegen 2A

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Sted</b>            | Herredshuset, Hommelvik   |
| <b>Tid</b>             | 22.9.2015   |
| <b>Tilstede:</b>       |   |
| <b>Forslagsstiller</b> | Gunn Schmitthenner, Fritz Bade, Magnar Bremseth.  |
| <b>Kommunen</b>        | Tor Albert, Rolf Brovold, Sturla Jakobsen, Anne Guri Ratvik og Vegar Christoffersen Walsø |

Møtenotatet 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 forslagsstillernes videre planarbeid.

### Tiltakshavers planer:

Utarbeide detaljreguleringsplan for forretning/kontor/bolig på gnr/bnr 57/338 (Stillashustomta) i Hommelvik.

### Dagens situasjon:

Næringstomt med utleievirksomhet og salg av kjøretøy mm.

### Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Området er i [planID 201205 Områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum](#) (vedtatt 23.3.2015) regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (BKB18 i plankartet) og det tillates i følge bestemmelse 15.5 bolig, detaljvarehandel og kontor på området. BYA % fastsettes ved detaljregulering (50 % er satt i plankart og § 10.3) og tillatt byggehøyde er 14 meter. Før BKB18 bygges ut skal det foreligge utbyggingsavtale som sikrer tilfredsstillende løsning på alle utfordringer knyttet til trafiksikkerhet i området.

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

---

**Postadresse**  
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK  
**E-post**  
postmottak@malvik.kommune.no

**Besøksadresse**  
Torggata  
  
[www.malvik.kommune.no](http://www.malvik.kommune.no)

**Telefon**  
73972000  
**Telefaks**  
73972001

**Bank**  
4218.07.50309  
**Org.nr**  
971035560

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

### Generelt:

Estetisk veileder fungerer som utfyllende retningslinjer til planbestemmelsene fra områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum. Forslagsstillers arkitekt bekreftet at det tas utgangspunkt i estetisk veileder.

Når det utarbeides illustrasjoner til planforslaget skal maks utnytting tillatt i planforslaget vises.

For område langs Malvikvegen tillater bestemmelse 15.1 i områdereguleringsplanen en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og annen publikumsrettet virksomhet. Bebyggelse som har fasade mot Malvikvegen skal som hovedregel ha næringsvirksomhet, forretning/kontor i de to første etasjene, minimum første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Saltak og pulttak tillates med maks mønehøyde to meter over gesims. Fasader skal ha åpen karakter i 1. etasje og det skal være inngangsparti mot nord og sør.

Bestemmelse 7.2 i områdereguleringsplanen setter krav til hva som skal vises i detaljert reguleringsplan. Bestemmelse 7.3 setter krav til hva landskapsplan skal inneholde.

Bestemmelse 21.1 i områdereguleringsplanen setter generelle rekkefølgekrav til hva som må løses/dokumenteres før utbygging kan skje.

Det kan være mulig å koble prosjektet til fjernvarmeanlegg på Sjøsidan.

Det ble påpekt fra kommunen at i byggesaken bør byggetrinnene fradeles fortløpende. Dette av hensyn til seksjonering og vannmålere.

Det ble fra forslagsstiller stilt spørsmål om hvilke krav det vil stilles til dekke over parkeringskjeller knyttet til utrykningskjøretøy. Forslagsstiller ble bedt om å ta kontakt med Trøndelag brann- og redningstjeneste for å få svar på dette.

### Planområdet og avgrensning:

Planavgrensning skal sendes Malvik kommune som SOSI-fil, med rapport, for kontroll før oppstart av planarbeid kunngjøres.

Det ble fra kommunen bedt om at planavgrensningen utvides. Denne kan reduseres når det er avklart hvilke områder detaljreguleringsplanen vil berøre. Avgrensning ble gjennomgått på oppstartsmøtet. Vedrørende renovasjonspunkt sør for Liavegen (for beboere i Danielstrøa) er det ikke nødvendig å ta inn dette innenfor planavgrensningen for denne detaljreguleringsplanen.

### Eiendomsforhold:

Både privat og offentlig grunn innenfor planavgrensningen.

### Byggehøyde:

Kotesett høyder i detaljreguleringsplanen.

I bygninger med p-kjeller beregnes byggehøyden fra overkant på dekke over parkeringskjeller. Parkeringskjelleres overkant av takkonstruksjoner skal være under bakkenivå. Se bestemmelse 10.2 i områdereguleringsplanen.

Områdereguleringsplanen tillater byggehøyde 14 meter, forslagsstiller har sagt de ønsker å se på økning i byggehøyde ut over dette (opp til 18 meter).

### Adkomst:

Adkomst er vist fra Liavegen. Fra forslagsstiller er det foreløpig tenkt en innkjørsel til terrengparkering vest på eiendommen og en nedkjøring til parkeringskjeller under vestlig del av eiendommen.

