

Malvik kommune
Postboks 140
7551 Hommelvik

Trondheim, 24.08.2018

Merknad til høring – områdeplan ref 2015/2020-73

Merknad gis på vegne av eierne av eiendommene

Gnr 2/ bnr 17 – Sjøvegen AS
Gnr 2/ bnr 51 – Varmbobygg AS
Gnr 2/ bnr 199 – Varmbobygg AS

Eiendommene grenser til hverandre og ligger i sin helhet innenfor den foreslåtte reguleringsplan.

Eiendommene har i flere år vært prøvd prosjektert og byggesøkt uten at man har fått godkjenning for de forslag som er fremlagt. Dette beror i stor grad på ytre forhold rundt eiendommene, ikke på selve bebyggelsen og tomteutnyttelsen.

Før Varmbobygg og Sjøvegen ervervet disse tomtene i 2008 og 2011 var det allerede byggesøkt et større leilighetsprosjekt fra SAGA entreprenør som lå til politisk godkjenning. Regulert status på 2/17 var da etter plan og bestemmelser av 2000. Saga søkte da dispensasjon fra gjeldende regulering der bla f_BLK 3 var tenkt inkludert sammen øvrig grønne arealer i planbilde.

VEDLEGG 1 – ILLUSTRASJON OG SITUASJONSPLAN SAGA.

I samtaler med kommunen ble det klart at adkomst til område var problematisk og man ønsket en løsning på dette. Reguleringsplan av 2000 viser adkomst til tomten, godkjent regulert, midt i bakken på oversiden av 2/17. Man utførte en del prosjektering som konkluderte med at det var mulig å oppgradere kryss og bæredekke på vegen, men uansett så er ikke løsningen god med 90 gr avkjøring midt i bakke.

Varmbobygg AS sendte inn byggesøknad i 2009 jmfr reguleringsplan av 2000. Vi ble av kommunen anmodet om å stoppe denne søknaden da man signaliserte et ønske om økt tetthet som ville komme som rullering av KPA i 2010. Også Jernbaneverkets utredning om 2 spors trasé var uklart og kunne medføre et mindre prosjekt enn vist i vedlegg 1. Varmbobygg tok dette til etterretning og avventet situasjonen etter anmodning fra Malvik kommune.

Så kommer ny arealplan gjeldende fra 2010 til 2021 der alle tomter inngår i sone A – leiligheter – 3-6 etg – BYA 40% - 1,5P – nedgravd avfall. Varmbobygg påstarter da igjen prosjektering sammen arkitektkontoret Kvadrat som hadde historikk da de også utviklet SAGA prosjektet. Man utarbeidet da et «lettere» prosjekt enn SAGA prosjektet, men i samsvar med gjeldende KPA. Samlet BYA i prosjektet utgjør 37% av samlet tomteareal alle 3 eiendommer. Høyden på bygg er 4 og 5 etasjer over P-kjeller (vi kommer tilbake til disse tallene i kommentar til områdeplan) For å løse problemstillingen med adkomst fra

nedre del av Sjøveien kjøpte Varmbobygg eiendommene 2/51 og 2/199 som sikrer adkomst til områdets nedre del slik kommunen ønsket.

VEDLEGG 2 – TEGNINGER OG PLANER AV LEILIGHETSPROSJEKT KVADRAT ARKITEKTER

VEDLEGG 3 – MØTEREFERAT – AVKLARING JERNBANEVERKET, MALVIK KOMMUNE, KVADRAT, RAMBØLL, VARMBYBYGG.

Også denne saken stoppes da kommunen ikke ønsket å gi dispensasjon fra reguleringsplan før Jernbaneanverkets utredning var ferdig. I praksis fungerer da dette som et byggeforbud på eiendommen. I vedlegg 3 informerte partene om at trasévalg skulle være avsluttet før 2015 og trasé innarbeidet i kommunedelplan innen medio 2015.

Primo 2018 kom Jernbaneanverkets avklaring, der man på sikt vil legge nye traséer i tunell slik at dagens trasé fjernes. Man må da konkludere med at dagens spor kun vil være midlertidig og 2-spors trasé uansett ikke er aktuell. Slik sett bør situasjonen anses avklart hva gjelder ny behandling av byggesøknader.

Vi har nå i 10 år avventet og samarbeidet med kommunen i disse sakene og i sammenheng med dette ervervet eiendom for bl.a å løse adkomst og skape et optimalt utgangspunkt for prosjektene og gjennomføringen.

Ut fra dette er vårt overordnede krav at kommunen gir det samme handlingsrommet for videre arbeider som utgangspunktet faktisk er i KPA fra 2010 og 2018. En områdeplan der det kreves reguleringsplan for byggeområder i planen bør ha de samme rammebetingelser som i gjeldende KPA,. Det er ved detaljregulering partene skal vurdere høyder mellom 3-6 etasjer, byggegrenser, BYA, MUA o.l

Eiendommen gnr2 / bnr51 – Varmbobygg AS

Regulert veg er lagt på Varmbos eiendom gnr2 / bnr 51. Selve vegen beslaglegger ca 270m2 netto areal av eiendommen og ligger idag 3 mtr fra eksisterende bolig på tomten. I tillegg kommer vurdering av byggegrenser. Dagens kostnad for tomt er ca 3,5 mill. Tomten er i dag regulert til bolig og planlagt bebygd med dagens tomannsbolig eller sammenslått med eiendommen Gnr 2 / bnr 17 for en helhetlig utbygging med leiligheter.

Det kan ikke aksepteres at veg reguleres på vår eiendom med den konsekvens at eiendommen begrenses utbygd. Nye byggegrenser mot veg vil ytterligere medføre arealtap på tomtens mulige utnyttelse. Veg kan dog aksepteres dersom Varmbo AS, Sjøveien AS og Malvik kommune kommer fram til en helhetlig løsning der denne eiendommen sammenføres med gnr 2 / bnr 17 med formål å bygge et større leilighetsbygg.

Konklusjon: Veg flyttes utenom vår tomtегrense, alternativt aksepteres det en helhetlig løsning sammen gnr2 / bnr 17.

Eiendommen Gnr 2 / Bnr 17 eies av selskapet Sjøveien AS:

Tomten er regulert med plan og bestemmelser av 18.12.2000. Vi oppfatter at denne reguleringsplanen er gjeldende og kan ikke heves gjennom et vedtak av områdeplan. Det er kun en ny detaljregulering av eiendommene som legger grunnlag for å oppheve plan av 2000. Viser her til VEDLEGG 2.

Grøntområde f BLK 3 er beholdt likt plan fra 1977. Dette er et område med høydeforskjell på 8 mtr, svært bratt og dårlig egnet til bruk for noen. Det har da heller aldri vært i bruk. I KPA er det føringer for at slike områder skal ha universell utforming. Dette område har ingen kvaliteter som oppfyller brukbarhet etter de krav som bør være pd. Område er i alle utbyggingsforslag vurdert som bedre egnet til boliger enn til lek/fritid. Dette er derfor foreslått flyttet/erstattet med andre områder – se plan leilighetsbygg.

VEDLEGG 4 – Illustrert flytting av område ved utbyggingsforslag i Vedlegg 2.

Konklusjon: Område ønskes flyttet i tråd med utbyggingsplan jmf vedlegg 2 og vedlegg 4.

Grøntområde i plan av 2000:

I høringsforslaget har kommunen tatt inn felles lekeområde fra gjeldene reguleringsplan av 18.12.2000 og ført dette sammen med grøntområde fra 1977 med samme formål – f BLK 3. Dette må bero på en feil da dette område er regulert som felles for bebyggelsen innenfor planområde for eiendommen 2/17, se best. pkt 3.1. Dette område disponeres gjennom avtale av Sjøveien AS, men eies av naboeiendom i sør. Område skal kunne disponeres til felles lek og kunne benyttes ved beregning av MUA for tomten jmf reguleringsplan. En båndlegging av område som vil begrense tomtens mulighet for MUA er i strid med føringer i KPA om fortetning.

Konklusjon: Område tas ut av områdeplan da formålet er feiltolket.

Avvik mellom KPA og reguleringsbestemmelser:

Områdeplanen skal vel i hovedsak begrense seg til å omfatte formål så lenge det kreves detaljregulering av eiendommer innenfor planområde. Reguleringsbestemmelsene i høringsforslaget er ikke de samme som i KPA, og dette fremstår som unødig og merkelig da det uansett skal fremmes detaljregulering innenfor område. F.eks så foreslås det etasjehøyder på maks 4 etasjer inkludert p-anlegg mot 6 etasjer i KPA, BYA redusert til 35% fra 40% i KPA, parkering 1,5 mot 1,0 i KPA, MUA 50% mot 40% i KPA. Vi har prosjektert bygg med 5-6 etasjer i område som ikke er i konflikt med omliggende bebyggelse. Vi mener derfor at handlingsrommet i KPA må være det samme i områdeplanen som er definert og politisk godkjent i KPA. Det er ved detaljregulering man skal vurdere disse rammene og det vil bli feil

å bestemme dette uten at man har en reell byggesak å vurdere. Område B11 har mulighet for større tetthet enn hva foreslåtte bestemmelser legger opp til.

Vi ber om at bestemmelsene ordnes som i KPA slik at man har dette handlingsrommet som utgangspunkt for detaljregulering.

Avslutningsvis ønsker vi et møte med kommunen for å drøfte situasjonen og et videre samarbeid. Vi ber om tilbakemelding på dette.

Kopi: Adv Tore Sveen – Virtus Advokat AS

Med vennlig hilsen
for Varmbo AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'John M. Illøkken', written over a horizontal line.

John Martin Illøkken
Administrerende direktør
48 88 27 85
jmi@varmbo.no

Fra: Hans Fredrik Messell (hans@varmbo.no)

Sendt: 24.08.2018 19:39:25

Til: Postmottak.Malvik.kommune

Kopi:

Emne: VS: Sak ref 2015/2020-73

Vedlegg: Svar med merknader.pdf;vedlegg 1.pdf;vedlegg 2.pdf;vedlegg 3.pdf;vedlegg 4.pdf

Med vennlig hilsen

Hans Fredrik Messell
Markedsdirektør

Mob: 922 07 300

E-post: hans@varmbo.no



Varmbo AS
Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM
Tlf.: (+47) 72 90 08 30
www.varmbo.no

Fra: John Martin Illøkken

Sendt: fredag 24. august 2018 14.03

Til: per-ottar.brattas@malvik.kommune.no

Kopi: Tore Sveen; Hans Fredrik Messell; 'Odd Hjelmeland (oddhjelm@gmail.com)'; 'Lars Høyem (lars@hoyem.no)'

Emne: Sak ref 2015/2020-73

Hei,

Oversender merknad til områdeplan Vikhammer gjeldende område B11.

Dette sendes også i dag pr. post.

Med vennlig hilsen

John Martin Illøkken
Adm. dir.

