



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Att.Guro Aarø Ianssen

Tilbakemeldingsbrev og referat fra oppstartsmøte - Svebergmarka boligfelt B19

Sted	Malvik rådhus	
Tid		
Deltakere	Fra forslagsstiller:	Fra kommunen:
	<u>Guro Aarø Ianssen</u>	<u>Lillian Hansen Trøøyen</u>
	<u>May Siri Bones</u>	<u>Per Ottar Brattås</u>
	<u>Ronny Glørstad</u>	

Tilbakemeldingsbrevet er skrevet av: Lillian Hansen Trøøyen

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.

Innledning

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 07.06.2023 og til møte med kommunen 16.08.2023. Planarbeidet gjelder detaljregulering av Svebergmarka boligområde B19.

Planområdet ligger på Sveberg, nordøst for Malvik kjøpesenter og Sveberg skole.

Planens navn er «*Detaljregulering for Svebergmarka boligfelt B19*»
Plan-ID: 202306

Plankonsulent er Selberg Arkitekter AS, ved Guro Aarø Ianssen,
guro@selberg.no, 996 18 054
Forlagsstiller er Dero Eiendom AS, ved Ronny Glørstad,
ronny@dero.as, 977 10 072

Forslagsstillers planinitiativ

Selberg arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende mulighetsstudie på vegne av Dero Eiendom AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendom gnr/bnr 46/750 på Sveberg. Aktuelle reguleringsformål vil være konsentrert småhusbebyggelse, veg, annen veggrunn, leke-/uteoppholdsareal og renovasjon.

Mulighetsstudien viser 105 boenheter i en kombinasjon av boligtyper som rekkehus, firemannsboliger og lavblokker i to og tre etasjer. Totalt BRA er satt til ca. 6750 m² i mulighetsstudien.

Adkomst til boligområdet er tenkt fra Grønbergssvingen i nord og Snurruvegen i sør. I lavblokkene nord på eiendommen er det tenkt parkeringskjeller, med foreslått areal på ca. 5700 m².

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Sveberg, ca. 300 m nordøst for Sveberg skole, og omfatter eiendom 46/750. Tomta på ca. 14,5 daa er ubebygget i dag, og består av skog og kratt omkranset av vegareal.

Planområdet ligger i en østvendt skråning med utsikt ned mot fjorden og Hommelvik. Det er ca. 22m høydeforskjell mellom laveste del av eiendommen i øst og høyeste i vest. I planinitiativet er landskapet i området rundt eiendommen kategorisert som et småkupert ås- og fjellandskap med bebyggelse og infrastruktur.

Øst for planområdet er et boligfelt. I vest er skolen og flere boligfelt. Nord og sør for planområdet er skog og kratt, og deler av disse arealene er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) trådte i kraft i april 2019. Området er under områderegulering for Svebergmarka boligområde (plan-ID: 201310), vedtatt i april 2015. Der det er motstrid mellom de to planene gjelder nyeste plan (KPA) foran eldre plan (områderegulering).

Bestemmelsene i KPA må legges til grunn i videre planarbeid. Vi viser spesielt til kapittel 2. *Generelle bestemmelser og retningslinjer* i KPA. Dersom områdeplanen for Svebergmarka boligområde belyser tema som ikke er nevnt i KPA, gjelder disse bestemmelsene i områdeplanen, så lenge de ikke motstrider bestemmelser i KPA. Ved eventuelle avvik fra overordnet plan må dette beskrives og begrunnes i planforslaget.

Planstatus og forholdet til overordnet plan

[Kommuneplanens arealdel 2018-2030 \(KPA\)](#)

[Områderegulering for Svebergmarka boligområde](#) (plan-ID: 201310)

Grenser til: [Reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde](#) (plan-ID: 75E) og [Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B20, 21, 22, 23 og 23b](#) (plan-ID: 201503)

Grenser til plan under arbeid: [Detaljregulering for Svebergmarka boliger og omsorgsboliger](#) (plan-ID: 202303)

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål (B15). Boligområde B15 er innenfor fortettingssone B i KPA. Her tillates det boligbebyggelse i form av

småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur. Krav til blant annet parkering og minimum uteoppholdsareal for sone B finnes under punkt 2.5 i KPA.

