



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Postboks 1043
8001 BODØ

Deres ref:

Vår ref:
2021/5353-3

Saksbehandler:
Tonje Devik

Dato:
10.12.2021

Tilbakemeldingsbrev og referat fra oppstartsmøte - del av B27, Foten 55/28

Sted	Malvik rådhus og teams
Tid	24.11.2021
Tilstede: Forslagsstillerne	Silje Berge Kristoffer Bakk Thørud Even Bolme Jon Helge Gresseth Ole Herman Sveian
Kommunen	Anne Guri Ratvik Tonje Rønneberg Devik

Tilbakemeldingsbrevet er skrevet av: Tonje Devik

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.

Bakgrunn:

Vi viser til mottatt planinitativ og til oppstartsmøte med kommunen.

Planarbeidet gjelder gnr/bnr 55/28, Furenesveien, 7550 Hommelvik

Planens navn er detaljregulering for del av B27, Foten, 55/28.

Plankonsulent er Mestergruppen Arkitekter AS, ved Kristoffer Bakk Thørud, kbt@mgarkitekter.no, tlf: 915 10 415

Forslagsstiller er Byggmester Iver R. Gresseth AS, ved Jon Helge Gresseth, jon.helge@gresseth.no, tlf: 917 20 966.

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

Besøksadresse
Torggata 7

www.malvik.kommune.no

Telefon
73 97 20 00
Telefaks
73 97 20 01

Bank
4202 04 02177
Org.nr
971 035 560

Tiltakshavers planer:

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med en variasjon i rekkehus (i sør) og eneboliger (i nord), med inntil 3 etasjer. Maks 35 % BYA. Det ønskes å legge til rette for inntil 10 boliger innenfor planområdet. Adkomstvei foreslås å bli fra Fotasvingen og inn Sveianvegen, forbi dagens bom og følge eksisterende veitrase inn til tomt 54/233. Eksisterende bom foreslås flyttet lenger ned i Sveianvegen, for å opprettholde at det ikke blir gjennomkjøring fra boliger lengre ned i feltet. Nøyaktig trasé for adkomstveien og påkobling til eksisterende vegnett vil bli utredet i videre reguleringsarbeid. Parkering foreslås løst på egen tomt for ny bebyggelse. Det vil bli en lekeplass sentralt plassert med gangavstand på 50 m fra tomtene lengst unna.

Dagens situasjon:

Planområdet er en del av feltet B27 i kommuneplanens arealdel og ligger på Sveian, ca 2 km nord for sentrum i Hommelvik. Planområdet er på ca. 6 daa, og omfatter i hovedsak eiendommen 55/28. I tillegg omfattes eiendom 54/77 og deler av 54/68, 54/233, 54/68, 54/200, 55/356 og 55/357, da felles avkjørsel og adkomstveier ligger delvis inn på disse eiendommene.

Planområdet er ikke bebygd og består for det meste av skog, samt noe dyrkbar mark, som ifølge tiltakshaver, har ligget ubrukt i over 20 år. Det går en tursti gjennom planområdet som kobler seg til øvrige turstier i tilknytning til turområdet rundt Sveiåsen, og turstien Hommelvik-Muruvik.

På eiendommen 55/28 ligger Sveian gård og gartneri med drivhus og låve, i tillegg til to bolighus. Sør og sørvest for planområdet er det et etablert boligområde. Mot nord og nordvest grenser planområdet mot skogområde og høyden «Sveiåsen» som er avsatt i kommuneplanen med hensynssone H540 – Hensyn grønnstruktur. Boligstrukturen i området er i all hovedsak eneboligstruktur med hage. Sørøst for planområdet, i Fotasvingen, er det et nyere boligfelt fra rundt 2009 med rekkehus og to lavblokker i tre etasjer.

Planstatus og forholdet til overordnet plan:

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Malvik kommune er foreslått planområde avsatt til framtidig boligbebyggelse (B27). Deler av området er derimot avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Planområdet ligger innenfor sikringssonen H190_1 - Høyderestriksjon – og hinderflate for inn- og utflygning på Trondheim lufthavn. Deler av området omfattes også av hensynssone grønnstruktur – nærturområde og turdrag, område H540_8 Svartnesset/Sveiåsen.

Utdrag fra kommuneplanens arealdel:

B27 – Foten:

Det stilles krav til reguleringsplan for området. Punkt 2.1 i KPA stiller generelle krav. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- *Adkomst til området*
- *Adkomst til tilgrensende framtidig boligområde*
- *Tomteinndeling*
- *Hensynet til tilgrensende grønnstruktur og adkomst inn til dette området*

- *Trafikksikkerhet*

Listen er ikke uttømmende.