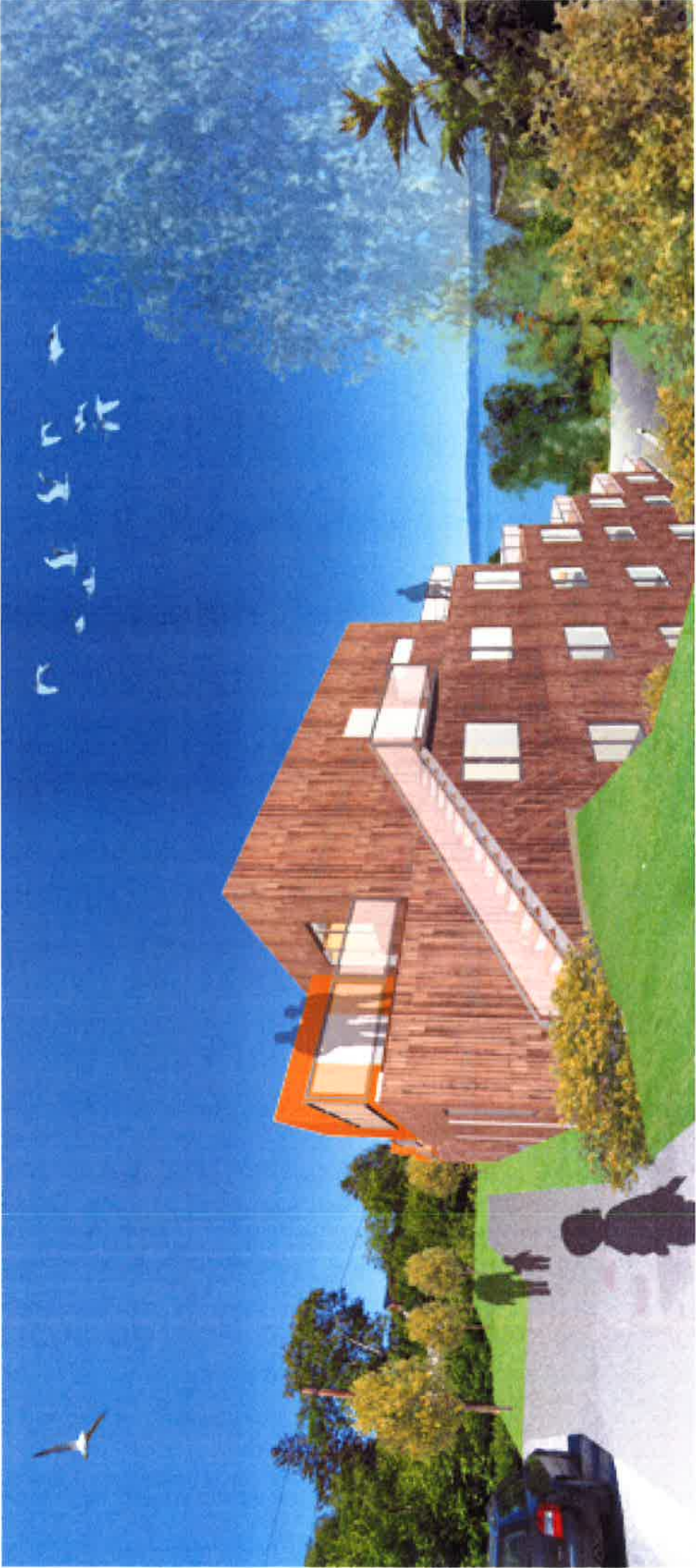
Mob: 488 82 785

E-post: jmi@varmbo.no



Varmbo AS
Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM
Tlf.: (+47) 72 90 08 30
www.varmbo.no







II

TEGNFORKLARING

- Eksisterende bygninger
- Nye bygninger
- Friluftsområder med gras, busker
- Trevegetasjon
- Buskfeller
- Kjøreveger (felles avkjørsel)
- Interne kjørbare gangarealer
- Lekeapparater



Rev. gjelder				
VIKHAMAR BOLIGPARK		ILLUSTRASJONSPLAN		
Lunde og Nilssen a/s Landskapsarkitekter mnl Nedre Baklund 6 011 Trondheim 18 351 29 55	Mål: 1:500	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
	Dato: 20.12.04	574	04	
	Sign: OBE: TN			



Situasjonsplan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign
01	-	UA		

VARMBO Bygg

Tiltakshaver
Varmbobygg

Prosjekt
Sjøvegen
Sjøvegen Terrasse
0000 Malvik

Tegnet av:	Tegningsnr.: A10-1	Revisjon nr.: 01 - UA
Knrl/Gnr /Bnr.: Gnr/Bnr/Festenr		Risikoklasse/brennkasse #####
Type tegning: Situasjonsplan		Dato 1:500 Dato oppr.
		Målestokk 1:500 / A3 L



Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver: Varmbobygg			 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		Prosjekt: Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel: Plan 1. Etasje			
		Prosjektnummer: 1220			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Tegn. av:	IL	Dato: 21.03.13	Tegn.nr: A20.1
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	Kontr. av:	IL	Målestokk: 1:200	
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.				
BYGGEMELDINGS TEGNING					
		Tegn. format:	A3		Rev.:



Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver:		 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:		Tegn.nr: Rev.:	
		Plan 2. Etasje			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	A20.2
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	
BYGGEMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:200	



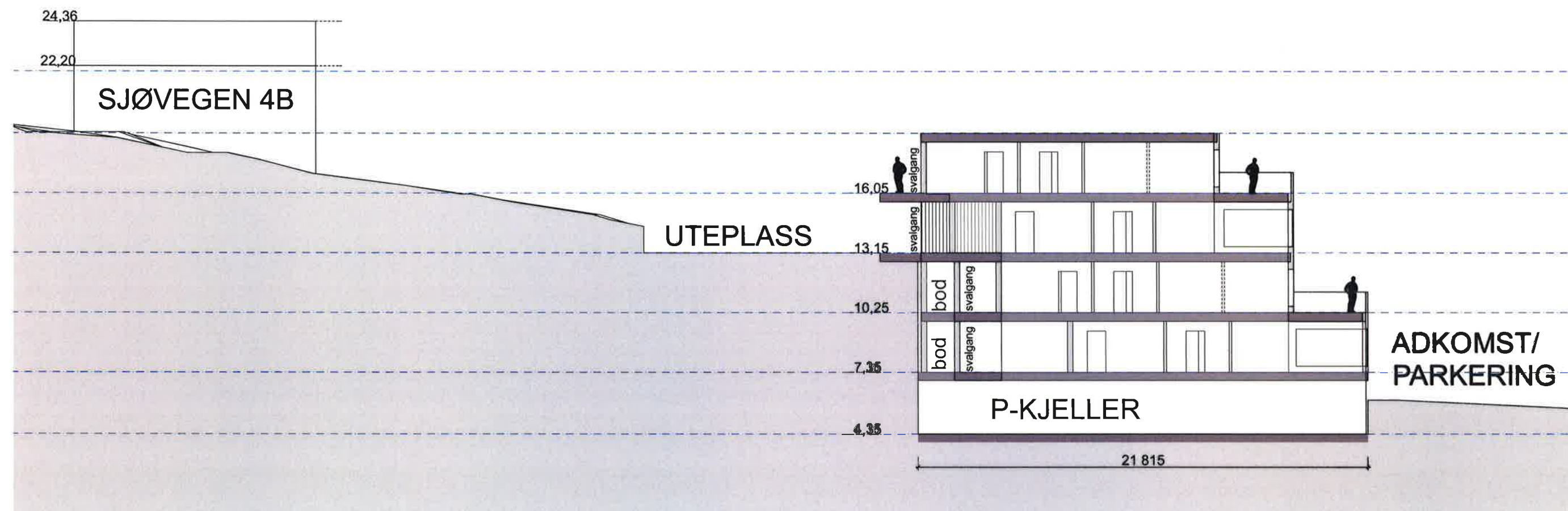
Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver: Varmbobygg			 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		Prosjekt: Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel: Plan 3. Etasje			
		Prosjektnummer: 1220			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Tegn. format: A3	Tegn. av: IL	Dato: 21.03.13	Tegn.nr: A20.3
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING		Kontr. av: IL	Målestokk: 1:200	Rev.:
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.				
BYGGEMELDINGS TEGNING					



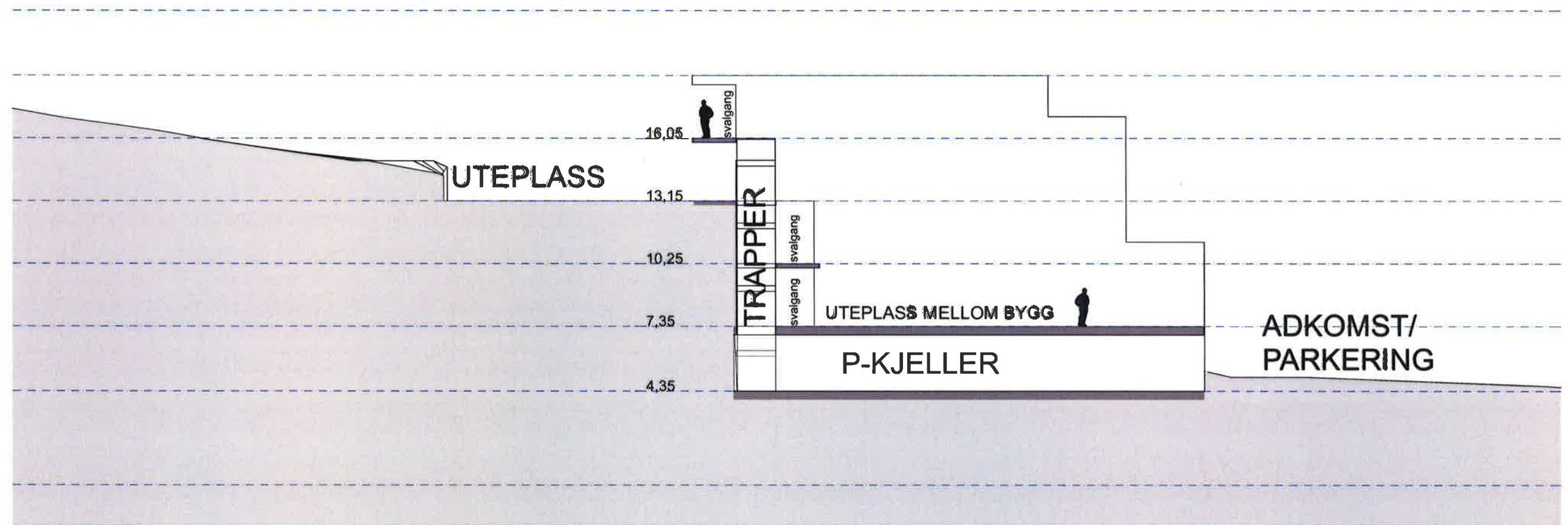
Lokaliseringsfigur:			Oppdragsgiver:			 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
			Varmbobygg			
			Prosjekt:			
			Sjøveien Terrasse			
			Tegningstittel:			
			Plan 4. Etasje			
FORELØPIG TEGNING		TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr: Rev.: A20.4
SKISSEPROSJEKT TEGNING		ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	
FORPROSJEKTTEGNING		DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	
BYGGEMELDINGS TEGNING			A3	IL	1:200	



