



ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Att.Julie Nordhagen

Tilbakemeldingsbrev og referat fra oppstartsmøte - Sakslund boligfelt B26

Sted	Malvik rådhus	
Tid	19.12.2024	
Deltakere	Fra forslagsstiller:	Fra kommunen:
	Julie Nordhagen, Asplan Viak	Tonje Rønneberg Devik
	Rune Pedersen, Frost Eiendom AS	Per Ottar Brattås

Tilbakemeldingsbrevet er skrevet av:

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

Innledning

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 08.11.2024 og til møte med kommunen 19.12.2024. Planområdet ligger i hovedsak på eiendom gnr/bnr 1/26, Sjølystvegen, 7562 Saksvik. Planarbeidet gjelder detaljregulering av Sakslund boligfelt B26.

Vi foreslår at planens navn blir: *Detaljregulering for Sakslund boligfelt B26.*

Plankonsulent er Asplan Viak AS ved Julie Nordhagen, julie.nordhagen@asplanviak.no, 93839776.

Forslagsstiller er Frost Eiendom AS ved Rune Pedersen, rune.pedersen@frost.no, 95038600.



Forslagsstillerens planinitiativ

Dagens situasjon

Arealene rundt tomten i vest, sør og øst er bebygd i dag. Helt inn mot eiendommen i sør og øst ligger det boligformål. Vest for eiendommen ligger det offentlig tjenesteyting, barnehage. Det ligger også grønnstruktur rundt

barnehagen. Nord for planområdet ligger jernbanelinjen langs fjorden og grøntarealer langs denne. Selve planområdet ligger i et skrånende terreng ned mot jernbanen.

Planstatus og forholdet til overordnet plan

Planområdet er i [kommuneplanens arealdel 2018-2030](#) satt av til *framtidig boligformål – sone B Fortetting i tettbygde områder (B26)*.

Det foreligger en eldre reguleringsplan for planområdet, Fagerheim III, vedtatt 1981. I planen er området avsatt til grønnstruktur. Deler av gjeldende plan er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA), da deler av området er avsatt til bolig (felt B26). Jf. §1-5 i Plan og bygningsloven vil KPA gjelde foran reguleringsplanen mtp hovedformål, da ikke annet er presisert i bestemmelsene til KPA.

Planområdet grenser til: [Reguleringsplan for Hundhamaren Nord](#) og [Reguleringsplan for Sjølyst felt B](#)

Planen vil helt eller delvis erstatte følgende planer:

- Fagerheim III ([planid 5031_5D](#))
- Saksvik Nord ([planid 5031_5](#))

Oppheving av underliggende reguleringsplan (Fagerheim III) må varsles sammen med kunngjøring om planoppstart.

Overordnede føringer

Planområdet ligger innenfor felt B26 i kommuneplanens arealdel 2018-2030. I bestemmelsene til KPA er det satt følgende krav til areal B26:

B26 - Sakslund terrasse

Det stilles krav til reguleringsplan for området.

Punkt 2.1 generelle krav gjelder for området. I tillegg skal reguleringsplanen blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling
- trafiksikkerhet
- kartlegge dagens bruk av grønnstrukturen
- grønnstruktur og adkomst til fremtidig Malviksti
- adkomst til området

Listen er ikke uttømmende.

Felt B26 ligger innenfor byggesone B, med tilhørende føringer. Se ellers også bestemmelser under kapittel 2 *Generelle bestemmelser og retningslinjer*.

I behandlingen av KPA ble det også lagt inn følgende endring- og tilleggsforslag:

- *Kommunestyret ønsker å gi uttrykk for stor forståelse for innspill fra berørte parter i sak Foten (B27/B15) og Sakslund Terrasse (B26). Kommunestyret ber rådmannen vektlegge dette i behandlingen av regulering for disse områdene.*
- *I tillegg til krav beskrevet i planen ønskes følgende tatt inn:
Adkomst til området.