Se KPA for bestemmelser og retningslinjer som vil gjelde det planlagte tiltaket.

Det foreligger en eldre reguleringsplan for deler av området, Solbakken Vest, fra 1985.

Plangrensen overlapper også en del av reguleringsplan for Sveiangrenda, del av gnr/bnr 55/28, plan-ID 201211, vedtatt i 2013.

Pågående planarbeid i området: Detaljregulering for høydebasseng Lia.

Planprogram og konsekvensutredning

Fordi planformålet er i tråd med gjeldende overordnede planer, stilles det ikke krav om KU, men det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.

Viktige utfordringer for området

- Adkomst til planområdet
- Kryss Fotasvingen / Malvikvegen
- Trafikksikkerhet
- Vann, avløp og overvann
- Landbruk

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l.

Funksjon og utforming

Planavgrensning

Planavgrensningen bør utvides slik at adkomst helt ut til Malvikvegen er en del av planområdet. Planavgrensningen utfordrer også noe areal avsatt til LNFR, som er klassifisert som fulldyrka jord, dette arealet må det vises særlig hensyn til.

Teknisk infrastruktur

Planområdet må ses i sammenheng med hele B27. Begrunnelsen for dette er behovet for å se på teknisk infrastruktur i sammenheng. Det er viktig at teknisk infrastruktur (vann, avløp og overvann) planlegges for å kunne dekke behovet for en eventuell utbygging av hele område B27. Det er også nødvendig å vurdere hvordan adkomstveger bør løses ved en eventuell utbygging av hele B27. Utbygging på angitt område skal heller ikke forringe mulighetene for utbygging på resterende areal av B27.

Eierforhold veg

I oppstartsmøtet ble det forespurt om eierforhold av Fotasvingen. Det ble nevnt at det tidligere har vært snakk om at Fotasvingen skulle bli kommunal veg. Dette har ikke skjedd. Standarden på Fotasvingen innfrir ikke kravene som stilles for kommunale veger (bl.a. vegbredde, stigning, fortau osv). Det er ikke aktuelt at denne private vegen blir kommunal.

Veg, adkomst og trafikk

Adkomst til planområdet er foreslått fra fv950 Malvikvegen, via Fotasvingen og Sveianvegen. Fotasvingen er asfaltert fram til Sveianvegen, hvor vegen i dag er stengt med en bom. Sveianvegen er gruslagt, og benyttes kun som kjøreadkomst for boligene i Sveianvegen.

Fotasvingen er ikke bygd i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er for høyt stigningsforhold på Fotasvingen og ut til Malvikvegen, skal ikke overstige 8%. Krysset ut til Malvikvegen er uoversiktlig, og stigningen på Fotasvingen opp til krysset er bratt. Håndbok N100 må legges til grunn.

Anleggstrafikk inn til boligområdet kan bli problematisk, dette må beskrives.

Planforslaget vil medføre økt trafikk på eksisterende vegsystem og ved avkjørselen til/fra Malvikvegen. Fremtidig trafikksituasjon må utredes i videre planarbeid. Det må gjøres en vurdering av standarden og trafikksikkerheten på adkomstveger (fra Malvikvegen) og til planområdet, med bakgrunn i den økte trafikken som følger av utbyggingen.

Det må ses på mulige løsninger for å forbedre trafikksikkerheten til myke trafikanter, med bussholdeplass og skole som aktuelle målpunkt.

Det er generelt dårlig standard og smale gater og veger til planområdet, uten sammenhengende fortausløsninger. Det må påregnes rekkefølgekrav om opparbeidet gang/sykkelveg.

Planforslaget må beskrive veg og gateutforming helt ut til kryss i Malvikvegen. Det må tas utgangspunkt i krav i SVV håndbok N100, eventuelle fravik må beskrives.

Parkering

Bestemmelse 2.5 og 3.1 i KPA angir krav til parkeringsplasser.

Snarveger, skoleveg

Barneskolen og ungdomskolen ligger i Hommelvik, underkant av 3 km avstand fra planområdet, og rundt 30 minutters gange. Skolevegen må beskrives.

Kollektivtransport

Nærmeste busstopp er Hommelvikhøgda langs Malvikvegen, omtrent 200 m fra avkjørselen til Fotasvingen og rundt 6-7 min gangavstand fra planområdet. Gangadkomsten er derimot ikke sikret med helhetlig fortau.

Vann og avløp

Det er ikke nok kapasitet/vanntrykk for området i dag.

Rammeplan for vann, avløp og overvann skal være som en del av reguleringsplanen med høring, jfr. veileder Norsk vann. Denne må godkjennes av Malvik kommune, ved kommunalteknikk.