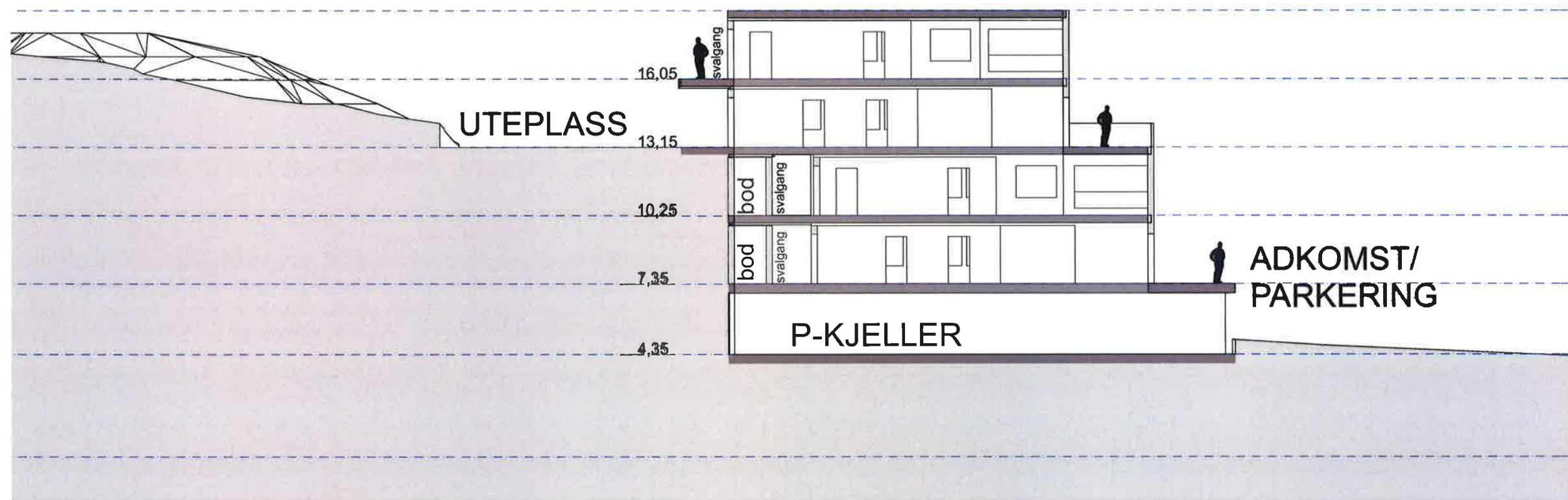
Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver: Varmbobygg			 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Prosjekt: Sjøveien Terrasse				
		Tegningstittel: Plan 5. Etasje				
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer: 1220	Tegn. av: IL	Dato: 21.03.13	Tegn.nr:	Rev.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING					
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format: A3	Kontr. av: IL	Målestokk: 1:200	A20.5	
BYGGEMELDINGS TEGNING						



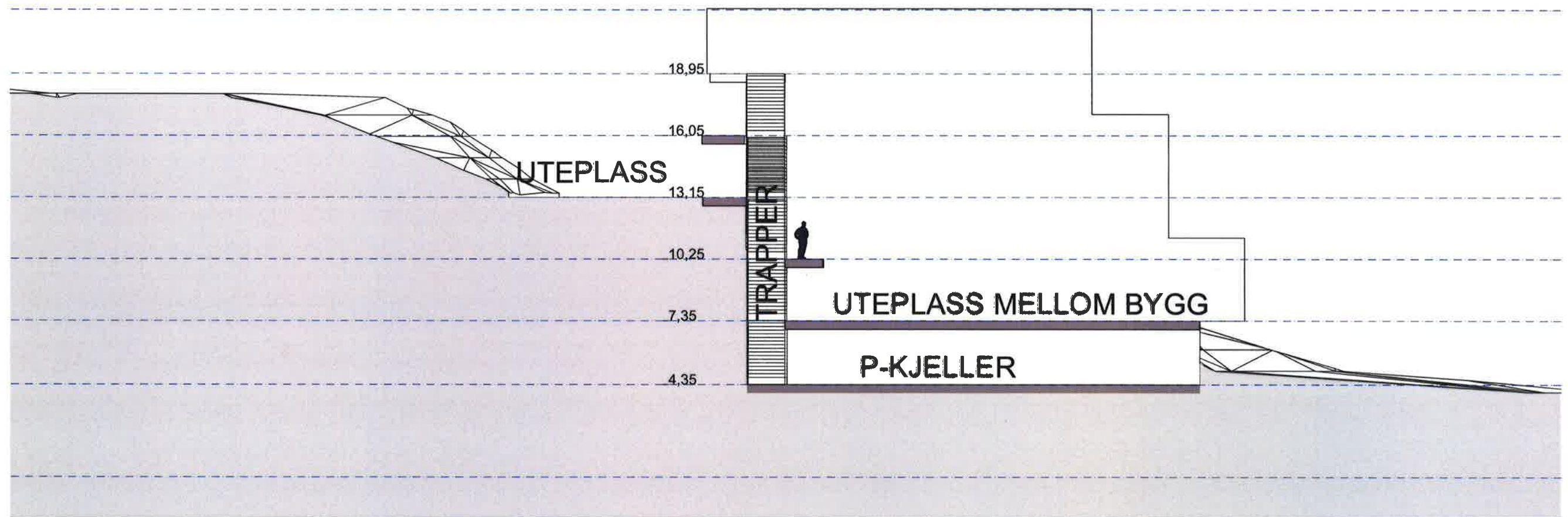
Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver: Varmbobygg			 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Prosjekt: Sjøveien Terrasse				
		Tegningstittel: Snitt A				
☒ FORELØPIG TEGNING	☐ TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer: 1220	Tegn. av: IL	Dato: 21.03.13	Tegn.nr: A30.1	Rev.:
☐ SKISSEPROSJEKT TEGNING	☐ ARBEIDSTEGNING	Tegn. format: A3	Kontr. av: IL	Målestokk: 1:200		
☐ FORPROSJEKTTEGNING	☐ DOKUMENTASJONSTEGN.					
☐ BYGGEMELDINGS TEGNING						



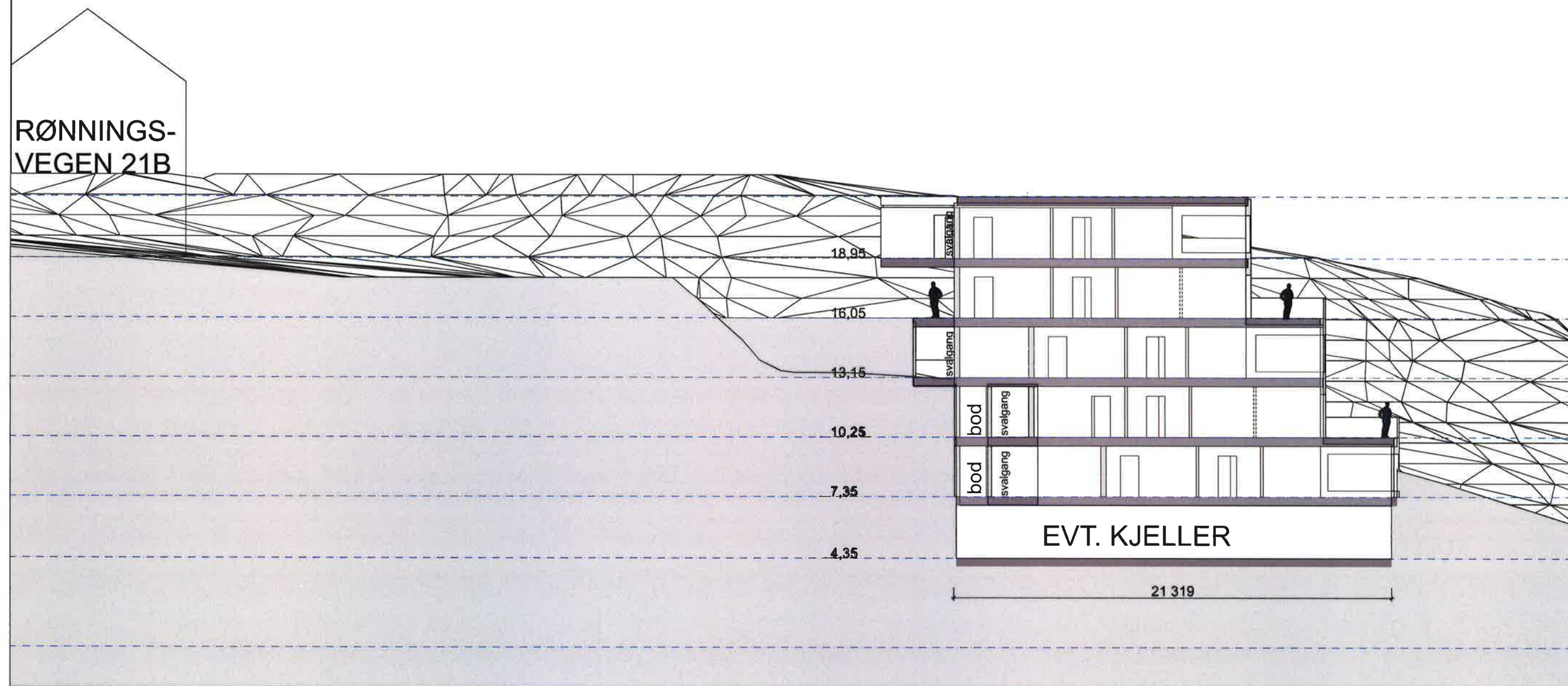
Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgeber:		ARKITEKT KONTOR T  KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:			
		Snitt C			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	Rev.:
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	A30.2
BYGGEMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:200	