Planområdet er innenfor et ønsket for tetttingsområde i kommunen, og foreslått formål er i tråd med KPA og områderegeringsplan. Planen må sees i sammenheng med øvrige planer innenfor områderegering for Svebergmarka boligområde. Områdeplanen stiller krav om detaljregulering av boligfeltene.

Planen grenser til detaljreguleringssplan for Svebergmarka boliger og omsorgsboliger. Denne planen er under arbeid. I videre planarbeid for boligfelt B19 bør det tas hensyn til det pågående planarbeidet her.

Byvekstavtale med nullvekstmål for biltrafikk

Malvik kommune inngikk 25.06.2019 en byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Trondheim kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Dette er en viktig føring som må legges til grunn i planarbeidet. Det er derfor viktig at planforslaget viser og omtaler løsninger som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Aktuelle statlige og regionale planretningslinjer

- *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
- *Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)*

Rapporter og veiledere

- *Miljødirektoratets verktøy for å [beregne effekt av ulike klimatiltak](#)*
- *Miljødirektoratets veileder for [klimatilpasning i arealplan](#)*

Viktige utfordringer i planområdet

Hovedutfordring i planarbeidet er håndtering av overvann og spillvann. Det vil også være viktig å sikre gode utearealer og lekeplasser.

Det må spesielt tas hensyn til:

- Vann, avløp og overvann
- Trafikksikkerhet og framkommelighet for nødetater
- Uterom og lekearealer
- Terrengtilpasning
- Skolekapasitet

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l. - foreløpig vurdering

Nedenfor er det angitt tema som må vurderes eller utredes i det videre planarbeidet, og som skal beskrives og kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. NB! Listen er ikke fullstendig. Forslagsstiller må selv, bl.a. på bakgrunn av innspill etter oppstartsvarelet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i plansaken.

Fortetting

Planområdet er en del av et ønsket fortettingsområde i Malvik kommune. Bestemmelser i KPA stiller krav om minst 3,5 boenheter pr daa. Innenfor den aktuelle tomte vil dette gi minst 51 boenheter. Planinitiativet legger opp til bygging av 105 nye boenheter, som er dobbelt så mye som kommuneplanen krever. Antall boenheter må vurderes i videre planarbeid med tanke på krav til utearealer samt kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur.

Det foreslåtte tiltaket skal begrunnes i forhold til områdets fortettingspotensiale. Det skal gjøres en stedsanalyse av området, jf. punkt 2.5 i KPA, som skal følge med planforslaget. Analysen skal belyse temaer som forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomst, trafikksikkerhet og sosial- og teknisk infrastruktur.

En oversikt med angivelse av antall boenheter/bygg/anlegg og størrelse, utearealer (privat, felles), lekearealer og møteplasser etc. skal følge med planforslaget.

Teknisk infrastruktur

Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).

Veg

Internvegene skal være felles privat adkomstveg, og må etableres med vendehammer. Kryssing av anlegg for myke trafikanter må utføres i tråd med Statens vegvesens håndbøker og veglovens forskrift om avkjøring.

Nødetater, blant annet Trøndelag brann- og redningstjeneste, må kontaktes med tanke på framkommelighet og eventuelt for dimensjonering av tak for parkeringskjeller. Det må legges opp til mulighet for gjennomkjøring eller lignende gjennom planområdet for å sikre framkommelighet.

Innherred Renovasjon må høres med tanke på renovasjonsløsning og plassering av denne. Kommunens avdeling for kommunalteknikk skal kontaktes for å avklare trafikksikkerhet i tilknytning til renovasjonsløsningen.

Parkering

Parkeringsbestemmelser for fortettingssone B i punkt 2.5 i KPA skal legges til grunn for planlegging av parkering i boligområdet. Eventuelle avvik fra krav må begrunnes. Parkering må løses innenfor planavgrensningen.

KPA tillater ikke bakkeparkering ved utbygging av flere enn 4 boenheter. Det er ønskelig at parkering i størst mulig grad samles i felles parkeringskjeller. Dette gjør resten av boligfeltet mest mulig bilfritt. Internvegene gir likevel mulighet til å kjøre fram til egen bolig ved behov. For å unngå parkering i gaten, som blant annet kan påvirke framkommelighet for nødetater, må det legges til rette for gjesteparkering.