Byvekstavtale med nullvekstmål for biltrafikk

Malvik kommune har inngått en byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Trondheim kommune og Melhus kommune, Skaun kommune, Orkland kommune og Trøndelag fylkeskommune, for perioden 2023-2029. Målet med byvekstavtalen er at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Byvekstavtalen skal videre bidra til attraktiv by- og tettstedsutvikling. Dette er en viktig føring som må legges til grunn i planarbeidet. Det er derfor viktig at planforslaget viser og omtaler løsninger som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Aktuelle statlige og regionale planretningslinjer

- *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*
- *Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, (T-1442, 2021)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078, 1994)*

Rapporter og veiledere

[Miljødirektoratets veileder for klimatilpasning i arealplan Statens vegvesen. N100:2023](#)

Viktige utfordringer i planområdet

Hovedutfordring i planarbeidet anses å være hensyn til dagens bruk av grøntområdet av bl.a. Sjølyst barnehage og naboer. Adkomst og trafiksikkerhet i anleggsfasen anses også som særlig utfordring.

Det må spesielt tas hensyn til:

- Dagens bruk av grøntområdet, bl.a. av Sjølyst barnehage
- Trygg og trafiksikker adkomst til planområdet både i anleggsfase og ved ferdigstilling
- Adkomst til fremtidig Malviksti
- Støy fra jernbane
- Sikkerhet mot jernbane
- Sjølyst barnehage
- Påvirkning på naturmangfold
- Terrengtilpasninger

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

Teknisk infrastruktur

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

Adkomst

For område B26 er det ikke bestemt at adkomsten skal gå via Sakslundvegen og parallelt med Sjølystvegen. I forbindelse med rulleringen av KPA kom det flere innspill og protester omkring adkomst via Sakslundvegen til det foreslåtte boligområdet, særlig i form av anleggsvei. Adkomst må vurderes med flere alternativ.

Veg

Det forutsettes at atkomstvegen blir privat. Vi anbefaler at den private vegen bygges iht. aktuelle tema i Statens vegvesen sine håndbøker (siktsoner, stigningsgrad, bredder m.m.). Den private vegen skal koble seg på en kommunal veg, som i dag har noen utfordringer. Kjørende bruker en kobling mellom Sakslundvegen og Sjølystvegen som snarvei, ulovlig (se skjermdump fra street view nedenfor). Den kommunale veien er i dårlig forfatning og det må forventes at det stilles rekkefølgekrav om at dette skal løses før brukstillatelse. I overgang fra Saksviktrøa/Sakslundvegen må det etableres kantstein for å tydeliggjøre linjeføring. Utbyggingsavtale kan være aktuelt.



Figur 2: Skjermdump av Sakslundvegen og konfliktområde som ofte benyttes som snarvei for kjørende.

Det må bygges en link til gang- og sykkelveg som ligger sør for barnehagen i Sjølystvegen 43.

Plassering av renovasjonspunkt må tidlig inn i planleggingen, Innherred Renovasjon må påkobles tidlig. Snuplass for renovasjonsbil vil være et viktig moment for å hindre rygging.

Antall parkeringsplasser må ses i sammenheng med krav i Miljøpakken og kommunens egen strategi for parkering jfr. 15-minuttersbyen.

Vann og avløp

Dimensjoneringen av vannforsynings- og avløpssystemet må utføres i samsvar med VA-Norm fra Malvik kommune og i samråd med deres VAO-rådgiver. I senere faser må samlet avløpsmengde for både spillvann og overvann samt vannbehov for områdets forsyning dokumenteres. Beregninger som viser økt avløpsmengde til anlegget er nødvendig før eventuell godkjenning av tilknytningen kan gis.

I planinitiativet er det nevnt «Det forutsettes dialog med Trondheim kommune i forbindelse med reguleringsplan og byggeplan.» Dette må naturlig nok tas med Malvik kommune.