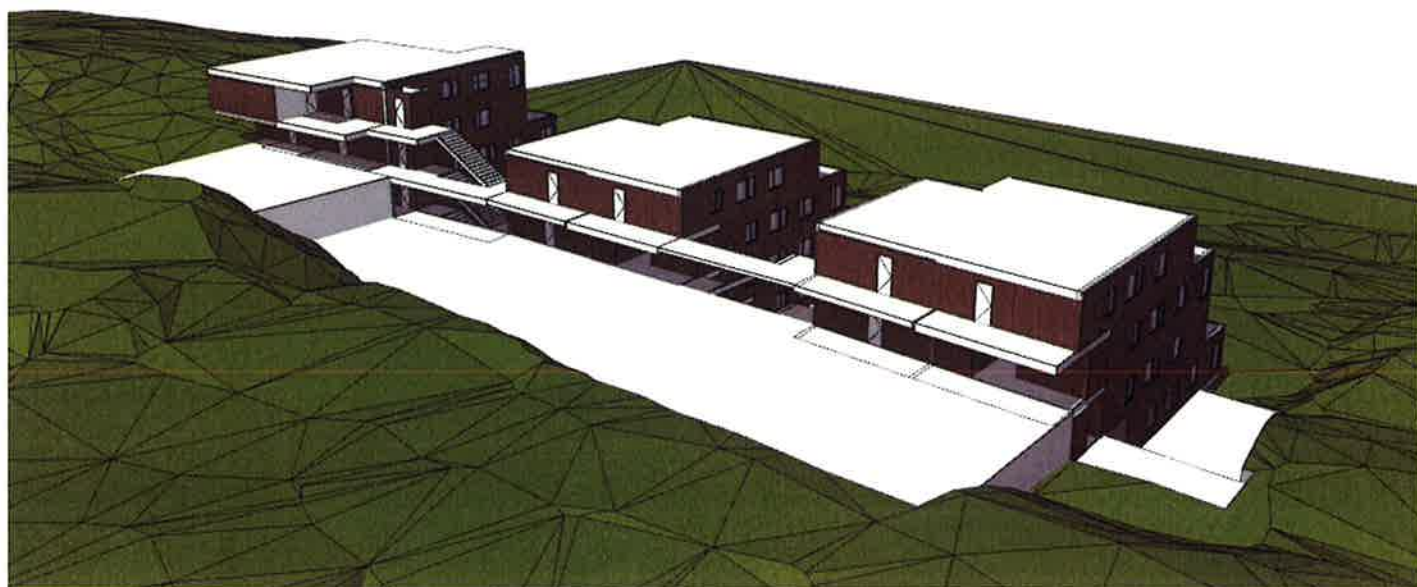
Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver:		 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:			
		Snitt E			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	Rev.:
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	A30.3
BYGGMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:200	



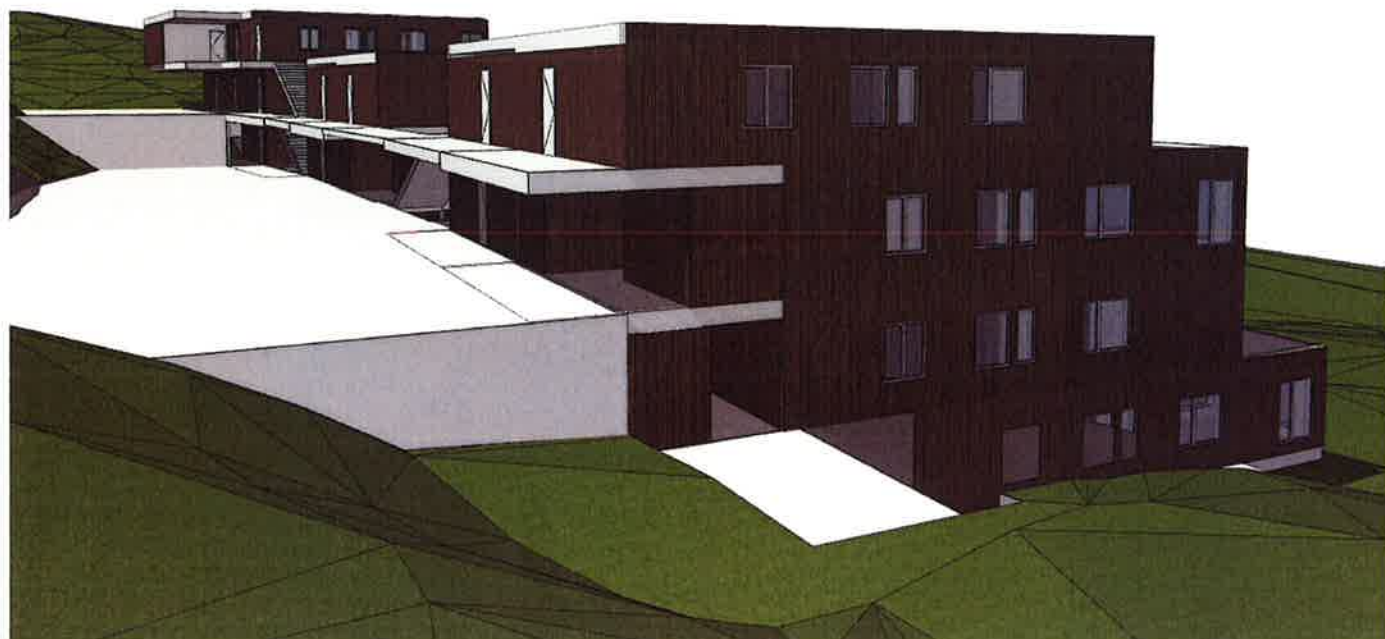
Lokaliseringsskisse:		Oppdragsgeber:			ARKITEKTONISKE TEGNINGER  KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:			Tegn.nr: Rev.:
		Snitt G			
		Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	
		1220	IL	21.03.13	
		Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	A30.4
		A3	IL	1:200	
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING				
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING				
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.				
BYGGEMELDINGS TEGNING					



Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver:		INTELLIGENT FORM  HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:			
		Snitt H			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	Rev.:
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	A30.5
BYGGEMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:200	



Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver:		 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:		Perspektiver 1	
		Perspektiver 1			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr: Rev.:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.03.13	
FORPROSJEKTTEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	1:222,22, 1:200	
BYGGEMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:200	



Lokaliseringsfigur:		Oppdragsgiver:		 KVADRAT HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM TLF 72 56 60 20 FAX 72 56 20 00	
		Varmbobygg			
		Prosjekt:			
		Sjøveien Terrasse			
		Tegningstittel:			
		Perspektiver 2			
FORELØPIG TEGNING	TILBUDSTEGNING	Prosjektnummer:	Tegn. av:	Dato:	Tegn.nr:
SKISSEPROSJEKT TEGNING	ARBEIDSTEGNING	1220	IL	21.08.2011	Rev.:
FORPROSJEKT TEGNING	DOKUMENTASJONSTEGN.	Tegn. format:	Kontr. av:	Målestokk:	A51.2
BYGGEMELDINGS TEGNING		A3	IL	1:250	



MØTEREFERAT

Varmbobygg • Sjøvegen Terrasse

Type møte: Avklaringsmøte med Jernbaneverket	Møte nr.: 1	Møtedato: 06.06.2013
Møtested: Rambøll, Trondheim	Referent: Ingrid Langsrud	Neste møte: -

Deltagere:

Navn:	Foretak:	Forkl:	E-post:
Terje Sivertsvoll	Jernbaneverket	JBV / TS	terje.sivertsvoll@jbv.no
Eirik Gerhad Lind	Rambøll	RIPlan / EL	eirik.lind@ramboll.no
Rune Jansen	Rambøll	RIJ / RJ	rune.jansen@ramboll.no
Ingrid Langsrud	Ark. Kvadrat	ARK / IL	ingrid@kvadrat.st.no

Kopi til:

Kari Astrid Paulsen	Varbobygg	BH / KP	kari@varmbobygg.no
Signhild J. Volden	Malvik Kommune	MK / SJV	signhild.johanne.volden@malvik.kommune.no
Tor Nilssen	Rambøll	LARK / TN	tor.nilssen@ramboll.no
Toralf Domaas	Ark. Kvadrat	ARK / TD	toralf@kvadrat.st.no

Punkt:	Tekst:	Ansvar:	Frist:
1.01	Agenda	info	

Agendaen for møtet var å identifisere eventuelle konflikter mellom Varmbobyggs påbegynte utbyggingsplaner for "Sjøveien Terrasse" og Jernbaneverkets planutredning av dobbeltspor forbi tomte, samt og å avklare mulig handlingsrom for utnyttelse av tomte.

Det forutsettes at mottakere av referatet har kjennskap til foreliggende skisseprosjekt for Sjøvegen Terrasse prosjektert av Arkitektkontoret Kvadrat og JBV's forslag til planprogram.

Tekst merket med blått i referatet er opplysninger som er funnet frem av undertegnede i etterkant av møtet, som er relevant for saken.

1.02	Bakgrunn/historikk Sjøveien Terrasse	info
-------------	---	-------------

Arkitektkontoret Kvadrat prosjektet i sin tid et terrassehusprosjekt for Saga Entreprenør, inkludert reguleringsplanarbeid som var en videreføring av en reg.

Punkt:	Tekst:	Ansvar:	Frist:
	plan som Rambøll hadde påstartet. Planen ble trukket høsten 2008, angivelig pga Sagas konkurs. I flg Kvadrats saksmappe, var reguleringsplanen på det tidspunkt i alle fall kommet til 3. gangs behandling i kommunen. Jernbaneverket hadde også vært involvert i prosessen med uttalelse datert 09.07.07. Undertegnede har ikke tilgang på komplett saksmappe med dokumentasjon av formell saksgang for tidligere utarbeidet forslag til reg. plan tilgjengelig på nåværende tidspunkt. Ved evt. behov for nærmere opplysninger må dette fremskaffes fra Malvik Kommune og/eller. suppleres av Kvadrat når tidligere saksbehandler hos oss er tilgjengelig. Varmbobygg er nå eier av eiendommene 2/17, 2/45, 2/15 og 2/99, og har engasjert Arkitektkontoret Kvadrat og Rambøll til å prosjektere en revidert utgave av Saga sitt prosjekt.	MK/ ARK	ved behov
1.03	Prosess – jernbaneverket Som del av planprogram skal JBV konsekvensutrede 3 ulike alternative dobbeltsporstrasseer gjennom Malvik, hvorav 2 alternativer går forbi på nordsiden av tomta for Sjøvegen Terrasse. Resultat av utredningene skal innarbeides i ny kommunedelplan som er forventet ferdigstilt medio 2015. TS understreker at JBV ikke til intensjon å stoppe all utvikling innenfor korridoren i 2-årsperioden, og JBV kan komme med uttalelser til enkeltsaker.	info	
1.04	Adkomst til eiendommen. Gjeldende reg. plan for eiendommen viser adkomst fra oversiden av tomta. Både tidligere utarbeidet forslag til reg. plan som ble trukket i 2008, samt Varmbobyggs nye prosjekt forutsetter adkomst fra Sjøveien på nordsiden av tomta. Det vises til vedlagt referat fra oppstartmøte med Malvik kommune datert 13.03.12. Her konkluderes det med at adkomst til eiendommen bør skje fra Sjøvegen, av overordnede hensyn som trafiksikkerhet og universell utforming. I samme møtereferat oppsummeres jernbaneverkets uttalelser fra tidligere planprosess slik: Sikring mot Jernbane og støy. <i>Jernbaneverket har vært betydelig involvert i arbeidet med en tidligere reguleringsplan for området (trukket høsten 2008). Det ble den gang stilt en rekke vilkår for egengodkjenning. Disse innebar bla. at det måtte etableres ny sikringsmur mot jernbanen for å unngå at</i>	info	

Punkt:	Tekst:	Ansvar:	Frist:
--------	--------	---------	--------

kjøretøy kan komme innpå sporet og at ny støyskjerm og sikringsgjerde skulle godkjennes av JBV.

