



PLAN ARKITEKTER AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Tilbakemeldingsbrev og referat fra oppstartsmøte - Hommelvik sjøside K1B1

Sted	Malvik rådhus	
Tid	12.02.2024	
Deltakere	Fra forslagsstiller:	Fra kommunen:
	<i>Plankonsulent:</i> Siri Monkan Kari Bøgle	Lillian Hansen Trøøyen Ingrid S. Trovatn
	<i>Arkitekt:</i> Stein Audun Jensen	
	<i>Forslagsstiller/grunneier:</i> Roger Holmgren Ragnar Husby	

Tilbakemeldingsbrevet er skrevet av: Lillian 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 21.12.2023, møte med kommunen 12.02.2024 og revidert materiale mottatt 27.02.2023.

Planarbeidet gjelder detaljregulering av Hommelvik sjøside.

Planområdet ligger nordøst for Hommelvik sentrum, mellom Havnevegen og strandsonen.

Forslagsstiller foreslår plannavn: *Detaljregulering for K1, B1 – Hommelvik sjøside.*

Malvik kommune foreslår at plannavnet endres til: *Detaljregulering for Hommelvik sjøside øst.*

Bakgrunnen er at det er et mer beskrivende navn for kommunens innbyggere.

Postadresse:

Postboks 140, 7551 HOMMELVIK

Besøksadresse:

Torggata 7

E-postadresse:

postmottak@malvik.kommune.no

Nettsted:

malvik.kommune.no

Telefon:

73 97 20 00

Org.nummer:

971 035 560

Plankonsulent er PLAN arkitekter ved Siri Monkan, siri@plan.no, 947 90 171.

Forslagsstiller er Hommelvik sjøside K1B1 ved Roger Holmgren, roger@trh-as.no, 951 05 650.

Forslagsstillers planinitiativ

Planinitiativet legger opp til boligbebyggelse i form av seks separate leilighetsbygg, med næringsformål i første etasje for bygget lengst mot sørvest. Bygningene er foreslått oppført i 5-6 etasjer, med unntak av punkthuset lengst øst på 8 etasjer. Illustrasjonsprosjektet viser 230 boenheter og omtrent 200 m² næringsareal.

Det legges til rette for en gangveg gjennom planområdet. Planområdet er foreslått bilfritt med unntak av nød- og nyttetraffikk samt renovasjonsbil. Parkering for boligene er i hovedsak lagt til parkeringskjeller, men det legges til rette for 8 parkeringsplasser for næringsareal i sørvest, samt 4 plasser for HC-parkering på bakken.

Uteområdene er planlagt mellom bebyggelsen og i et belte mellom internvegen og sjøen. Utearealer skal opparbeides med tilbud for aktivitet, lek og sosiale møteplasser.

Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom sjøen og Havnevegen, og er ikke bebygd i dag. Området benyttes til anleggs- og riggområde for utbygging av tilstøtende arealer øst for Homla. Sør for planområdet, langs vestsiden av Havnevegen, er det boligbebyggelse i form av lavblokker på 4-5 etasjer. På østsiden av Havnevegen er det næringsbygg på 1-2 etasjer. Planområdet har adkomst fra Havnevegen. Havnevegen er ferdig opparbeidet med tosidig fortau og langsgående parkering.

Overordnede føringer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål. Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for Moan og Sandfjæra. Ved motstrid skal bestemmelser i KPA gå foran reguleringsplanen.

Bestemmelser i KPA skal legges til grunn i videre planarbeid. Viser spesielt til følgende bestemmelser i KPA:

- 2.1 Generelle plankrav
- 2.2 Minste uteoppholdsareal
- 2.3 Lekeplasser
- 2.5 Fortetting
- 2.8 Estetikk og utforming

Planstatus og forholdet til overordnet plan

[Kommuneplanens arealdel \(KPA\) 2018-2030](#) (2019)

Gjeldende reguleringsplan: [Reguleringsplan for Moan og Sandfjæra](#) (2008)

Grenser til: [Detaljregulering Moan og Sandfjæra A1 og B2](#) (2010),
[Detaljregulering for N1, N2 og endring av B2-6 Hommelvik sjøside](#) (2013),
[Områderegulering for Hommelvik sentrum](#) (2015)

Pågående planarbeid i området:

[Detaljregulering for Solstad boligfelt](#) (planforslag)

Planområdet er avsatt til sentrumsformål og friluftsområde i sjø i KPA. Sikringszone for vann og avløp er delvis innenfor planområdet, og en liten del av planområdet i nord kommer innenfor høyderestriksjon- og hinderflate for Trondheim lufthavn.