### 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 m<sup>2</sup> 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 veggrøft/snøopplag.

### Parkering:

Antall parkeringsplasser må planlegges ut fra kravene i bestemmelsene til planID 201205 områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum.

Parkering er foreløpig vist i stor grad løst på terreng. Bestemmelse 15.1 Område langs Malvikvegen, i områdereguleringsplanen, sier: Bilparkering skal skje i egen parkeringskjeller i tilknytning til hvert byggeprosjekt.

### Trafikksikkerhet:

Bestemmelse 15.5 i områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum slår fast at før BKB18 (Hommelvik Panorama) bygges ut skal det foreligge utbyggingsavtale som sikrer tilfredsstillende løsning på alle utfordringer knyttet til trafikksikkerhet i området. Forslagsstiller har skissert en løsning med rampe for gående og syklende (universelt utformet) opp mellom Havnevegen og Brukesgården, til Malvikvegen for å sikre et trafikksikkert alternativ til fortauet over Hommelvikbrua som i dag er for smalt. Fra forslagsstiller ble det stilt spørsmål om en slik rampe er en ok løsning. Kommunen bekreftet dette. Fra forslagsstiller ble det ellers bekreftet at eventuell rampe vil tilfredsstillende stigningsforhold for rullestolbrukere, belysning og bredde. Det ble opplyst fra veiansvarlig hos kommunen om at det er gitt signaler på at brua skal oppgraderes av Statens vegvesen. Kommunen ber forslagsstiller om å avklare med Statens vegvesen hva som skal gjøres, og når. Hvis brua utbedres med tilstrekkelig trafikksikre løsninger for myke trafikanter før utbygging av Hommelvik Panorama kan dette tilfredsstillende krav i siste setning av bestemmelse 15.5.

Om det er behov for bygging av rampe mellom Havnevegen og Brukesgården må det tas hensyn til bussholdeplass som nå er oppført rett vest for krysset Øyavegen – Havnevegen.

Nytt planforslag kan avhjelpe en noe uoversiktlig trafikksituasjon knyttet til offentlig renovasjonspunkt (o\_BRE1 i områderegeringsplanen).

Forslagstiller signaliserte at de er positive til å utvide o\_BRE1 for å løse behov for privat renovasjon innen området med egen avkjørsel til dette, og samtidig legge til rette for flytting av gang-/sykkelveg til rett øst for o\_BRE1. Krysset mellom Malvikvegen og Øyavegen må ikke snevres inn.

Start allerede nå med å se hvordan parkeringsplass og rigg i anleggsfasen løses. Forslagsstiller påpekte at dette anses som relativt uproblematisk i de to første (av tre) fasene av utbyggingen på området. Viktig at det tas inn bestemmelser som virker avbøtende på ulemper som følge av bygge- og anleggsperioden.

Det kan se ut som om avkjørsel til rampe for parkeringskjeller kan komme for nær kulvert. Hvordan trafikksikkerheten i området blir med denne løsningen må redegjøres for og vises i planforslaget. Innkjøring og adkomst for gående til renovasjonsanlegg må løses på en trafikksikker måte.

Vis snøopplag, fortrinnsvis på egen eiendom.

#### Uteareal og gangareal internt i området:

Bestemmelse 15.1 i områderegeringsplanen sier: Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med trafikksikker atkomst, jfr. bestemmelse 6.9.

Krav til uteareal står i bestemmelse 6.9 til områderegeringsplanen.

Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg.

#### Universell utforming

Universell utforming er aktuelt for et slikt prosjekt. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

#### Barn og unges interesser:

Barn og unges interesser skal ivaretas i planprosessen og planen.

#### Kriminalitetsforebyggende tiltak/hensyn:

Vurderinger og foreslåtte tiltak skal fremgå av planbeskrivelsen.

#### Veg, vann og avløp:

Vann fra p-kjeller anses som urent overvann og tillates ikke satt på Homla og må dermed ut i spillvannsledning.

Reguleringsplanen vil medføre en økning av harde flater og infiltrasjon reduseres. Overvann må fordrøyes lokalt innenfor privat område før det slippes videre. Kommunen anbefaler her betongrør som løsning for fordrøying av overvann. Kommunen vil ha beregning på overflatevann som vil gå inn på kommunale ledninger.

Kloakk må settes til selvfølgelig ved gang-/sykkelveg ved Malvikvegen. Må følge beregninger av påslipp.

Næringsarealet vil ha krav om brannsprinkling. Det må sikres at det er tilfredsstillende kapasitet på vanntilførsel og brannkum må etableres.

Ledningsplan må utarbeides.

Kommunens vannledning ligger like innenfor dagens eiendomsgrense for Liavegen 2A (57/338), i eiendommens vestre hjørne mot Malvikvegen.

### Renovasjon

Se bestemmelse 6.10 Avfall/renovasjon, i områdereguleringsplanen.