Det skal følge med et parkeringsregnskap for planen. Løsninger for bil- og sykkelparkering må vises i illustrasjonsplan.

Vann, avløp og overvann

Det er begrenset kapasitet på avløpsnett i området. Fortettingen det legges opp til i planinitiativet forsterker et behov for oppgradering av nedstrøms avløpsnett. Derfor er det viktig at det planlegges for vann og avløp samtidig som reguleringsplanen utarbeides. Det må utarbeides en rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO), som skal godkjennes av kommunen før innsending av planforslaget til førstegangsbehandling. VAO for planområdet må håndteres lokalt og ledninger skal være private.

VAO-rammeplanen skal:

1. Vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. Planen skal inneholde dokumentasjon på kapasitet på eksisterende VAO-system.
2. Dekke utfordringer knyttet til vann, slokkevann, spillvann, overvannshåndtering og flom ved regulering.
3. Foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene, og komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendig for å ivareta hensyn til vann, spillvann, overvann og flom.

Spesifikke hensyn for VAO som må tas for boligfelt B19:

- *Vannforsyning og brannvann*
Krav til brannvann og tilkoblingspunkt til kommunalt vannforsyningsnett må kartlegges i den videre planprosessen. Det kan bli stilt krav om at det må gjennomføres en simulering på kommunens vann-nett-modell for å se om det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området. En slik modellering samt eventuelle nødvendige tiltak vil måtte bekostes av tiltakshaver.
- *Spillvann*
Tiltaket medfører at kommunen må endre på eksisterende spillvannsnett slik at spillvann fra området kan føres mot Midtsand avløpsrenseanlegg (ARA). Det er begrenset hydraulisk kapasitet mot Midtsand ARA til å ta imot de økte mengdene vann. Kommunen må derfor planlegge for separering i rensedistriktet for å oppnå tilstrekkelig kapasitet. I hovedplanen for vannmiljø, vann og avløp er det vedtatt at Midtsand ARA skal oppgraderes, men dette er frem i tid.

I planinitiativet opplyses det om et ønske om å etablere oppstillingsplass for bilvask med tilhørende utstyr. Dette må beskrives i VAO-rammeplanen. Vaskeplass vil medføre krav om oljeutskiller.

- *Overvann*
Det er begrenset kapasitet på kommunens overvannsnett nedstrøms under fylkesveg og jernbanen. Situasjonen forverres ytterligere i forbindelse med utbyggingen av E6. Det foreslåtte tiltaket vil kunne medføre en videreføring av økt overvannsmengde ned mot Grønberg, noe som ikke kan tillates. Tiltaket vil kunne medføre at kommunen må endre overvannsnettet i området slik at overvannet heller ledes mot Midtsand.

Det vil bli stilt krav om at avrenningen fra området ikke skal økes. Overvannet skal håndteres lokalt og overvannet skal fordrøyes på området før det ledes til kommunalt nett. Fordrøyningsanlegget skal være felles for området. Forurenset overvann må renses før det føres til kommunalt nett. Plan for flomveg må beskrives i planforslaget, og tilkoblingspunkt til kommunalt nett og flomveg må kartlegges i den videre planprosessen. Det må tas høyde for fremtidige klimaendringer.

Listen er ikke fullstendig. Det tas forbehold om at flere tema knyttet til vann, avløp og overvann kan dukke opp senere i planprosessen. Det oppfordres til å opprette kontakt med kommunalteknikk tidlig for å avdekke behovet for oppgraderinger av eksisterende kommunalt nett og andre forhold som kan påvirke planarbeidet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært skole og barnehage på Sveberg. Tilstrekkelig skolekapasitet må beskrives og dokumenteres i videre planarbeid. Det må gjøres en vurdering av hvor mange skoleplasser utbyggingen vil kreve.

Dette skoleåret får Sveberg skole i overkant av 380 elever. Skolen har en kapasitet på rundt 400 elever. Prognoser for skolekapasitet i Malvik kommune finnes her: [Befolkningsprognoser for kommunene 2022 - Trondheimsregionen](#) (Se rapport for Malvik 2022). Oppdaterte rapporter for 2023 er under arbeid.