Avløp: Det finnes ingen kommunal avløpsledning på tomten. Den nærmeste ledningen til tomten er barnehagens ledningsnett, som er privat frem til tilkoblingen i kummene Sid 45044, hvor det er en PVC-avløpsledning på 160 mm. Dette nettet ser ut til å ha tilstrekkelig kapasitet for å koble seg til, derfor anbefaler vi at tilkoblingspunktet til det kommunale nettet er i kummen Sid 37153. Dette avløpsvannet går til APS Hundhamaren (Sid 52101) og blir til slutt rensset på Saksvik RA.

Overvann: Det finnes ingen kommunal overvannsledning på tomten. Søker må vurdere en løsning for overvann på sin egen tomt, ettersom tilkobling til det kommunale systemet ikke ser ut til å være mulig.

Vannforsyning: Det finnes ingen vannledninger på tomten. Det nærmeste er en vannledning av PVC 110 mm, lokalisert vest for barnehagen, og en vannledning av PVC 160 mm, plassert i den sørvestlige delen av tomten.

Vi anbefaler at tilkoblingspunktet til det kommunale nettet er i kummen 36286, selv om den er i dårlig stand og vil måtte byttes ut, eller alternativt i kummen Sid 36289.

Vannforsyning i området er under 30 l/s pr i dag.

Anleggsperiode

Det vil være krav til fremkommelighet, trafiksikkerhet og andre tiltak for å redusere eventuelle ulemper i anleggsperioden.

Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skolekapasitet for den planlagte utbyggingen må dokumenteres i planforslaget. Prognoser for skolekapasitet finnes her: [Befolkningsprognoser for kommunene 2024 - Trondheimsregionen](#) (Se figursamling for Malvik).

Miljøfaglig forhold

Støy og støv

Planområdet ligger innenfor gul støysone fra jernbanen. Plassering av boligene og uteareal må vurderes opp mot støyforhold.

Planen må sikre og dokumentere tilstrekkelige støyforhold for bebyggelsen og uteområder. Dette gjelder også for nabobebyggelse som vil bli berørt av støy/støv i bygge- og anleggsfasen. Grenseverdier i T-1442/2021 og T-1520 må legges til grunn.

Planforslaget skal inneholde en støyanalyse som beskriver støy-/støvforhold og skjermingstiltak.

Grunnforhold, geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense og delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det stilles krav om grunnundersøkelser. Tilstrekkelige geotekniske vurderinger skal følge med planforslaget.

Området ligger innenfor strandsone, og det vil være viktig med kartlegging og undersøkelse for materialer med sprøbruddmateriale.

Naturverdier

Tiltaket berører naturverdier og ligger for en stor del innenfor 100 m avstand fra sjøen.

Truede arter

Det er registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Artene som er registrert er gråspurv (nær truet) og hønhauk (sårbar). Dette må hensyntas i planen.

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 for å fjerne disse og som hindrer spredning.

Kulturminner

Tiltaket berører ingen registrerte kulturminner direkte, men det ligger en gravrøys 20 meter øst for planområdet. Det finnes kulturminner langs fjorden i dette området og det kan være potensial for nye funn.

Friluftsliv og grønnstruktur

Strandområdene ved Hundhammeren og Vikhammer er i stor grad bebygget. Forslaget foreslår å bygge ned et av få gjenværende grøntområder ved Hundhammeren.

Området brukes i dag av nærliggende barnehage til bl.a skogsturer, bygging av lavvo, bær- og sopplukking, aking på vinteren, rekreasjon og avslapping.

Det forutsettes en kartlegging av dagens bruk av grøntområdene innenfor planområdet.

Områdene langs jernbanelinja er viktig å sikre for en fremtidig Malviksti. Detaljreguleringsplanen må vise en løsning som sikrer en fremtidig adkomst til Malvikstien for allmennheten. Det er et mål om en sammenhengende sti langs fjorden, dette må det redegjøres for og hensyntas i planen.

Landbruk og skogbruk

Området er skogkledd i dag med middels og høy bonitet. Det må undersøkes mulighet for å bevare og ivareta noe av den eksisterende grønnstrukturen. Dette bør ses i sammenheng med ivaretagelse av fugleliv og andre stedegne arter som i dag finnes i området.