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](mailto:agnar.buran@ir.nt.no)

Hjemmeside: [Innherred Renovasjon](#)

Renovasjon for privathusholdninger innenfor prosjektet kan løses på offentlig renovasjonspunkt vist som område o\_BRE1 i områdereguleringsplanen.

For næringsdelen av ny bebyggelse skal mellomlagring og oppsamling av avfall løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Næringsavfall bør fortrinnsvis oppbevares i kjeller eller bak gjerde/port og ikke være eksponert mot gate. Det må settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for virksomheten innenfor egen tomt.

### Varelevering:

Varelevering må vises og dimensjoneres stor nok. Enten separat vareside, eller kombinert med parkeringsplasser på terreng, hvor det settes av stort nok kjøreareal. Løsning må vurderes i, og fremgå av, reguleringsplanen.

### Strømforsyning

Er det behov for ny trafo, eller må eksisterende trafo flyttes? Må avklares før komplett planforslag oversendes kommunen for behandling.

### 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.

### Støy:

Området er støyutsatt fra flere sider. Forslagsstiller er klar over problemstillingen og vil få utført støyanalyser til planforslaget.

Kommunen informerte om at det må tas hensyn til støy fra offentlig renovasjonspunkt, da det er returpunkt for glass og metall på området. Ved ny utforming av område avsatt til renovasjon, med eventuell omlegging av gang-/sykkelveg kan støypåvirkning på fremtidige boligområder reduseres.

Kommuneplanens arealdels bestemmelse 2.22 Støy, i punkt 2) sier at det i plansaker hvor boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.

#### Grunnforhold:

Liavegen 2A ligger delvis innenfor faresone for ras- og skredfare (H310 i områdereguleringsplanen) på grunn av utløpssone for et eventuelt kvikkleireskred fra Liaområdet. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for noen tiltak innenfor denne hensynssonen før faren for kvikkleireskred og eventuelle sikringstiltak er tilstrekkelig vurdert og gjennomført (se også fellesbestemmelse 6.7). Bestemmelsen må følge planarbeidet.

Området inneholdt tidligere forurensede masser som ble fjernet for noen år siden. Det finnes rapport fra SWECO som dokumenterer dette.

#### 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. Tema for avtale er renovasjonspunkt, vann og avløp om eksisterende eller fremtidige offentlige ledninger berøres, pumpestasjon om kapasitet på pumpestasjon må økes, offentlig fortau, gang-/sykkelveg, eventuell rampe opp til Malvikvegen. Offentlige områder eller ledninger skal, om kommunen overtar de, overføres vederlagsfritt og bygges etter kommunale krav og godkjenning.

#### Reklameskilt:

Bestemmelse 6.1 i områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum viser til at bestemmelse (2.10) i kommuneplanens arealdels bestemmelser for skilt og reklame skal følges. Denne sier følgende:

##### **2.10 Skilt og reklame**

- 1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.

- 3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.
- 4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.
- 5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.
- 6) Det tillates bare skilt og reklame for egen virksomhet og produkter. Reklame skal være underordnet i forhold til virksomhetens navn/ logo. I vinduer og på markiser tillates bare firmanavn eller logo.
- 7) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

Annet:

Kommunen kom med innspill om at belysning på veg og internt bør ha likhetstrekk med lysmaster på Sjøsidan. Om kommunen skal ta over lysmaster skal disse ha led-armatur. Kommunen har krav til benketyper i offentlige rom.

Forslagsstiller stilte i møtet spørsmål om stabbesteiner ved Brukesgården er bevaringsverdige. Kommunens representanter i møtet hadde ikke kjennskap til om dette var tilfelle.

**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 201507
- Detaljregulering for Hommelvik Panorama
- Arkivnummer: 2015/2870

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 være målestokkriktig.

### 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
- Kopi av illustrasjoner sendes også som DWG-fil.

### 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. Kommunen oversender liste over instanser som skal varsles, samt private hjemmelshavere.

Oppstartsmeldingen skal omfatte:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes/kan oppstå
- avgrensing 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 Hommelvik Panorama AS (selskap under stiftelse), Liavegen 2A.

#### 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 - og SOSI-fil.
- Illustrasjoner leveres som pdf- og DWG- 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 – til varsling av planoppstart)

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 – til oversendelse av endelig planforslag).

Det ble stilt spørsmål fra forslagsstiller om kommunen evt kan rette SOSI-fil til endelig planforslag. Dette er mulig, men det vil skrives regning på dette etter gebyrregulativet.

For kartdata og mal for tegnforklaring, kontakt Asbjørn Fiskvik, [afi@malvik.kommune.no](mailto: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:

Rolf Brovold

Anne-Guri Ratvik

Tor Albert Kverkild

Sturla Jakobsen

Mottakere:

Gunn Schmitthenner

Fritz Bade

Magnar Bremseth