Planinitiativet avviker fra gjeldende planer når det gjelder:

- Byggegrense mot sjø:
Planlagt bebyggelse overskrider byggegrensen i overordnet plan.
- Høyder:
Det foreslås opp til 8 etasjer, mot 6 etasjer i KPA.
- Bakkeparkering:
Planinitiativet legger til rette for bakkeparkering for HC og næring.
- Antall boenheter øst for Homla:
Planinitiativet foreslår 150 flere boenheter enn overordnet plan.
- Formål:
Planinitiativet viderefører ikke kombinert formål i overordnet plan.

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 (2023)*
- *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)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)*

Rapporter og veiledere

- [Nasjonal mal for planbestemmelser](#)
- [Miljødirektoratets veileder for klimatilpasning i arealplan](#)
- [Estetisk veileder for Hommelvik sentrum](#)

Viktige utfordringer i planområdet

Trygg adkomst og grunnforhold er viktige utfordringer som må løses i videre planarbeid. Tiltak for å sikre områdestabiliteten er utfordrende da det kan komme i konflikt med både naturmangfold, ledningsnett og kulturminner. Det legges også opp til byggehøyde som går over høydebegrensning i KPA.

Det må spesielt tas hensyn til:

- Avkjørsler til planområdet
- Trafikksikkerhet
- Grunnforhold
- Naturmangfold
- Vann og avløp
- Byggegrenser
- Høyder og utnyttelsesgrad

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 oppstartsvarselet, vurdere om det er flere forhold som må vurderes i plansaken.

Lokalisering og avgrensning

Planavgrensningen ligger delvis innenfor plangrensen til reguleringsplan for Solstad boligfelt (planID 202003), som per i dag er under behandling. Planområdet må ikke overlape denne planen, og det må tas hensyn til denne planen i videre planarbeid. Dette gjelder spesielt ved planlegging av adkomst til boligområdet.

Byggegrenser

Byggegrense mot sjø

Planinitiativet utfordrer gjeldende byggegrense mot sjø, som er satt i områdeplanen. Dette gjelder både for punkthuset og tilhørende p-kjeller, samt renovasjon og lekeareal.

I oppstartsmøtet ble det stilt spørsmål om forbud mot tiltak utenfor byggegrensen vil være gjeldende for gang- og sykkelvegen samt utearealene, når disse er i tråd med formål i planen. Jf. plan- og bygningslovens § 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* er det ikke tillatt med tiltak etter § 1-6 innenfor 100-metersbeltet langs sjøen med mindre annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplanen. Gang- og sykkelveg, lekearealer og terrengbearbeidelse vil regnes som tiltak etter § 1-6. Det vil derfor kreves dispensasjon for å få etablert dette utenfor byggegrensen i områdeplanen dersom det ikke fastsettes ny byggegrense mot sjø. Det bør derfor tegnes inn byggegrense og tydeliggjøres i bestemmelser hva som tillates innenfor de ulike formålene.

Øvrige byggegrenser

Byggegrenser er tegnet inn svært nært fortau langs Havnevegen. Her må byggegrensen justeres noe så det er større avstand til fortauet.

Byggegrensen i hjørnet i nord, er plassert svært nært fortau og avkjørsel til p-kjeller. Det må tegnes inn siktlinjer som dokumenterer tilstrekkelige siktforhold. Dette gjelder også ved andre avkjørsler til planområdet.

Kombinert formål

Gjeldende reguleringsplan har kombinert formål for felt K1 i sør-øst. Feltet skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg og maritimt relatert næringsaktivitet med tilhørende anlegg. Handel/servicenæring med publikumsarealer under 100 m² tillates.