Jernbaneverket stiller seg i dag kritisk til adkomst fra Sjøveien – også i forhold til eksisterende situasjon, siden skissert adkomst går over Jernbaneverkets grunn, og har for liten avstand til jernbanesporet.

1.05	Byggelinjer	info
------	--------------------	------

TS orienterte om at jernbaneloven angir generelt byggelinje 30m fra nærmeste spormidte. Eventuelle dispensasjoner fra dette, i form av reguleringsplan eller enkelte byggesaker, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. I tettbebygde strøk er det iflg. TS vanlig at byggelinje settes til 20m fra nærmeste spormidte.

Planlagt bebyggelse for Sjøveien Terrasse forholder seg til en 20 meters byggelinje fra spormidte.

1.06	Vurdering av mulig trase for nytt dobbeltspor	info
------	--	------

Rambøll v/jernbaneplanlegger Rune Jansen la frem sporskisser med sannsynlige traseer forbi tomta. Skissene er vedlagt dette referatet.

Et spor som går rettlinjert fra stasjonen vil gå over tomta, og gir skjæringer som får store konsekvenser for mulig utnyttelse tomta samt flere andre eksisterende eneboligtomter. Et spor som starter en slak kurve nærmere stasjonen vil kunne gå klar av tomta, gir mindre terrengmessige inngrep og ser dermed ut til å ha mindre konsekvenser for eiendommen.

Begge fremlagte alternativ ser ut til å komme i konflikt med planlagt adkomstveg.

TS kommenterte i møtet at geotekniske forhold i Saksvikbukta samt forholdet til strandlinja også vil inngå i en helhetsvurdering mht valg av kurvatur for fremtidige spor.

1.07	Videre fremdrift	
------	-------------------------	--

TS ser nærmere på saken og kommer tilbake med en skriftlig uttalelse mht dette konkrete tiltaket, som konkluderer i forhold til mulig adkomst, byggelinjer og eventuelle andre premisser for videre prosjektering.

TS	helst uke 24, alternativt etter ferien
----	--

Som del av JBV's vurdering må det bla. avklares om eiendommen 1/99 har tinglyste rettigheter i forhold til dagens adkomst, i hvilken grad JBV's uttalelser i

Punkt:	Tekst:	Ansvar:	Frist:
--------	--------	---------	--------

forbindelse med planarbeid i 2007 er bindende og eventuelle andre avklaringer mot Malvik Kommune.

Varmbobygg v/Kvadrat og Rambøll avventer JBV's uttalelse inntil videre.

Trondheim 07.06.2013

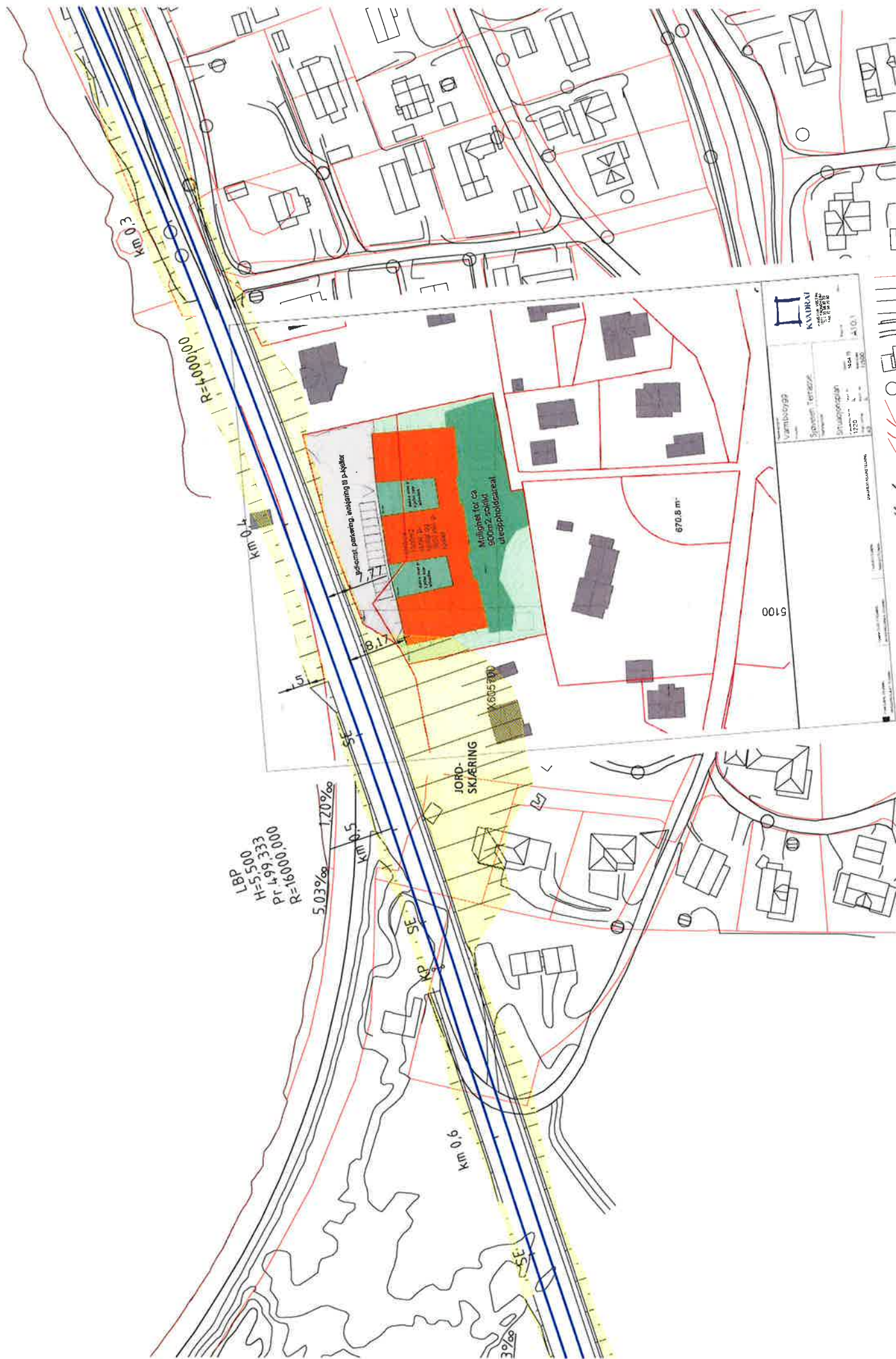
Arkitektkontoret Kvadrat AS
Ingrid Langsrud

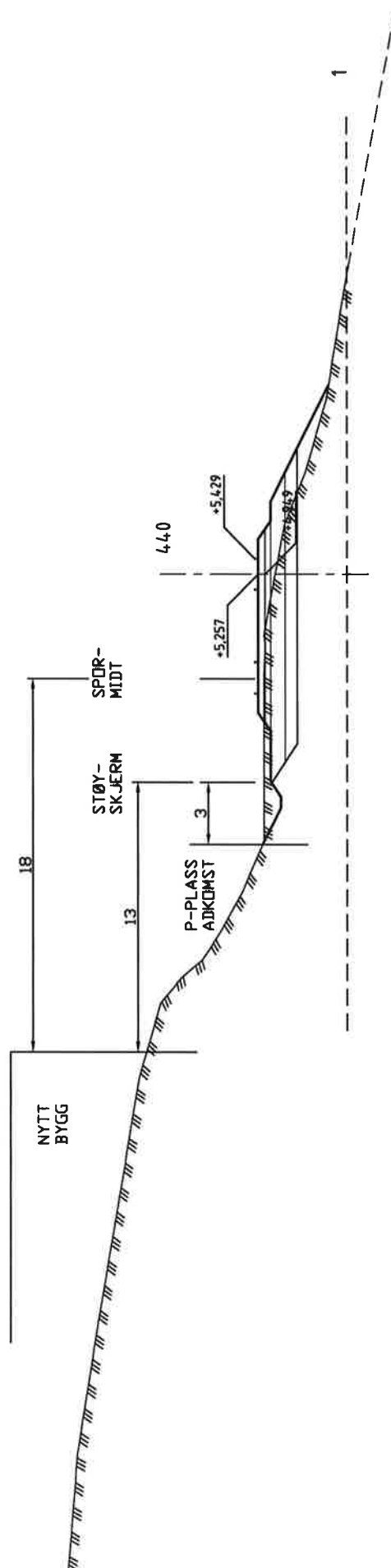
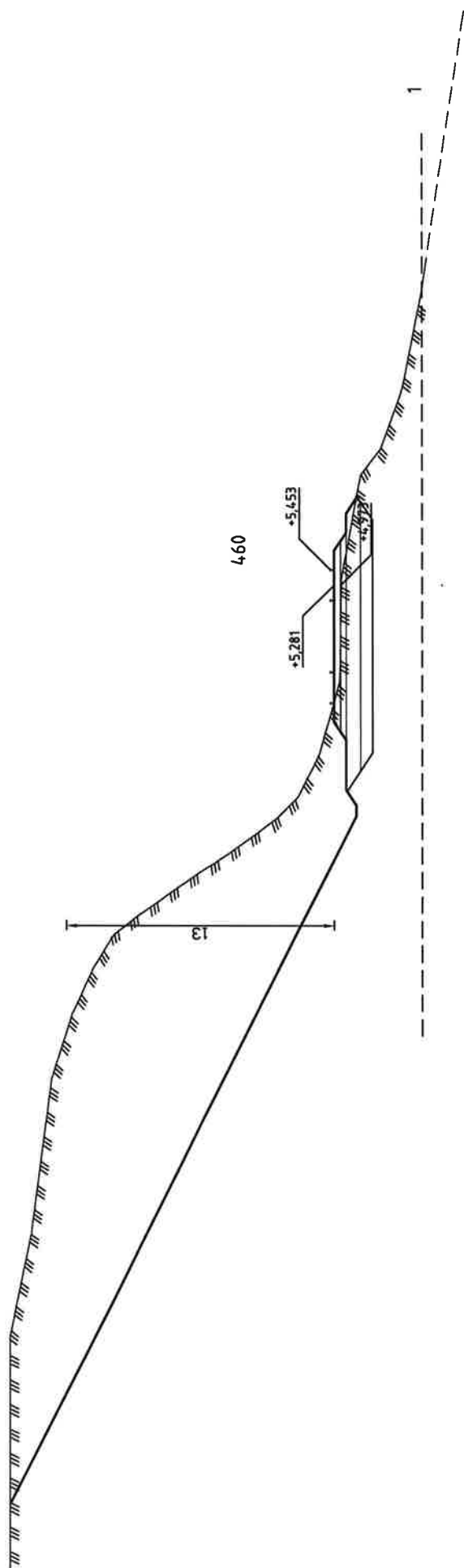
Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøte for Sjøvegen Terrasse

Sporskisser utarbeidet av Rambøll

Siste tilgjengelige utgave av tidligere forslag til ny reg. plan med bestemmelser







MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Møtereferat

Dato: 13.03.2012

Innledende oppstartsmøte Sjøvegen 12

Sted:	Malvik kommune, Herredshuset
Dato:	09.03.2012
Tilstede: Tiltakshaver Planlegger Kommunen	Varmbobygg v/Kari Astrid Paulsen Tegn_3 v/ Hanne Reidun Brobak og Erik Werner Magne Thomasen (VVA plan), Sturla Jakobsen (VA og drift), Svein Stræte (byggesak), Rolf Brovold (plan) og Signhild Johanne Volden (plan)

Møtereferat ble skrevet av: Signhild Johanne Volden

Innledning:

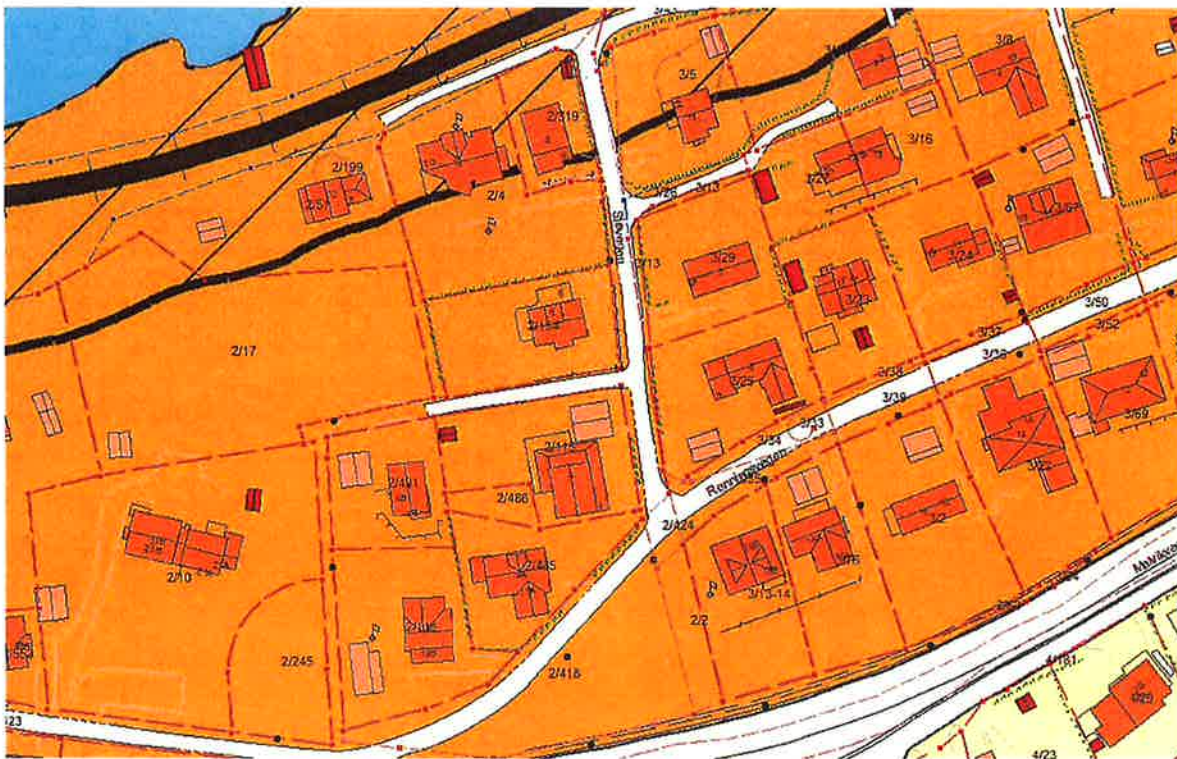
NB! Det understrekes her at det i dette notatet er tatt inn punkter/kommentarer som ikke var tema i møtet. Dette er gjort for å gjøre dette notatet til et best mulig grunnlag for forslagsstillerens videre planarbeid.

Tiltakshavers planer:

Varmbobygg ønsker å se på mulighetene for utbygging av leiligheter/småhusbebyggelse innenfor gnr/bnr 2/51, 2/199, 2/17 og deler av 2/10.

Dagens situasjon:

Det står et bolighus på grunneiendom 2/51. Kommunen har behandlet og innvilget søknad om riving av dette. Saken er nå sendt over til fylkesmannen for videre behandling, da kommunens vedtak ble påklaget. Eiendommen har bruksnavn *Orheim*. Grunneiendom 2/199 har uklare grenseforhold, men ser ut til å være omkranset av 2/51. På grunneiendom 2/17, med bruksnavn *Skogvilla*, står det i dag et garasjeuthus/anneks. Den delen av grunneiendom 2/10 som tenkes innlemmet i tiltaket, er i dag bebygd med et garasjeuthus/anneks. Bruksnavnet på denne eiendommen er *Haugheimen*.



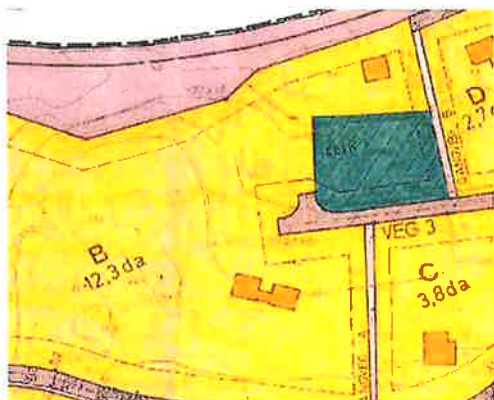
III. 1: Kartutsnitt over gjeldende eiendommer

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget:

Området omfattes foruten *Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021*, av to reguleringsplaner:

Reg. 18G: Reguleringsplan for eiendomen Skogly 2/17 og del av 2/10, stadfestet av Fylkesmannen 15.05.2001. Reg. 18G regulerer grunneiendom 2/17 og deler av til 2/10 til byggeområde for bolig (inntil 12 leiligheter) og felles lekeplass. Under lekeplass kan det bygges garasjer med boder.

Reg. 18: Reguleringsplan for Vikhammer st. – Saksvik, stadfestet av Fylkesmannen 04.10.1977. Reg. 18 regulerer grunneiendom 2/51 og 2/199 for småhusbebyggelse. Planen setter begrensninger på byggehøyde, takform og antall etasjer. Det kan bygges utleiedel i sokkeletasje. For hver leilighet skal det avsettes garasje og biloppstillingsplass. Samlet grad av utnyttning er satt til 18% (inkl. garasje). Boligtomtene i felt A,B,C,D,E,F,G skal tilhøre Leik 1 (område for park, turveg og lek). Grunneiendom 2/51 og 2/199, tilhører felt B.



III. 2: Kartutsnitt reg. 18, Leik 1 og Felt B.

I kommuneplanens arealdel 2010-2021 står det i pkt 2.1 at: "regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 01.07.2010 skal gjelde med unntak av de tillegg og presiseringer som følger av følgende bestemmelser:

- Fortetting
- Minste uteoppholdsareal (MUA)
- Parkeringsbestemmelser
- Båndlagte områder"

I kommuneplanens arealdel er området vist som del av sentrumsområdet på Vikhammer med mulighet for fortetting sone A (se pkt 2.6): "Fortetting/omforming innenfor definerte sentrumsformål". Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et allerede regulert område.

For mer om bestemmelser og retningslinjer knyttet til de ovennevnte strekpunktene, se kommuneplanens arealdel.

Plankrav:

Etter en samlet vurdering av gjeldende område og tiltakshavers planer, mener kommunen at tiltaket bør løses gjennom en detaljregulering. Her er det flere faktorer som spiller inn:

- Dagens tekniske infrastruktur inn i området er ikke dimensjonert til å tåle en utbygging av et slikt omfang. Dette gjelder særlig VA og trafikkikker adkomstløsning.
- Tiltaket ønskes gjennomført i et etablert bomiljø nær Vikhammer sentrum. De nye bestemmelsene gitt i arealdelen vil overstyre reguleringsplanene i området, og dette åpner for en rekke utfordringer knytta til prinsipper for fortetting, MUA, parkering og universell utforming, støy m.m. som skal ivaretas gjennom den overordnede samfunnsplanleggingen.
- I overordnede plandokumenter (arealdel, samfunnsdel og handlingsdel) er det en målsetting å etablere kyststi i kommunen. Dette innebærer at kommunen vil gå inn for at det skjer en sikring av rettigheter til mulig gjennomgang, med framtidig sti i nordlig del av utbyggingsområdet.
- Det tiltaket som forslagstiller skisserer er omfangsrikt og skal foregå i et allerede etablert og tettbygd boligområde. For alle berørte parter vil det være viktig med en fortsatt åpen og god planprosess.

I møtet ble det fra kommunen signalisert to mulige løsninger for videre arbeid med ovennevnte utbygging der plankrav blir stilt i begge;

- 1) At forslagstiller kommer med et planforslag der hele utbyggingsområdet er innlemmet, inkludert utbedring av adkomstveg(er).
- 2) At forslagstiller kommer inn med et planforslag som kun inneholder regulering av adkomstveg(er). I dette tilfellet skal utbyggingen av boligene være løst innenfor rammene av eksisterende planer. Kommunen signalerte at dette ikke er en ønsket løsning, da overordna plan stiller en rekke nye krav til helhetlig samfunnsplanlegging, som vil være utfordrende å innfri om den kun kjøres som en rammesøknad/byggesøknad.

For generelle plankrav, se pkt 2.2. i arealdelen.

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l.

Generelt:

Kommunen har i møte signalisert at de gjerne vil ha planskisser og illustrasjoner som viser fjernvirkning, snitt og perspektiv, sol og skyggediagrammer og lignende, til kommentering før det endelige planforslaget blir sendt inn til behandling. Dette ble positivt mottatt av utbygger/planlegger.

Planområdet, avgrensing og eiendomsforhold:

Om utbygger ønsker å gå videre med planene sine, vil det være Asbjørn Fiskvik som er planleggers kontaktperson for kartinfo i kommunen; Asbjorn.fiskvik@malvik.kommune.no, tlf.: 73972970.

Det er per i dag uavklarte grenseforhold: 2/17 og 2/199 mot jernbanen. Kommunen anbefaler at planlegger kommer raskt i dialog med JBV for å se på eiendomsgrenser og byggegrenser mot bane, samt konsekvenser av planlagte to-sporsløsning forbi Vikhammer.

Med innsendte planforslag skal det følge en avklaring av eiendomsforholdene i planområdet. Avklaringen bør komme i form av en samlet erklæring fra berørte grunneiere.

Byggehøyde:

Angitt byggehøyde for sone A i arealdelen er 3-6 etg (se pkt 2.6). Her vil omkringliggende bebyggelse spille inn (se 2.6.1-2).

Teknisk infrastruktur (VA og drift):

Det er ikke et tilstrekkelig vann- og avløpsnett inn i området i dag som kan tåle skissert utbygging. Et nytt VA-nett skal føres i Sjøvegen.