Før igangsetting av bygging skal teknisk plan være godkjent (av kommunalteknikk). Dette må legges inn som egen rekkefølgebestemmelse.

Utfordringsområder: Trykk på vann, brannslukningsvann og tilkobling av spillvann. Behandling av overvann er et problem pga. små dimensjoner på eksisterende ledningsnett. Kan vurdere direkte utslipp til sjøen med egne ledninger, og fordrøyning. Dette må være en del av Teknisk plan.

Det er også overvannsproblemer pga. bratt terreng og avrenning bak husene.

Lia Høydebasseng må være på plass før det kan gis brukstillatelse (pga. trykkforhold og kapasitet). Mulighet for utbyggingsavtale og bidra med en andel i Lia høydebasseng.

Ikke avklart hvor det skal kobles på kommunalt vann og avløp, dette må vurderes og være på plass tidlig i planarbeidet. Kan medføre kostnader og forsinkelser hvis VA ikke er avklart.

Det må undersøkes kapasitet og kapasitetsbehov for en mulig utbygging av hele B27 samlet.

Grønn infrastruktur

Friluftsområder (herunder turstier/grønne korridorer)

Prosjektet vil påvirke tursti som brukes av beboerne i området for å komme seg bl.a. ned til Malvikstien og nordover til nærturområdet rundt Sveiåsen. Foreslått planforslag vil medføre å ta bort deler av et skogsområde. Det er viktig å se på hvordan forbindelse til nærturområde nord for planområdet og etablerte turstier påvirkes. Avbøtende tiltak må sikres i planen.

Uteopphold og lek

Krav om minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser, må oppfylles innenfor kravene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det må reguleres lekeareal som tilfredsstiller krav i KPA. Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvilke areal som inngår i regnskapet for uteoppholdsareal og lek. Det bør også vises til hva som skal være privat, felles eller evt offentlig. Det stilles krav om opparbeiding av småbarnslekeplass.

Sosial infrastruktur

Kapasitet på skole og barnehage

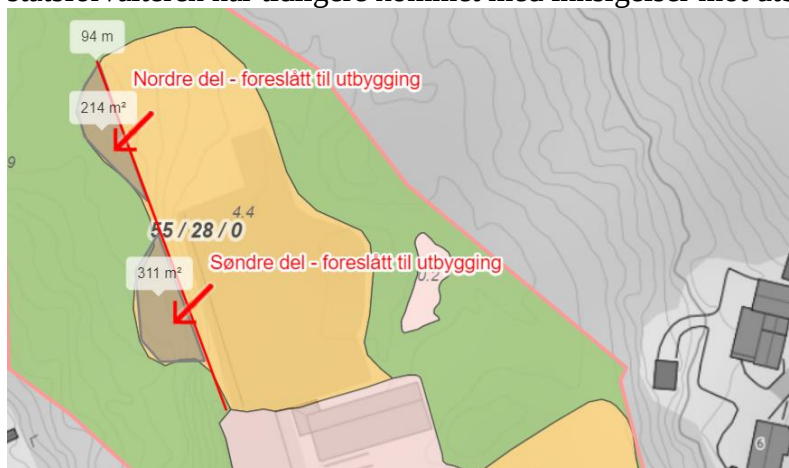
Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet må legges inn som rekkefølgebestemmelse. Per dags dato er det svært lav kapasitet i barnehage. I løpet av de neste årene vil Vikhammer barnehage gi en forbedring i barnehagedekningen i kommunen. For Hommelvik barne- og ungdomsskoler det noe kapasitet i dag, men det er estimert redusert kapasitet fra 2023-2024.

Vern og bevaring/Klima og miljø

Landbruk

Deler av området er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, og er klassifisert som fulldyrka jord. Det opplyses av tiltakshaver at deler av arealet som er klassifisert som fulldyrka jord, ikke er det i realiteten. Dette medfører behov for nærmere avklaringer.

Bildeutklippet nedenfor viser til to mindre jordbruksarealer klassifisert som fulldyrka mark, som ønskes tatt med i planområdet. Begge disse to arealene er i KPA avsatt til LNF-formål, og statsforvalteren har tidligere kommet med innsigelser mot utbygging her.



Det må gjøres en vurdering av konsekvenser av en eventuell omdisponering av arealer avsatt til LNFR. Disse to arealene bør vurderes enkeltvis. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Nordre del på bildeutklippet anses ikke å være av ringere jordkvalitet eller å ha dårligere hellingsforhold enn tilgrensende jordbruksareal i øst. Søndre del vist på bildeutklippet har stor helling og anses uegnet til maskinell drift.