Miljøfaglig forhold

Klima og miljø

I videre arbeid med planforslaget må tema som klimapåvirkning og klimatilpasning belyses. Tiltaket medfører endring i arealbruk ved utbygging av et skogområde. Det må vurderes hvordan planen vil kunne påvirke klimagassutslipp direkte og indirekte. Et klimaregnskap må følge med planforslaget.

Det bør legges føringer i planen som bidrar til miljøeffektive og klimavennlige løsninger i utbyggingen. Dette kan blant annet innebære å stille krav til miljøvennlige materialer, fornybare energiløsninger, gjenbruk av masser innenfor planområdet, samt minimere utslipp fra transport i byggefasen. Gjenbruk av materialer og det å redusere avfall fra byggeplassen er gode tiltak for å forbedre utnyttelsen av materialressurser.

Det skal utarbeides en mobilitetsplan for planforslaget. Hensikten er å bidra til redusert bilbruk og legge til rette for gange, sykkel og kollektivtransport. Planen skal gjøre rede for mengden trafikk som genereres av forslaget, samt fordelingen av ulike typer transport gjennom døgnet. Dagens trafikk i området skal også inkluderes. Planen skal beskrive hvilke tiltak som gjøres for å redusere biltrafikk fra området. Gjennomføring av disse tiltakene sikres i bestemmelser i detaljreguleringsplanen.

Støy

Det skal gjøres en støyanalyse med vurdering av hvordan tiltaket påvirker og påvirkes av støyforhold i området. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)* må følges.

Planområdet ligger inntil Svebergvegen, og vil påvirkes av støy og støv fra trafikk på vegen. Det må sikres at uteoppholdsarealer er tilstrekkelig skjermet mot forurensning og støy.

Tiltak mot støy må beskrives i planen og skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene. Skjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Eventuelle støyskjermer/-voller tegnes inn i plankartet. Områdeplanen tillater etablering av støyskjerming utenfor byggegrense.

Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense. Tilstrekkelige geotekniske vurderinger må følge med planforslaget. Nasjonale veiledere skal følges.

Naturverdier

Det er ingen registreringer i hverken artskart, naturtypekart (NIN-kartlagt i 2020) eller kommunens viltkart innenfor planområdet. Det er likevel et viktig område med lokal verdi for de artene som lever der. Det er derfor viktig at naturen i området blir tatt vare på i størst mulig grad. Tiltak som kan bidra til dette kan blant annet innebære at trær på eiendommen settes igjen, da spesielt eldre og større trær. Mindre busker er også verdifull for naturmangfoldet og bør tas vare på i størst mulig grad.

Det bør legges til rette for sammenhenger mellom grøntområder i og rundt planområdet. Grøntområdene vil også være nyttig som tiltak for håndtering av overvann. Grønne tak bør vurderes.

Dersom det i løpet av arbeidet med tiltaket oppdages forekomster av fremmede arter må tiltak iverksettes for å fjerne disse og hindre videre spredning.

Friluftsliv

I forbindelse med kommunens pågående arbeid med kartlegging av friluftsområder har det kommet innspill om at dette er et mye brukt friluftsområde. Det må tas hensyn til eksisterende stier og omkringliggende grøntarealer for å ivareta friluftslivhensyn i området.

Estetikk/typologi/byggeskikk

Illustrasjonsprosjektet i planinitiativet legger til rette for boligtyper som rekkehus, firemannsboliger og lavblokker. Det er positivt at planen legger til rette for flere ulike boligtyper. Dette gir muligheter for variasjon i bebyggelsens utforming, og varierte størrelser på boenheter tiltrekker seg ulike mennesker.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning. Planforslaget må beskrive hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse og landskap i nærområdet. Boligfeltet er en del av en større pågående boligutbygging i kommunen, og flere av de regulerte boligfeltene er ikke utbygd i dag. Planområdet og nærliggende arealer vil derfor endre seg fra et skogdekt til et bebygd område. Dette må tas med i vurderingen av tiltakets påvirkning på omgivelsene. Det må beskrives hvordan planforslaget bidrar til å skape en helhetlig fremtidig områdekarakter. Det bør planlegges for en balanse mellom variasjon og samspill i bebyggelsen i området.