Planinitiativet legger ikke opp til kombinert formål i planen, men vil legge til rette for at det er mulig å etablere næring i deler av 1. etasje i bygg A uten at det stilles krav om at det skal brukes til formålet. Det nevnes også at det er ønskelig å legge til rette for forsamlingslokale her. I oppstartsmøtet informerte forslagsstiller om at det er tenkt at dette arealet kan brukes til næringsformål eller felles lokale for beboerne. De ønsker altså å gå bort fra kravet om maritimt relatert næringsaktivitet. Kommunedirektøren er enig i at maritimt relatert næring ikke er like aktuelt for området i dag, og at handel/servicenæring er mer egnet.

Kombinert bolig- og næringsformål må reguleres inn i plankartet for at det skal være mulig å etablere næring. Bestemmelser vil definere hva som tillates innenfor formålet.

Teknisk infrastruktur

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

Veg

Det må sikres at trafiksikkerhet ivaretas med tanke på at internvegen skal brukes til renovasjon. Innherred Renovasjon må involveres i planarbeidet så tidlig som mulig. Vanlig biltrafikk må ikke gis anledning til å kunne kjøre inn på f_SGS2. Dette må sikres i planen.

Siktsoner i henhold til N100 figur 4.2.1.3-1 og figur 4.2.1.3-4 må overholdes. Innenfor dette arealet skal ingen elementer høyere enn 0,5 m befinne seg. Se spesielt ved avkjørsel til parkeringskjellere.

Avkjørsel for internveg skal anlegges i henhold til Statens vegvesens normaler med tanke på nærhet til kryss. Dette gjelder også for adkomst til parkeringskjeller. Internveg må anlegges 90 grader på Havnevegen.

Avkjørslers utforming må ivareta riktig svingradius for større kjøretøy, eksempelvis renovasjonsbil. Avkjørslers skal bygges i henhold til Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslers fra offentlig veg. Mål må tegnes inn i plankartet.

Areal for snøopplag langs veg, fortau/gang- og sykkelveger må ivaretas.

Til orientering må skiltplanen for Havnevegen revideres. Skiltplan kreves ikke i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Ta kontakt med Trondheim parkering for videre detaljer.

Parkering

Parkeringskrav for fortettingssone A i KPA skal legges til grunn ved planlegging av parkering. KPA tillater ikke bakkeparkering for sone A. Det kan tilrettelegges for noen HC-parkeringsplasser der dette er hensiktsmessig, men utover dette skal bakkeparkering unngås.

Parkeringsregnskap for sykkel og bil skal følge med planforslaget. Plassering av parkeringsplasser skal fremgå av illustrasjonsplan.

Vann, avløp og overvann

Overordnet VAO-plan skal følge med planforslaget. Denne skal beskrive hvordan vannforsyning, avløpshåndtering, overvannshåndtering og flomveier skal utføres.

Overordnet VAO-plan skal inneholde følgende:

- Beskrivelse av tiltakets omfang, med antall bruksenheter, personekvivalenter og dimensjonerende vannforbruk og avløpsproduksjon.

- Plantegning med eksisterende anlegg og eventuelle endringer på disse, nye anlegg inkl. tilkoblingspunkt til eksisterende anlegg, dimensjoner og eierforhold til nye og eksisterende anlegg, dekningsområder for slokkevann, samt kummer og sluker.
- Belyse utfordringer knyttet til vann, spillvann, overvannshåndtering og flom i tiltaksområdet og nedstrøm/oppstrøms områder som vil bli berørt.
- Foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene og komme med forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendig for å ivareta vann, spillvann, overvann og flom.
- Behov for slokkevann og mulig tilknytningspunkt. Vedlagt simulering fra kommunens vann-nett modell om det er nødvendig å gjennomføre nett simuleringer.
- Prinsipper for overvannshåndtering og flomveg. Flomveg skal vises frem til resipient. Beregninger og forutsetninger for overvann skal fremkomme i rapport eller vedlegg.
- Det skal også gjøres en vurdering av hvordan VA-løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.

Utfordringer knyttet til vann, avløp og overvann i planområdet:

- Vannforsyning og brannvann
Slokkevannskapasiteten i området er avhengig av at Lia høydebasseng blir bygget.
- Spillvann
Smeplassen avløpspumpe-stasjon er ikke dimensjonert for å ta imot de økte mengdene med spillvann som utbyggingen legger opp til. Det kan bli behov for å erstatte og flytte avløpspumpe-stasjonen.
- Overvann
Overvann skal håndteres lokalt. Det bør legges til rette for blågrønne løsninger.
- Avstandskrav til kommunalt vann- og avløpsanlegg og hensynssone til fremtidig vannledning i sjø
I dag er det flere VA-ledninger som går gjennom tomten, disse må ivaretas ved utbygging. Avstandskravet til kommunale VA-ledninger og VA-anlegg er minimum 4 meter.