Estetikk/typologi/byggeskikk

Sakslundvegen har et karakteristisk preg med valmtak og fasader av tegl. Det bør vurderes om denne estetikken skal videreføres eller om området skal ha sitt eget preg. Ny bebyggelse må uansett sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse, både når det gjelder plassering og utforming. Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap må beskrives i planforslaget.

Nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse skal vurderes og illustreres i planen. Planen må sikre at bebyggelsen får god arkitektonisk kvalitet, og bør derfor inneholde bestemmelser om takform, materialer, farger, utforming av garasje og lignende.

Det må gjøres en estetisk vurdering av støyskjermingstiltak. Krav til plassering, utforming og materialer på støyskjerming må sikres i planen.

Området ligger innenfor fortettingssone B, hvor det legges opp til at det skal være småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig, tunstruktur, med 2-4 etasjer inkludert sokkel og loft. Dette må tas med i vurderingen av utformingen.

Utnyttelsesgrad

Planinitiativet viser til tre ulike boligkonsept, med henholdsvis ulik grad av utnyttelse. KPA stiller krav om minimum 3,5 boenheter per dekar. Tomten er på sin side bratt, og utnyttelsen må vurderes opp mot dette. Fremlagt konsept med eneboliger er ikke i tråd med krav til utnyttelse i KPA. Vi foreslår at det ses nærmere på konsept med rekkehus eller konsept med seniorbo og rekkehus.

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 avstand til sentrumsområde. I videre planarbeid må det gjøres en ny vurdering av hvor mange boenheter som er hensiktsmessig for planen med hensyn til høyder, tetthet og bokvalitet. Høyere utnyttelse medfører høyere krav til gode friområder.

Boligkonsept

Det er positivt at det er lagt fram mulighetsstudie med ulike boligkonsept. Det kan med fordel ses nærmere på mulighetene for delte fellesarealer både inne og ute – positiv til å se nærmere på dette. Dette må i så fall sikres i bestemmelser.

Bokvalitet

Uteopphold

Det er få grønne lunger igjen i Sjølyst-, Hundhammeren- og Saksvikområdet. En utbygging av dette området må derfor vise gode løsninger for uteoppholdsareal.

Sol og skygge

Sol- og skyggeanalyse må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.

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

Uterom

Det må følge med et regnskap for minste uteareal i planforslaget. Krav i KPA skal legges til grunn for MUA-regnskapet. Minste uteareal innebærer en kombinasjon av private uteareal for den enkelte boenhet og felles utearealer.

Planen må sikre at lekearealer opparbeides i henhold til kvalitets- og størrelseskrav i KPA. Malvik kommune anbefaler at felles utearealer reguleres inn på 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. Diagrammet skal vise vårjevndøgn, med tidspunktene kl. 10.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg. Diagrammene skal også vise skygge fra terreng og omkringliggende bygninger.

Universell utforming

Grunnet skrånende terreng kan det være utfordrende med uteoppholdsareal og universell utforming, dette må redegjøres for. Dersom det skal tas utgangspunkt i foreslått konsept om seniorboliger er det ekstra viktig å beskrive hvordan adkomst og universell utforming ivaretas i planforslaget.

Barn og unges interesser i planområdet

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

Reguleringsplanen reduserer gjenværende grøntareal som allerede er en knapphet området. Området ligger i umiddelbar nærhet til Sjølyst barnehage, som har utstrakt bruk av området. Dette må hensyntas og det må undersøkes hvordan tiltaket kan ivareta barnehagens bruk av området, og eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planforslaget.

Det vil bli utfordringer med anleggstrafikken i byggetiden ettersom eiendommen ligger i nær tilknytning til barnehage. Det må ses på muligheten for å legge adkomsten for anleggstiden via eiendommen 1/693.