Planen kan legge generelle estetiske føringer for tiltaket. Dette kan for eksempel være gjennom å presentere konsepter for bebyggelsens møte med bakken, takutforming, fasade- og volumoppdeling og materialer/farger. Prinsippløsninger for terrengtilpasning og utforming av eventuelle støttemurer kan også beskrives.

Illustrasjoner bør samsvare med de estetiske vurderingene som er gjort.

Bokvalitet

Tema som sol- og dagslysforhold, utsyn/innsyn, støyforhold og tilgjengelighet til egen bolig og uteoppholdsarealer er sentrale for bokvaliteten og bør vektlegges i planleggingen av bygningenes plassering og volum. Det må beskrives hvordan planforslaget ivaretar god bokvalitet.

Illustrasjonsplan skal vise adkomster til bygningene. Det må redegjøres for bevegelsesmønstre, siktforhold og vegetasjon innenfor planområdet.

Planen bør tilrettelegge for et variert botilbud, som kan bidra til sosialt mangfold i området. Det bør legges til rette for en variasjon i uteoppholdsarealer med både møteplasser og steder man kan være for seg selv.

I planinitiativet nevnes det et ønske fra tiltakshaver om å legge til rette for fellesarealer til bruk for beboerne når det er ønskelig å samle flere gjester. Dette er et tiltak som kan fremme bokvaliteten ved at den gir mulighet for større plass for beboerne når det er ønskelig og samtidig begrenser behovet for større arealer innenfor hver boenhet. Løsningen fremmer både sosial og miljømessig bærekraft, og bør videreføres. Det kan med fordel foreslås løsninger for flere felles funksjoner. I oppstartsmøtet ble det blant annet diskutert muligheten for felles verksted for sykler etc.

Uterom

Minste uteoppholdsareal

Krav om minste uteoppholdsareal (MUA) skal prioriteres fremfor tillatt BYA. Krav til MUA for sone B finnes i tabell under punkt 2.5 i KPA. Det stilles krav om 80 m² MUA per boenhet. Minst 25% av dette skal være i felles løsning.

Arealer til samferdsel eller kjøreadkomst kan ikke medregnes i MUA. MUA omfatter en kombinasjon av private områder knyttet til den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer. Arealer til lekeplass kan inkluderes i felles MUA.

Tomta er bratt, og utearealene som medregnes i MUA må ikke være brattere enn 1:3. Felles utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Viser til punkt 2.2 *Minste uteoppholdsareal* i KPA.

Uteoppholdsarealer må ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette kan sikres ved rekkefølgekrav i planen.

Lekeplasser

Felles uterom skal inneholde en eller flere småbarnslekeplasser. Småbarnslekeplassene skal ifølge KPA betjene maks 30 boenheter og ha maks 50m avstand til boenhet. Det vil derfor være nødvendig å etablere flere lekearealer innenfor planområdet ved bygging av 100 nye boenheter.

Siden krav for felles MUA blir på over 1000 m² må det etableres en nærlekeplass i tillegg til småbarnslekeplass innenfor planområdet. Se KPA punkt 2.3

Lekeplasser for krav og eksempler.

Områdeplanen legger opp til at offentlig friområde o_GF4 skal fungere som felles strøkslekeplass. Det vil ikke stilles krav til å etablere strøkslekeplass innenfor felt B19, da dette krever store arealer, og friområdet i områdeplanen er i umiddelbar nærhet til planområdet.

Planinitiativet legger opp til en betydelig økning i antall boenheter. Det må dokumenteres at krav til lekeplasser i KPA opprettholdes. Eventuelle avvik må belyses og begrunnes. Det er viktig å sikre at utearealene er av tilstrekkelig kvalitet.

Sol-/skygge

Det skal utarbeides en sol- og skyggestudie som skal følge med planforslaget. Solstudien skal dokumentere gode solforhold for boenheter og utearealer.