Planforslaget er i konflikt med hensynssone i KPA for fremtidig vannledning inn til området. Dette må hensyntas ved planleggingen av utbygging i planområdet.

Utslippsledninger og fremtidige vannledninger må hensyntas i planleggingen. Ved etablering av motfylling i sjø må alle VA-ledninger og evt varerør forlenges.

Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skolekapasitet for den planlagte utbyggingen må dokumenteres i planforslaget. Prognoser for skolekapasitet finnes [her](#). (Se figursamling for Malvik).

Miljøfaglig forhold

Geoteknikk

Rapport for grunnundersøkelser viser funn av kvikkleire og materiale med sprøbunnsegenskaper på planområdet. Motfylling i sjø er i planinitiativet nevnt som tiltak for å sikre områdestabiliteten. Ved innsending av planforslag må det følge med tilstrekkelig dokumentasjon på at stabiliteten er sikret. Konsekvenser av tiltak må beskrives og vurderes.

Klima og miljø

I videre planarbeid må klimapåvirkning og klimatilpasning belyses og vurderes. Et klimaregnskap skal 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.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Hestmarkbekken/Sandmarkbekken

I revidert planinitiativ datert 27.02.2024 er det gjort en vurdering av bekken som går i kulvert gjennom planområdet, etter kommunens forslag om å åpne denne i forbindelse med planen. I planinitiativet er det vurdert at denne ikke er hensiktsmessig å åpne, blant annet fordi utløpet på kulvertrør ved strandpromenaden ligger dypt og tidevannet vil kunne gå inn og ut av bekken dersom den åpnes. Samtidig antas det at vannføringen er lav og bekken kan være tørrlagt i perioder.

Gjenåpning av nederste del av bekken er et tiltak som ligger inne i [Vann-nett](#) for å få vannforekomsten nærmere miljømålet innen 2027. Åpning av bekken vil være et viktig tiltak for klimatilpasning og biologisk mangfold, og tiltaket er i Vann-nett registrert til å ha stor effekt. Vi er inne i FNs tiår for naturrestaurering, og det er viktig at tiltaket gjennomføres dersom det er mulig. Det må derfor gjøres en nærmere vurdering av tiltakets positive og negative sider, for å se om tiltaket bør gjennomføres. Det må undersøkes hvor dypt kulverten ligger på oversiden av tomta, for å se hvor dypt bekken vil gå dersom den åpnes. Vannføring må også undersøkes nærmere. Dersom det er mulig og hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket skal dette sikres i bestemmelser i planen.

Forurensning

Planinitiativet gjør rede for at det på planområdet er påvist forurensning i grunn. Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

Fremmede arter

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

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.

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.

Naturverdier

Området i sjøen og strandsonen er avmerket som et viktig viltområde i kommunens viltkart, og området har en svært viktig funksjon for blant annet vannfugl. Det ligger en mengde registreringer av sårbare og rødlistede arter i sjø- og strandområdet inntil planområdet. Dette må belyses i planforslaget. Det må videre sikres at tiltak i planområdet ikke vil virke negativt inn på sjø- og strandområdets funksjon for vannfugl. Dersom det må gjennomføres motfylling i sjø for å sikre områdestabiliteten vil dette kunne gi konsekvenser for naturverdiene her. Det må vurderes om det skal legges en hensynssone for strandsonen for å ivareta hensyn til naturmangfold. Planens påvirkning på naturmangfoldet blir et av temaene som skal konsekvensutredes i videre planprosess.

Friluftsliv

Malvikstien er et viktig friluftsområde som går gjennom planområdet, langs strandkanten. Det er viktig at planen ivaretar hensyn til stien.

I oppstartsmøtet ble det tatt opp ønske om å opparbeide en sti nord for planområdet for å bedre tilgjengeligheten til sjøen. Det er positivt å legge til rette for god tilgang til sjøen. Det går en overvannsledning ut i sjøen som må tas hensyn til, og det må vurderes om dette er riktig sted for å legge opp til sti mot sjøen med bakgrunn i dette.