Kontaktperson i kommunen: Sturla Jakobsen på FDV kommunalteknikk; sturla.jakobsen@malvik.kommune.no / tlf.: 73972066.

Adkomst/ trafiksikkerhet:

Det er flere utfordringer knytta til de ulike adkomstmulighetene til området. Etter en samlet vurdering mener kommunen at adkomst til boligområdet fortrinnsvis bør skje via Sjøvegen.

Som en del av adkomstløsningen vil krav til utbedring, blant annet knyttet til trafiksikringstiltak, bli en del av arbeidet med denne planen. Sjøvegen og Rønningsvegen er ikke dimensjonert etter dagens krav til trafiksikring, og her må utbygger ta del i opprusting. Dette vil bla innebære fortausløsning langs adkomstvegen(e).

Kommunen vurderer det slik at det i dag er Sjøvegen som enklest lar seg utforme i forhold til dagens krav til trafiksikkerhet/universell utforming. I Sjøvegen vil det være utfordringer knytta til at det ikke er mulig å utvide vegen med fortausløsning uten at dette går på bekostning av private eiendommer eller JBV's eiendom. En mulighet er å se på løsninger for "møteplasser" for biltrafikk langs denne strekningen.

Om forslagstiller går for en løsning der Rønningsvegen er hovedadkomstveg, innebærer dette mindre utfordringer med tanke på tilgjengelig areal til trafiksikringstiltak (jf. Sjøvegen). Det vil imidlertid være utfordringer knyttet til at dette delvis blir en bratt adkomst, at private eiendommer kan bli berørt, samt at en eksisterende garasje må flyttes (gnr/bnr 3/69). Utbygger må påberegne at tiltak for å utbedre trafiksikkerheten her også innebærer at det kommer på plass en relativt høy mur i ytterkant av fortauet. Adkomst via Rønningsvegen innebærer fortsatt nytt VA inn til planområdet fra Sjøvegen. Videre vil en ev. utbedring av Rønningsvegen innebære at eksisterende VA der kan bli berørt.

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 (se pkt 2.6 Fortetting og 2.7 Parkering i bestemmelsene). Kommunen finner det mest hensiktsmessig ut fra dagens infrastruktur, at p-plasser lokaliseres i den nordlige delen av planområdet ned mot Sjøvegen. Gjennom arealdelens sone A, Fortetting stilles det parkeringskrav for bil i fellesløsning kjeller.

Uteareal og gangareal internt i området:

Dette er en nordvendt tomt med dårlige solforhold og umiddelbar nærhet til jernbanelinja. Dette er momenter som det bør tas hensyn til i det videre arbeidet med skissene til planforslaget. I kommuneplanens arealdel, del 2 står det: "Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten, som ikke er avsatt til adkomst og parkering"(pkt 2.3). Uteareal på tak er ok. Se pkt 2.6 i kommuneplanen for mer om norm/krav til min. MUA i det gjeldende området.

Lekeplass, Lek 1:

Denne lekeplassen er i Reg. 18 regulert til å være nærlekeplass for et større boområde. Dette vil være førende i det videre arbeidet med et ev. planforslag.

Sikring mot jernbane og støy:

Jernbaneverket har vært betydelig involvert i arbeidet med en tidligere reguleringsplan for området (trukket høsten 2008). Det ble den gang stilt en rekke vilkår for egengodkjenning. Disse innebar bla. at det måtte etableres ny sikringsmur mot jernbanen for å unngå at kjøretøy kan komme inn på sporet og at ny støyskjerm og sikringsgjerde skulle godkjennes av JBV. I møter med JBV den gang kom partene fram til at løsningen for eksisterende planovergang syntes grei, og den ble derfor foreslått beholdt.

Universell utforming:

Universell utforming er aktuelt for prosjektet slik det er skissert. Skal bygget være over 3 etasjer slår kravet om heis inn. Lekeplassen og tilgjengeligheten til denne, skal også være universelt utformet.

Renovasjon:

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. Det kan være en ide å se på muligheten for at flere av eiendommene i Sjøvegen ønsker å knytte seg til et slikt punkt.

Ta kontakt med Innherred Renovasjon, kontaktperson:

Agnar Buran, koordinator

Tlf: 41804760

Mail: agnar.buran@ir.nt.no

Hjemmeside: [Innherred Renovasjon](#)

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. For standardtekst, se arealdelen, pkt. 2.23.

Grunnforhold:

Kommunen er kjent med at det er foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med arbeidet med en tidligere rammesøknad for grunneiendom 2/17 og 2/199 (Rambøll AS, saknr: 2009/4145-18). Området ligger under marin grense. Det må foruten selve bebyggelsesområdet i planområdet, påberegnes at kommunen vil stille krav om grunnundersøkelser knyttet til arbeidet med utbedring av adkomstveg inn i området (se pkt 2.24 kommuneplanens arealdel, del 2).

Overvannshåndtering:

Planforslaget skal vise valgt løsning for lokal overvannshåndtering. Plassering av ev. fordrøyningsbasseng bør ses i lys av plassering av framtidig bebyggelse i planområdet.

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:

- Oppgradering av adkomstveg(er) til bebyggelsesområdet
- Sikring av rettigheter til gjennomgang av framtidig sti (nordlige del av planområdet)



III. 3: Skisse framtidig sti som berører planområdet.

I arbeidet med tidligere utbyggingsavtale for området, ble det sett på mulighetene for at en gjennom enkle formuleringer i avtalen, kunne sikre rettighetene til en slik tursti. Det er ikke sikkert at stien som vist på kartet over er realiserbar, men ved å sikre rettighetene til gjennomgang blir prosessen videre enklere. Dersom turstien blir etablert skal den være åpen for allmenn ferdsel og driftes av det offentlige. En slik sti vil gi bedre turmulighet for alle i området, og vil ikke kreve ytterligere kostnader av utbygger.

Til orientering ser Malvik kommune i disse dager på muligheten for å utarbeide en utbyggingsavtale for samtlige grunneiendommer langs Sjøvegen.

Kommunens kommentarer og anbefaling:

Administrasjonen anbefaler oppstart av detaljregulering for gjennomføring av planinitiativ.

Vi ser fram til videre samarbeid!

Med hilsen

Signhild Johanne Volden

Vedlegg:

Formal- og dokumentasjonskrav planforslag

Formal- og dokumentasjonskrav planforslag

Malvik kommune har ikke utarbeidet eget veiledningsmateriale for utarbeidelse av planer, men anbefaler å se til Miljøverndepartementets veileder for utarbeiding av reguleringsplaner. For konkrete maler kan vi anbefale Trondheim kommune sine maler.

Tidsbegrensing for privat detaljreguleringer

Ifht loven har private detaljreguleringer en begrenset holdbarhet ifht gjennomføring, § 12-4. Innen 5 år fra vedtatt plan skal planen gjennomføres, dvs. rammetillatelse for prosjektet må være gitt. Det kan søkes om inntil 2 års forlengelse av gangen. Det kan søkes om inntil 2 år samtidig med innsendingen av planforslaget, dette må komme klart fram av innsendelsen.

Plannavn: (vi avventer dette inntil videre)

- 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. Universell utforming er aktuelt for dette prosjektet og skal omtales.

Plankartet:

Alle plankart skal ha målestokklinjal. Kommunen har egen mal for oppsett av tegnforklaring/planprosess (kontakt Asbjørn Fiskvik v/kart og oppmåling).

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

Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering i hht vanlig prosedyre; brev til berørte aktører og annonse i Adressa, og kommunen legger ut på kommunens hjemmeside. Dokumentene til oppstart skal oversendes kommunen før varsling meldes for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.

Oppstartsmeldingen skal omfatte:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes, kan oppstå
- avgrensning av planområdet
- rimelig frist for innspill, forslagsstiller skal være mottaker av innspillene (3- 4 uker)
- annonseres i en avis, Adresseavisen, forslagsstillers ansvar
- varsling på kommunens hjemmeside, kommunens ansvar

- brevs 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. 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 Varmbobygg.

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 - fil.
 - Illustrasjoner leveres som en pdf - 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)

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)

Erfering tilsier at det kan oppstå behov for forandringer av plankart fra 1. gangs behandling til endelig vedtak. Ut fra kommunens ressursituasjon vil påkrevde endringer av kart kunne ta tid hvis kommunen skal stå for endringene. Kommunen er åpen for å gjøre avtale om endret tidsplan for når komplett sosi - fil skal leveres, og foreslår at innsending av komplett sosi - fil og oppdatert plankart gjøres når planen endelig vedtas, MEN før kunngjøring av vedtaket.

Planlegger og tiltakshaver slutter seg til kommunens løsning.

For kartdata, kontakt Asbjørn Fiskvik, asbjørn.fiskvik@malvik.kommune.no , 73 97 20 70.

Kopi til:

Rolf Brovold
Svein Stræte
Magne Thomassen
Sturla Jakobsen
Synne Rudsar
Frank Johansen



Planbestemmelser

REG. 18H – REGULERINGSPLAN FOR SJØVEGEN TERRASSE (TIDL. PLANNAVN "VIKHAMAR BOLIGPARK")

Dato for siste revisjon: 14.09.2007

Dato for kommunestyrets vedtak: 25.09.2006

Egen godkjenning i kommunestyret:

Gjelder eiendommene Gnr. 2; Bnr.10, 17, 51, 99 og 245.

Denne planen avløser definert arealbruk i følgende reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Vikhamar St. – Saksvik, stadfestet av kommunestyret 28.03.77.
2. Reguleringsplan for eiendommen "Skogly", gnr. 2, bnr. 17 og del av gnr 2, nr. 10 i Malvik kommune, stadfestet av kommunestyret den 18.12.2000

§ 1 PLANOMRÅDET

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25.1) B1

- Område for terrassehus og konsentrert småhusbebyggelse B1

Offentlige trafikkområder (PBL § 25.3) T1

- Gate med fortau og annet vegareal (skråninger) T1

Fellesområder (PBL § 25.7) F1 – F3 og FL1

- Felles avkjørsel F1-F2-F3
- Felles grøntanlegg FL1

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

AREALBRUK:

2.1 Byggeområde.

I byggeområdet kan det oppføres boliger m/tilhørende anlegg, boder, adkomst og interne veger, privat parkering mm. Videre skal det innenfor byggeområdet avsettes arealer for felles bruk til opphold og samvær.