Byggehøyder

Bestemmelser i KPA tillater byggehøyder på 2-4 etasjer innenfor planområdet. Grensen på 4 etasjer er inkludert sokkel og loft. Eventuelle avvik fra dette må belyses og begrunnes. Planinitiativet legger opp til lavblokker over parkeringskjeller. Her må parkeringskjeller medregnes i antall etasjer, dersom kjellerens himling er mer enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK17.

Planbestemmelsene skal sette grenser for maksimal gesims- og mønehøyde. Bestemmelser i områdeplanen legges til grunn for høydegrensene. Beregning av høyder og etasjer gjøres i tråd med byggteknisk forskrift.

Universell utforming

Planforslaget må beskrive hvordan universell utforming ivaretas i planen. Gjeldende områderegulering legger opp til at 30% av boligene skal ha livsløpsstandard. Tilgjengelige boenheter må sikres slik at det er lagt opp til dette før byggestart. Uteoppholdsarealer og parkeringsplasser tilknyttet tilgjengelige

boenheter må tilfredsstillende krav om universell utforming. Det må sikres god tilgjengelighet også på vinterstid.

Barn og unges interesser i planområdet

I tråd med bestemmelser i KPA skal barn og unges interesser og rettigheter ivaretas i planprosessen og i planen. Barns bruk av, og bevegelser i området (stier, snarveier) skal utredes og tas hensyn til. Kartleggingen skal dokumenteres og være en del av planbeskrivelsen.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter i og rundt planområdet blir viktig i videre planarbeid. Uteoppholdsarealer må være tilstrekkelig skjermet fra trafikk, og det bør planlegges for gode forbindelser mellom planområdet og omkringliggende lekeplasser og grøntområder.

Annet

Det bør presiseres i bestemmelser at støttemurer etc. kan etableres utenfor byggegrense der dette er nødvendig. Terrenget i planområdet er bratt, og det kan erfaringsmessig føre til mange søknader om dispensasjon knyttet til dette. Planområdet ligger i bratt terreng og det er derfor viktig at terrengtilpasning vurderes og beskrives i videre planarbeid.

Renovasjon

Planen skal inneholde en renovasjonsplan som skal vise hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses i området. Aktuelle tema som skal beskrives er tekniske løsninger, arealbehov, plassering, eventuelle utvidelsesmuligheter, adkomst, trafikksikkerhet og påvirkning på området. Renovasjonsplanen skal inneholde tekst og kart eller tegninger som forklarer løsningen.

Kommunen krever 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:

Rune Melum, koordinator

Telefon: 997 13 809

Mail: rune.melum@ir.nt.no

Nettside: [Innherred Renovasjon](#)

Avgrensning av planområdet

Foreslått planavgrensning ligger utenfor eiendomsgrensene til eiendom 46/750, og er lagt til omtrent midt på vegene rundt tomten. Planen befinner seg da delvis innenfor flere reguleringsplaner. Det vil være ryddigere om eksisterende veger som allerede er regulert og opparbeidet holdes utenfor. Der det ikke skal endres formål utenfor selve tomten, bør planavgrensningen følge eiendomsgrensen.

Arealer til opparbeiding av avkjørsler til boligfeltet må inkluderes i planavgrensningen. Planavgrensning kan avklares nærmere når det foreligger et planforslag.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal som minimum omfatte følgende tema:

- Overvann
- Grunnforhold
- Støy og støv

- Trafikksikkerhet
- Brannvann

Det tas forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Administrasjonen vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med kravet om 3D-framstilling jf. bestemmelse 2.1.10 i KPA.

Det er ønskelig at illustrasjoner belyser aktuelle tema som for eksempel adkomstsituasjoner, uteområder, terrengtilpasning, høyder og siktf forhold.

3D-illustrasjoner bør vise foreslått tiltak sett fra øyehøyde fra ulike punkter innenfor og utenfor planområdet, i tillegg til oversiktsillustrasjoner.

Situasjonssnitt som viser tiltaket i landskapet og omkringliggende bebyggelse/landskap bør inkluderes.

Illustrasjonsplanen skal vise maksimum utnyttelse av planen. Maksimal utnyttelse og maksimal mulig virkning av ny bebyggelse skal også belyses i alle andre illustrasjoner. Plantegninger og snitt skal også vise tilgrensende bebyggelse.