Estetikk/typologi/byggeskikk

Planinitiativet legger opp til 5-8 etasjer, mot krav om maks 6 etasjer i KPA. Det er kun punkthuset lengst nord-øst på 8 etasjer som går over høydebegrensningen i KPA. Punkthuset kan virke svært fremtredende, spesielt med tanke på at det markerer enden på bebyggelsen på planområdet, og området har en lav topografisk plassering ved strandsonen. Kommunedirektøren ønsker ikke høyere bebyggelse enn 6 etasjer innenfor planområdet. Byggehøyder og virkning på omgivelsene skal beskrives i planforslaget.

Øvrig bebyggelse på planområdet er foreslått med nedtrapping av etasjer mot sjøen og variert byggehøyde på de ulike bygningene. Dette er et godt grep for å oppnå variasjon i bebyggelsen og tilpasning til omgivelsene, og bør videreføres i planforslaget.

Det er viktig at planforslaget legger føringer som sikrer god arkitektonisk kvalitet i det ferdige prosjektet. I videre planarbeid skal det gjøres en vurdering av tiltakets estetiske sider som må beskrives i planforslaget. Det skal gjøres rede for tiltakets tilpasning til omgivelser med tanke på høyder, materialvalg og fasadeutforming. Det må beskrives hvilke grep som gjøres for å sikre variasjon i bebyggelsen. Estetisk veileder for Hommelvik sentrum bør legges til grunn i videre arbeid med utforming.

Uteoppholdsareal langs Malvikstien må opparbeides slik at det fremstår enhetlig med tanke på overflater og materialbruk.

Utnyttelsesgrad

Planinitiativet legger opp til noe lavere BYA enn i overordnet plan, men øker byggehøyden og oppnår høyere antall boenheter. Kommunedirektøren er positiv til at bebyggelsens fotavtrykk blir mindre slik at det blir mer plass til gode

utearealer mellom bebyggelsen. Det er likevel ikke nødvendig å gå over høydekrav i KPA for å imøtekomme krav til antall boenheter i KPA. Det legges opp til ca. 230 boenheter, som er 150 flere boenheter enn kravet i områdeplanen. I KPA stilles det krav om minst 5 boenheter pr daa, som vil si omtrent 100 boenheter innenfor planområdet.

Planen kan tilrettelegge for et høyere antall boenheter enn overordnet plan, men dette må ikke gå på bekostning av andre kvaliteter som bokvalitet og stedstilpasning. Samtidig viser funn i det pågående arbeidet med kommunens boligstrategi at planområdet ikke ligger innenfor de områdene som bør ha høyest fortetningsgrad, på grunn av gangavstand til sentrum av Hommelvik. I videre planarbeid må det gjøres en ny vurdering av hvor mange boenheter som er hensiktsmessig for planen med hensyn til høyder og bokvalitet.

Bokvalitet

Planforslaget må gjøre rede for hvordan valgte løsninger bidrar til å sikre god bokvalitet.

Illustrasjonsplan skal vise adkomst til boligene. Det må redegjøres for bevegelsesmønstre og siktforhold.

Planinitiativet legger opp å tilrettelegge for innendørs fellesarealer i planen. Slike arealer kan være svært verdifulle spesielt for de som bor i mindre leiligheter, og bidra til økt bokvalitet. Det anbefales at dette videreføres i planforslaget.

Planen bør legge føringer som sikrer variert leilighetssammensetning.

Uterom

Det er positivt at illustrasjonsprosjektet legger opp til godt tilgjengelige uteoppholdsarealer med småbarnslekeplasser mellom bebyggelsen, samt et større uteoppholdsareal mellom bebyggelsen og sjøen. Planen må sikre at lekearealer opparbeides i henhold til kvalitets- og størrelseskrav i KPA. Malvik kommune anbefaler at felles utearealer reguleres inn plankartet så godt det lar seg gjøre. Der dette eventuelt ikke er hensiktsmessig må bestemmelser sikre lekearealene i tilstrekkelig grad.