Mellom utbyggingsarealer og jordbruksarealer bør det i utgangspunktet være en buffersone på helst 8-10 meter for å bedre sikre drift på jordbruksarealet og redusere faren for konflikter i forbindelse med jordbruksdrift.

Det må beskrives hvordan planforslaget påvirker landbruksverdier.

Naturmangfold

I Artsdatabankens artskart er store deler av Sveiåsen, inkludert nordre deler av planområdet, markert som område hvor det er registrert gulspurv (nært truet) i februar 2021. Utover dette er det ikke registrert dyre- eller plantearter i nyere tid innenfor planområdet.

Fremmede arter

Ved all massehåndtering skal faren for spredning av fremmede arter vurderes. Før anleggsstart skal det undersøkes og kartlegges om det finnes fremmede arter innenfor planområdet. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

Klima

Kommunen ønsker å presisere at Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn i utarbeidelsen av planforslaget. Dette må omtales i planforslaget.

Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp og klimatilpasning må omtales i planforslaget.

Byvekstavtalen

Malvik kommune inngikk 25.6.2019 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.

Helse, klima og miljø

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser, samt gangatkomster skal plasseres og utformes med tanke på universell utforming. Det anbefales at alle boenheter blir tilgjengelige for alle, så langt dette er mulig – se TEK-krav.

Sol og skygge

Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.

Støy

Det vurderes at støy ikke vil være en utfordring i denne planen. Nærmeste mulige støykilde er Malvikvegen, om lag 230 m i luftlinje fra planområdet. Langs denne veien er det satt opp støyskjerming mot boligene i Fotasvingen.

Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger under marin grense, og det må gjennomføres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsplanforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder.

- Skal inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei».
- Skal inneholde en kildeliste til analysen.
- Må ha kommunens ROS-analyser, fylkes-ROS, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere.
- Skal ha en vurdering av et endret klima

Renovasjon

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:

Agnar Buran, koordinator

Tlf: 41804760

Mail: agnar.buran@ir.nt.no

Hjemmeside: [Innherred Renovasjon](#)

Rekkefølgebestemmelser

For å få gjennomført planlagt utbygging og sikre god kvalitet kan det være aktuelt med rekkefølgebestemmelser. Eksempler på tema/tiltak hvor rekkefølgebestemmelser kan være aktuelle:

- Uteoppholdsareal.
- Gang/sykkelveg.
- Vann og avløp.
- Teknisk infrastruktur.
- Skolekapasitet.
- Eventuelle andre krav som dukker opp som følge av mer kunnskap/utredninger i planarbeidet.

Annet

Eiendomsforhold

Det er eier av eiendommen 55/28 hvor det meste av planområdet ligger, som har et ønske om å skille ut tomter fra eiendommen. Fotasvingen er en privat vei og eies av BRL Lyst1 og Sameiet Lyst fra Malvikvegen til Sveianvegen. Grunneier til 55/28 opplyser om at det er veirett ved fremtidig utbygging på feltet B27. I kommunens karttjeneste vises det at eiendomsgrensene til 55/28 mot naboeiendommen har middels til mindre nøyaktig måling. Det kan derfor være behov for oppmåling for mer nøyaktige eiendomsgrenser.

Illustrasjoner

Planforslag skal ved 1.gangsbehandling inneholde 3D framstilling/illustrasjoner av tiltaket.

Samarbeid og medvirkning

Saksbehandler skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss (både SOSI-fil og tegnet inn på kart).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Offentlige aktører skal ha kopi av tilbakemeldingsbrev vedlagt varsel om planoppstart.

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

Kontaktpersoner hos Malvik kommune er:

Plan (saksbehandler):

Vann og avløp: Sturla Jacobsen, sturla-gisle.jakobsen@malvik.kommune.no

Veg og renovasjon: Randi Garberg, Randi.Garberg@malvik.kommune.no

Miljø: Tine Sköll Johansen, tine.skoll.johansen@malvik.kommune.no

Landbruk: Johan Forbord, johan.forbord@malvik.kommune.no

Kart og oppmåling: Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no

Utbyggingsavtale: Lars-Gøran Strømhaug, Lars-Goran.Stromhaug@malvik.kommune.no

For andre aktuelle avklaringer, ta kontakt med plansaksbehandler.

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.

Framdrift

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes og om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Deretter skal sak til vedtak i kommunestyret.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomriset 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](#).

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Vedlegg:

Formal- og dokumentasjonskrav

Mal for planbestemmelser

Mal for planbeskrivelse

Varslingsliste, naboer

Med hilsen

Tonje Devik
rådgiver plan
Telefon: 908 19 988
E-post: tonje.devik@malvik.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.