



# MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

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

«KONTAKT»

**Deres ref:**  
«REF»

**Vår ref:**  
2016/3040-2

**Saksbehandler:**  
Per Ottar Brattås

**Dato:**  
11.11.2016

Referat fra oppstartsmøte

<b>Sted</b>	Herredshuset.
<b>Tid</b>	0930-1100 11.11.2016
<b>Tilstede:</b>	
<b>Forslagsstillerne</b>	Fra idehus: Pål By og Morten Sørensen. CBA eiendom: Sander Aune og Thomas Bakke. Fra Kystplan: Berit Moen og May Andreassen.
<b>Kommunen</b>	Per Ottar Brattås og Anna Marie Antonsen

Møtenotatet er skrevet av:

***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:**

Planområdet ligger på Øvre Hundhammeren i Kongestien 3. Det omfatter gårdsnummer 1 med bruksnummer 84 og 85. Området grenser til Malvikvegen. Eiendommene ligger i et etablert boligfelt og det er en enebolig på arealet i dag.

## **Tiltakshavers planer:**

Det planlegges 4 nye eneboliger. 5 totalt på tomten.

## **Dagens situasjon:**

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

Planer i området er kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Øvre Hundhammeren. Planen ligger i fortettingssone B, § 2.6 fortetting. Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplan for temaene fortetting, minste uteoppholdsareal og parkeringskrav. Se § 2.1 i kommuneplanens arealdel. Se også § 2.2 generelle plankrav i kommuneplanens arealdel.

---

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

**Besøksadresse**  
Torggata 7  
  
www.malvik.kommune.no

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

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

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

### Generelt:

Viktige tema for planen vil være å sikre gode og tilstrekkelige uteoppholdsareal. Trafikksikker adkomst og avkjørsel til Olav Magnusons veg. Tiltakshaver må ta kostnaden med å utbedre vei.

Utbyggingsavtale for vei: Alle nye boenheter innenfor reguleringsplan for Øvre Hundhamaren skal inngå utbyggingsavtale med kommunen og betale inn en sum pr enhet som skal gå til veibygging. Summen indeksreguleres. Kommunen skal se på avkorting av summen i forbindelse med opparbeidelse av kryss og adkomst til planområdet.

Avtale for opparbeidning av lekeplass. Tema under møte var om tiltakshaver skal være med på bidra økonomisk til opparbeidelse av lekeplass som ligger utenfor planområdet. Kommune stiller da ikke krav til egen lekeplass i planområdet. Avklares etter oppstartsmøte.

Veiadkomst må avklares.

Støy fra Malvikvegen skal utredes.

Det skal foretas en geoteknisk vurdering av området.

Byggegrense mot Malvikvegen kan justeres for å sikre gode uteoppholdsareal.

Konsekvenser for naboer skal vurderes i planarbeidet.

Det skal foretas en ROS analyse av planforslaget.

Se for øvrig § 2.2 Generelle plankrav, i kommuneplanens arealdel.

Kommunens foreløpige vurdering er at planen ikke skal behandles etter forskrift om konsekvensutredning.

### Planområdet og avgrensing:

Planområdet er gårds- og bruksnummer 1/84 og 85, vei til og med adkomst til planområdet, kryss til Olav Magnusons veg med frisisiktslinjer.

### Eiendomsforhold:

Avklar om behov for eventuell oppmålingsforretning over eiendomsgrenser med dårlig nøyaktighet. Dette er for eksempel grenser fra økonomisk kartverk (ØK).

### Byggehøyde:

Ut ifra fortettingssone B i kommuneplanens arealdel. Kotehøyde ikke avklart.

### Adkomst:

Adkomst Kongestien via Olav Magnusons vei. De skal ikke benytte avkjøring fra Kongestien og ut på gang- og sykkelveien langs Malvikvegen.

### 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 veggroft/snøopplag.

...

**Parkering:**

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

...

**Trafikksikkerhet:**

Kongestien brukes som gang- og sykkelvei.

**Uteareal og gangareal internt i området:**

Krav til uteoppholdsareal er fastsatt i kommuneplanens arealdel § 2.6 fortetting punkt 3. Minimum pr boenhet 200 m<sup>2</sup>, hvorav 25 m<sup>2</sup> i fellesløsning ved 4 eller flere enheter. Se også § 2.3 minste uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Uteoppholdsareal kan vær en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse).

**Universell utforming**

**Barn og unges interesser**

Det skal sikres gode uteoppholdsareal for de minste.

**Kriminalitetsforebyggende tiltak/hensyn:**

**Veg, vann og avløp:**

Vei skal opparbeides langs kongestien til og med adkomst til tomten. Bredde på vei må avklares. Overvann for planområdet skal beregnes, og ved behov for fordrøying av overvann skal det skje på egen eiendom. Vann og avløpsløsning må beskrives.

### Renovasjon

Renovasjonspunkt for boligene vil være eksisterende fellespunkt ved gårds- og bruksnummer 1/668.

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](#)

### Strømforsyning

Er det behov for ny trafo. Må eksisterende trafo flyttes, eller må det settes opp ny. 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.

### Grunnforhold:

Det skal foretas en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i planområdet.

### **Evt.** Utbyggingsavtaler:

Plan- og bygningsloven (§§ 17 og 18) gir kommunen mulighet til å kreve utbyggingsavtaler, det kan gjelde teknisk infrastruktur, bygningers utforming, lekeareal, trafiksikkerhet, 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 vei og bidrag til opparbeiding av lekeplass utenfor planområdet.

### Reklameskilt:

## **Kommunens kommentarer og anbefaling**

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Oppstartsmøtereferatet og råd til planleggingen, og hvilke utredningsbehov som kreves, er gitt med bakgrunn i opplysninger som forelå da møtet ble avholdt. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Merknader fra naboer, velforeninger, offentlige myndigheter kan medføre at planen må endres.

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 ...
- Detaljregulering for ...

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

### Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering i henhold til 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. Dette for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.


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 .

#### 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 en 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)

For kartdata og tilstøtende planomriss, kontakt Asbjørn Fiskvik, [afi@malvik.kommune.no](mailto:afi@malvik.kommune.no),  
73 97 20 70.

Med hilsen

Per Ottar Brattås  
rådgiver arealplan  
Tlf: 73972056  
E-post: per-ottar.brattas@malvik.kommune.no

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*

Mottakere:  
Kystplan AS  
Idehus Trondheim AS