Sol-/skygge

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

Kulturminner

Det ligger et automatisk fredet kulturminne i form av et skipsvrak ved småbåthavna nord for planområdet. Det må sikres at planen ikke kommer i konflikt med kulturminnet. Dersom det må gjennomføres motfylling i sjø for å sikre områdestabiliteten må tiltak for å ivareta kulturminnehensyn sikres og beskrives.

Universell utforming

Reguleringsplan for Moan og Sandfjæra (bestemmelse 4.1 og 4.5) stiller krav om at 50% av boenhetene innenfor K1 og B1 skal gis universell utforming. Dette må sikres i planbestemmelsene.

Planforslaget må beskrive hvordan universell utforming ivaretas i planen. Det må sikres at innganger og lekeområder er universelt tilgjengelig.

Barn og unges interesser i planområdet

Barns bevegelser i området skal tas hensyn til og beskrives i planforslaget. Det er viktig at planen ivaretar trygg ferdsel for myke trafikanter i anleggsperioden.

Mobilitetsplan

Det skal utarbeides en mobilitetsplan for planforslaget. Hensikten er å bidra til redusert bilbruk og legge til rette for gange, sykkel og kollektivtransport.

Mobilitetsplanen skal redegjøre for:

- Antall boenheter og antall beboere
- Fordeling av transport gjennom døgnet.
- Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel.
- Tiltak for å oppnå ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.
- Parkering for bil/elbil og sykkel/elsykkel

Gjennomføring av tiltak i mobilitetsplanen sikres i bestemmelser i detaljreguleringsplanen.

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, trafiksikkerhet 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](#)

Bygge- og anleggsfasen

Trafiksikkerhet for myke trafikanter i anleggsfasen må sikres i bestemmelser.

Annet

Infrastruktur er allerede opparbeidet innenfor planområdet. Gang- og sykkelveg langs strandpromenaden er ikke plassert nøyaktig i henhold til gjeldende plan. Grunnkart bør derfor brukes når planforslaget skal utarbeides, slik at formåls grensene følger allerede opparbeidet infrastruktur.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Flom
- Kvikkleire
- Grunnforhold
- Brann og slukkevann
- Vann-, spillvann- og overvannsledninger
- Trafiksikkerhet
- Havn/kaianlegg

- Forurensning
- Støy
- Barns leke- og oppholdsområder, friluftsområder
- Kulturminner
- Naturmangfold
- *Viltområde*
- Vernede vassdrag
- Sikkerhet i anleggsfase

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)

Planen omfattes ikke av vedlegg I i forskrift for konsekvensutredning. Boligområder faller kun under vedlegg 1 dersom de er i strid med overordnet plan, men området er avsatt til sentrumsformål i KPA, og er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Moan og Sandfjæra.

Planen omfattes av vedlegg II §10 b, *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder*. Planen skal derfor konsekvensutredes dersom det kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8 i forskriften.

Plankonsulent har gjort en vurdering etter §10 i forskriften av om planen kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Malvik kommune er enig i vurderingen. Det konkluderes med at det skal gjøres en konsekvensutredning av planen grunnet risiko for mulige negative virkninger på sårbare arter, naturtyper og vannmiljø som følge av etablering av motfylling i sjø. Det er ikke krav om planprogram eller melding jf. §8 i forskrift om konsekvensutredning.

Illustrasjoner

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

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.

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

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.

Ved innsending av planforslag er det ønskelig at det følger med en digital 3D-modell.

Rapporter og utredninger

Det stilles krav om følgende godkjente tekniske planer:

- *ROS-analyse*
- *Renovasjonsteknisk plan*
- *Kulturminnedokumentasjon*
- *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 Bergstrøm,
terje-haugen.bergstrom@malvik.kommune.no

For andre aktuelle avklaringer, ta kontakt med plansaksbehandler.

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.

Annet

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

Det skal tas utgangspunkt i nasjonal mal for planbestemmelser.

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 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
Veileder for renovasjonsteknisk plan

Med hilsen

Lillian Hansen Trøøyen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Vedlegg

- 1 Naboliste_23.02.2024
- 2 Naboliste Sjøsidan
- 3 Formalkrav
- 4 Mal planbestemmelser_2024 - MK
- 5 Mal planbeskrivelse - MK
- 6 Renovasjonsteknisk plan