Rapporter og utredninger

Det stilles krav om følgende godkjente tekniske planer:

- *ROS-analyse*
- *Renovasjonsteknisk plan*
- *VA-rammeplan*
- *Klimagassberegning*
- *Støyanalyse*
- *Trafikkanalyse og parkeringsplan*
- *Mobilitetsplan*

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Samarbeid og medvirkning

Saksbehandler skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart i sosi- og pdf-format. Oppstartsvarsel og planomriss skal godkjennes av kommunen før varsling sendes ut.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid.

For spørsmål knyttet til tekniske løsninger, kan kontaktperson kontaktes direkte. Vurderinger og øvrige spørsmål rettes til saksbehandler.

Kontaktpersoner hos Malvik kommune er:

Plan (saksbehandler): Lillian Hansen Troøyen,
lillian-hansen.trooyen@malvik.kommune.no

Vann og avløp: Sturla Jacobsen, sturla-gisle.jakobsen@malvik.kommune.no
Veg og renovasjon: Randi Garberg, Randi.Garberg@malvik.kommune.no
Miljø og klima: Morten Haugen, morten.haugen@malvik.kommune.no
Landbruk: Anne Sissel Ness, anne-sissel.ness@malvik.kommune.no
Kart og oppmåling: Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no
Utbyggingsavtale: Terje Haugen Bergstøm,
terje-haugen.bergstrom@malvik.kommune.no

For andre aktuelle avklaringer, ta kontakt med plansaksbehandler.

Aktuelle høringsparter

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Bane NOR, NVE, Trøndelag brann og redning, Innherred Renovasjon, Tensio, berørte naboer og eventuelle andre aktuelle parter. Naboliste ligger vedlagt.

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

Plan- og bygningsloven (§§ 17 og 18) gir kommunen mulighet til å kreve utbyggingsavtaler, det kan gjelde teknisk infrastruktur, bygningers utforming, 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. Kontaktperson er Terje Haugen Bergstrøm.

Felles behandling av plan- og byggesak

I oppstartsmøtet ble det stilt spørsmål om det kan være aktuelt å behandle plan- og byggesak felles. Kommunens anbefaling er i utgangspunktet å ferdigstille reguleringsplan før søknad om behandling av byggesak. Det går ofte noe tid mellom planprosessen og det konkrete byggeprosjektet, og forslagsstiller for reguleringen er ikke nødvendigvis den samme som utbygger.

Bestemmelser i plan- og bygningslovens §§ 1-7, 12-15 og 21-4 gjør det imidlertid mulig å behandle plan- og byggesak parallelt. Dette forutsetter at kommunen finner grunnlag for å legge til rette for det. En parallell prosess innebærer at søknad om rammetillatelse kunngjøres sammen med planoppstart og legges ut til offentlig ettersyn sammen med det utarbeidede planforslaget. Det er en risiko for at det oppstår situasjoner underveis som gjør at planforslaget må endres, og dermed vil arbeidet som er gjort i byggesaken ikke lenger samsvare med planforslaget. Dette vil kunne medføre ekstra arbeid med omprosjektering. Det er utbygger som tar denne risikoen i en parallell behandlingsprosess.

Kommunen vil gjøre en vurdering av om det blir aktuelt å behandle plan- og byggesak angående Svebergmarka boligfelt B19 i en felles behandling.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Videre fremdrift

Malvik kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker. Framdriften er bl.a. avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak. Det vil kunne tilkomme gebyr for arbeid fram til det tidspunktet, jf. formalkrav og [gebyrregulativ](#).

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet. Vi vil komme tilbake med avklaringer angående en eventuell felles behandling av plan- og byggesak.

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller, i samsvar med kommunens [gebyrregulativ](#). Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Vedlegg

Formal- og dokumentasjonskrav
Naboliste
Mal for planbestemmelser
Mal for planbeskrivelse

Med hilsen

Lillian Hansen Trøøyen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Vedlegg

- 1 Formalkrav
- 2 Mal planbestemmelser - MK
- 3 Mal planbeskrivelse - MK
- 4 Naboliste