2.2 Offentlige trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger og gater m/fortau med snumuligheter.

2.3 Fellesområde.

Innenfor fellesområde FL1 skal det anlegges felles grøntanlegg og felles lekeareal for flere brukere.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 BYA: Bygningens grunnflate i prosent av tomtas størrelse med en høydebegrensing. Utnyttelsesgraden for byggeområdet er definert under § 4 nedenfor.
- 3.2 Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart. Ubebygde arealer må gis en tiltalende utforming.
- 3.3 Krav til utomhusplan.
Innenfor området B1 kan ingen tomter bebygges før det foreligger en godkjent utomhusplan for de aktuelle områdene.
Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
 - bebyggelsens høyde og møneretning
 - avgrensing av tomter og fellesarealer
 - lekearealer, gangveger, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, oppsamlingsstativ for søppel, postkassestativ, sykkelstativ, eksisterende trær som skal bevares etc.
 - formgiving, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap.
 - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
 - støyskjerming (der dette er påkrevd)
 - at det i størst mulig grad er tatt hensyn til universell utforming
 - sikringsgjerder
- Som bilag til utomhusplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
Det skal vises en plan for felles lekeplassområde før opparbeidelse av området.
- 3.4 Ny bebyggelse innenfor planområdet skal støyskjermes slik at Miljøverndepartementets forskrift T- 1442 eller nyere overholdes. Mot jernbanen skal støyskjerming løses med en skjerm som følger planområdets avgrensing mot nord. Støyberegninger og prosjekterte skjermes skal følge byggesaken.
- 3.5 Støyskjerm mot jernbanen i nord skal utformes slik at den også danner et sikkerhetsgjerde mot jernbanen. Denne må være på plass før ny bebyggelse tas i bruk.
- 3.6 Dagens planovergang i Sjøvegen skal opprettholdes, slik at hjemmelhaver i gnr.2, bnr. 2 fortsatt er sikret sjøadkomst. Vegens høyde må ikke endres her, og det må benyttes nedsenket kantstein. Kjøresterkt rekkverk skal monteres mellom overgang og pumpestasjon.
- 3.7 Ingen bygninger kan plasseres nærmere formål for felles avkjørsel enn 4 meter
- 3.8 Ingen bygninger kan plasseres nærmere formål for offentlig veg enn 5 meter.

§ 4 BYGGEOMRÅDER § 25.1. ledd nr. 1

Grad av utnytting:

Område B1: BYA = 30 %

Krav til antall p-plasser:

For boenheter med bruksareal inntil 100 m² skal det avsettes 1,5 p-plass per enhet i fellesanlegg. For boenheter over 100 m² skal det avsettes minst 2 p-plasser per enhet i fellesanlegg. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 p-plass per enhet på egen grunn.

4.1 Område B1

Definisjon terrassehus: *Terrassehus* er flerfamiliehus med bakvegg mot bratt terreng. Boligene er forskjøvet i forhold til hverandre med terrasse på taket til boligen under. Bakveggen mot terreng er uten dagslys. Vanlig terrenghelning er 20–45 grader.

- 4.1.1 I området kan det oppføres terrassehus i 5 terrasserte etasjer som trappes ned i lengderetning og følger terrenget. I tillegg skal det være parkeringskjeller. For boenheter med bruksareal inntil 100 m² skal det avsettes 1,5 p-plass per enhet i fellesanlegg. For boenheter med bruksareal over 100 m² skal det avsettes minst 2 p-plasser per enhet i fellesanlegg.
- 4.1.2 Mønehøgden skal ikke overstige kotehøgde 22,5.
- 4.1.3 I området tilates foruten ny bebyggelse anlagt adkomstveger, p-plasser, grøntarealer og felles leke- og oppholdsarealer.
- 4.1.4 Sideterreng skal gis en tiltalende form og behandling.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER § 25, 1. ledd nr. 3

5.1 Område T1

Gate med fortau og annet vegareal (skråninger).

- 5.1.1 Fortau skal anlegges på sørsiden av veg som vist på plankart.
- 5.1.2 I kjørebanen skal det anlegges fartshumper
- 5.1.3 I annet vegareal (skråninger) tillates bygd forstøtninger dersom dette blir påkrevd.

§ 6 FELLESOMRÅDER §25, 1. ledd nr. 7

6.1 Område F1

Felles avkjørsel for terrassehusene i nord.

6.2 Område F2

Biladkomst for gnr. 2, bnr. 491 og gangadkomst til B1 og FL1. Legitimert biltrafikk til B1 (drift, vedlikehold, utrykning m.m.) tillates.

6.3 Område F3

Felles avkjørsel for eksisterende kjedehus i sør.

6.4 Område FL1

Felles lekeplass for bebyggelsen i B1 i reguleringsplan for Sjøvegen terrasse (denne plan), samt felt A, B, C, D, E, F og G i reguleringsplan for Vikhammer Stasjon – Saksvik stadfestet 04.10 1977. Areal: 780 m²

- 6.4.1 Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater og grøntanlegg til å gi et allsidig og trygt leketilbud for barn.

6.5 Områder for avfallshåndtering

Avfallshåndtering for B1 skal lokaliseres øst for innkjøring til p-kjeller for terrassehusene. For kjedehusene i sør skjer avfallshåndteringen som i dag med utendørs beholdere ved adkomst fra Rønningsvegen.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

a. Geotekniske undersøkelser

Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres før anleggsarbeid i gangsettes. Geoteknisk rapport må fremlegges og godkjennes av Jernbaneverket før tiltaksgjennomføring.

b. Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner.

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Sør-Trøndelag fylkeskommune, Trondheim

c. Støyskjerming

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal støyskjermes slik at Miljøverndepartementets forskrift T 1442 eller nyere overholdes. Det skal etableres en støyskjerm mot jernbanen nord for B1. Denne skal være 2.3 meter høy (7.3 m.o.h.). Støyskjerm skal være etablert før innflytting. Støyskjermen skal følge planområdets avgrensing. Plassering og utforming av støyskjerming skal godkjennes av Jernbaneverket.

d. Sikkerhetsgjerd

Sikkerhetsgjerd mot jernbanen skal være på plass før anleggsarbeid starter. Tegninger og profiler av dette må fremmes og godkjennes av Jernbaneverket. Likeledes skal plassering og utforming av sikkerhetsgjerdet godkjennes av Jernbaneverket. Sikringsgjerdet skal ikke være lavere enn 1.8 meter. Planovergang mellom gnr.2, bnr. 4 og gnr. 3 og bnr.5 skal fjernes før anleggsarbeid starter.

e. Detaljert byggeplan vedrørende veg og fortau i Sjøvegen

Detaljert byggeplan med profiler for ny veg før tiltaksgjennomføring skal være godkjent av Jernbaneverket. Tegninger og profiler av veganlegg må forelegges Jernbaneverket for godkjenning.



Situasjonsplan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign
01				
UA				

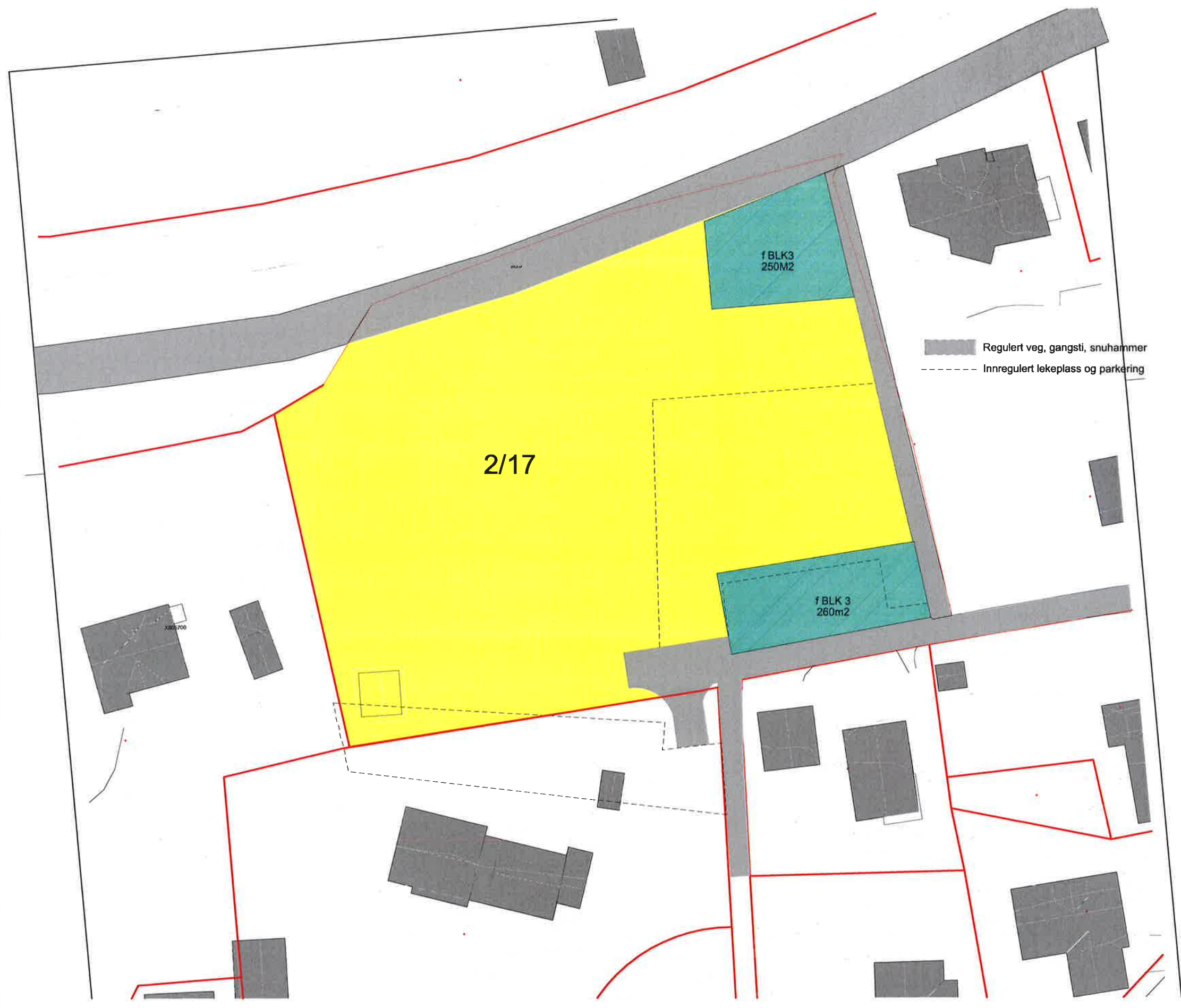
ARMBO Bygg

Tiltakshaver
Varmbobygg

Prosjekt
Sjøvegen
Sjøvegen Terrasse
0000 Malvik

Tegnet av:	Tegningsnr.: A10-1	Revisjon nr.: 01 - UA
Knrr/Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr/Festenr		Risikoklasse/brannklasse ####
Type tegning: Situasjonsplan		Dato 1:500 Dato oppr.
		Målestokk 1:500 / A3 L

VEDLEGG 4.



Situasjonsplan

1:500

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign



Tiltakshaver
Varmbobygg
Prosjekt
Sjøvegen
Sjøvegen Terrasse
0000 Malvik

Tegnet av:	Tegningsnr.: A10-3	Revisjon nr.:
Knrr/Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr/Festenr	Risikoklasse/barnklasse #####	Dato Dato oppr.
Type tegning: Illustrert F BLK 3 på regplan	Målestokk 1:500 / A3 L	