Samferdsel, mobilitet og parkering

Kollektivtransport og mobilitet

Det er kort veg til kollektivtransport og gunstige avstander til buss og annen infrastruktur.

Parkering

Max 1,5 pr boenhet. Ved flere enn 4 boenheter eller for blokkbebyggelse se er det ikke tillatt med bakkeparkering. Det er positivt å legge adkomst til parkering så tidlig som mulig i planområdet.

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 bestemmelsene.

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

Ivaretagelse av støykrav og trafikksikkerhet for myke trafikanter i anleggsfasen må sikres i bestemmelser.

Annet

Dersom det foreslås å gå videre med konsept med seniorbo ønsker Malvik kommune å gå i nærmere dialog om konseptet og mulighet for forkjøpsrett og eventuelle tilpasninger. Det er enighet om at det er positivt med mulighet for dialog underveis for å få til et best mulig konsept. Det kan også være aktuelt å undersøke muligheten for støtte fra Husbanken dersom man går for et konsept rettet mot seniorer.

Byggesak har avslått en fradeling på gnr/bnr 1/693, med bakgrunn i krav om regulering. Vi oppfordrer til å undersøke muligheten for å ta med dette området for en helhetlig utforming av planområdet.

Det er viktig å avklare byggegrenser mot jernbane og strandsone.

Måleregler: Terreng er meget skrånende, viktig å se på hvilke måleregler som er hensiktsmessig å bruke for tiltaket.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen bør som et minimum omfatte følgende tema:

- Ras og skred i bratt terreng
- Overvann, ekstrem nedbør
- Støy, støv
- Radon
- Sikkerhet mot jernbane
- Trafikksikkerhet under og etter anleggsfase
- Påvirkning på naturmangfold
- Barns leke- og oppholdsområder

Det tas forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes. Se [veileder for ROS-analyse fra DSB](#). Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Foreslått tiltak faller ikke inn under tiltak listet opp i vedlegg I og II i Forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er i tråd med formål i KPA, og det vurderes at det ikke utløses krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Aktuelle tema som friluftsliv og grønnstruktur skal omtales og vurderes i planbeskrivelsen, og det er stilt krav til at dagens bruk av grønnstrukturen skal kartlegges.

Planbeskrivelse

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

Illustrasjoner

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

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

Illustrasjoner skal belyse aktuelle tema som for eksempel adkomstsituasjoner, uteområder, terrengtilpasning, høyder, siktforhold og tilpasning til omgivelsene. 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 (IFC):

Detaljeringsnivå: Vi ønsker skallet av bygningsmassen, slik at vi ser byggenes omfang og størrelse i forbindelse med omliggende terreng. Etasjeinndeling er også hensiktsmessig. Vi ønsker imidlertid ikke detaljer på nivå med dørhåndtak, interiørelementer og lignende. Slike detaljer skal ikke tas med i eksport av IFC-filen.

Rapporter og utredninger

Det stilles krav om følgende godkjente tekniske planer:

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

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

Oppheving av gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området bør oppheves i forbindelse med planarbeidet. Sammen med varsel om planoppstart må det derfor også varsles om arbeid med oppheving av følgende eldre reguleringsplaner: [Fagerheim III](#) (planid 5031_5D) og evt. deler av [Saksvik Nord](#) (planid 5031_5).

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.

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): Tonje Devik tonje.devik@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: Tine Sköll Johansen, Tine-Skoll.Johansen@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.

Det må avklares omkring utbyggingsavtale for tilknytning til nye Saksvik RA. Det er en forutsetning i avtalen med Vikhammer Øvre og Nedre at andre utbygginger som knytter seg til anlegget får samme krav.

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.

Planprosess og 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](#).

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

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.

Med hilsen

Tonje Devik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.

Vedlegg

- 1 Formalkrav
- 2 Mal_planbestemmelser_-_MK
- 3 Mal_planbeskrivelse_-_MK
- 4 Naboliste_1_26_20.12.2024_11.52

Kopi til:

Frost Eiendom AS

SAKSLUND PANORAMA AS