



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret	30/11	20.06.2011

Kommuneplanens arealdel 2010 - 2021. 3. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 Forslag til kommuneplanens arealdel 2010 - 2021. Malvik kommune.
Del 1: Planbeskrivelsen. Datert 1. juni 2011.
- 2 Forslag til kommuneplanens arealdel 2010 - 2021.
Del 2: Planbestemmelser og retningslinjer. Datert 1. juni 2011.
- 3 Forslag til kommuneplanens arealdel 2010 - 2021.
Del 3: Arealplankartet. Datert 1. juni 2011.
- 4 Sammendrag av uttalelser til kommuneplanens arealdel, etter andre gangs høring, og med rådmannens kommentarer. Datert 1. juni 2011

Disse vedleggene og øvrige dokumenter i saken finnes på kommunens [hjemmeside](#):

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Kommuneplanens samfunnsdel Malvik kommune 2010 – 2021. Vedtatt i Kommunestyret 30. august 2010.
- Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) 1. utkast planforslag. Vedtatt Trondheimsregionen 11.juni 2010.
- Strategisk næringsplan for Trondheimsregionen. Vedtatt Kommunestyret 11. juni 2010.
- Innspill til kommuneplanens arealdel 2010 – 2021. Administrativ melding. Datert 15. september 2010
- Konsekvensvurderinger av utbyggingsområdet Nye Sveberg ved Vassåsen. Malvik kommune. Datert 15. september 2010.

- Kirkegårdene i Malvik. Vurdering av det framtidige kirkegårdsmonsteret og noen andre arealspørsmål. Administrativ melding. Datert 14. september 2010.
- Steinbrudd i Malvik. Behovet og muligheter for å etablere nye steinbrudd. Administrativ melding. Datert 14. september 2010.
- Deponi for rene masser i Malvik. Behov og muligheter. Administrativ melding. Datert 14. september 2010.
- Oversikt over høringsuttalelsene etter første gangs høring, med digital tilgang til hver enkelt uttalelse.
- Konsekvensutredning Nye Sveberg. Rambøll. Datert 28. januar 2011
- Stjørdal kommune. Arealdelen av kommuneplanen 2010 – 2030. Ny vegforbindelse Hommelvik – Stormyra. Konsekvensvurdering av tiltaket ny hovedvei på strekningen E6/kryss Håkenstad – Stormyra næringsområde – Fv. 705/kryss Hjelset. Ikke datert.

Hørings svar

- Etter den andre høringsrunden er følgende uttalelser mottatt (vist i den rekkefølge de er registrert i kommunens arkiv og det dokumentnummer uttalelsen har fått):

Dok 254 Forsvarsbygg
Dok 255 Direktoratet for mineralforvaltning.
Dok 258 Jonsvatnet Grunneierlag
Dok 259 Gunn Grav Graffer og Heming Grafer
Dok 260 Nidaros Næringseiendom
Dok 261 Gamle Frukthagen Grendelag
Dok 262 Utsikt Utvikling AS/L. A. Hoseth
Dok 263 Malvik Næringsutvikling
Dok 264 Rambøll for Storsand/Vulu østre
Dok 265 Rambøll for Storsand Camping
Dok 266 Fortidsminneforeningen
Dok 267 Sveberg, Midtsand og Smiskaret
Velforeninger
Dok 268 Markabygda Velforening
Dok 269 Beboere rundt Kvegjerdet og Vollan
Dok 270 Miljøpartiet de grønne
Dok 271 Aksjonsgruppa for omlegging av
FV 963 m/vedlgg

Dok 272 Næringsforeningen i Trondheim
v/Malvikrådet
Dok 273a Olav Vikhammer
Dok 273b Malvik Fjellstyre
Dok 292 Stjørdal kommune
Dok 296 Fiskeridirektoratet
Dok 297 Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Enhet
for regional utvikling
Dok 298 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Dok 300 Trondheimsregionens Friluftsråd
Dok 305 Norges vassdrags- og
energidirektorat
Dok 306 Statens vegvesen
Dok 311 Jernbaneverket
Dok 314 Malvik Menighetsråd
Dok 316 Trondheim kommune

Saksopplysninger og rådmannens vurderinger

I dette saksframlegget har ikke rådmannen fulgt den tradisjonelle måten å presentere en sak på, med saksopplysninger og rådmannens vurdering hver for seg. På grunn av at det i saksframlegget blir behandlet flere ulike temaer, velger rådmannen å komme med sine vurderinger fortløpende for hvert nytt tema.

Den første versjonen av forslag til "Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021" ble behandlet i kommunestyret den 30. september 2010. Det ble da fattet vedtak om å legge rådmannens forslag til plan ut på høring. Under kommunestyrebehandlingen ble det i tillegg fremmet ulike endringsforslag. Disse forslagene ble ikke realitetsbehandlet, men lagt ved planforslaget som en orientering til de som ville uttale seg.

Planforslaget lå ute til høring fra 13. oktober til 26. november 2010. Det kom inn 53 høringsuttalelser.

Den andre versjonen av forslag til "Kommuneplanens arealdel 2010 – 2021" ble behandlet i kommunestyret den 28. februar 2011. Med noen endringer i planen ble det vedtatt å legge planforslaget ut på en ny høring. Planforslaget lå ute til høring i 6 uker, fra 9. mars til 20. april 2011. Det kom inn 29 uttalelser.

Som vedlegg til saken, følger en oversikt over alle høringsuttalelsene. I tillegg har rådmannen laget et eget notat med sammendrag av hovedpunktene i hver uttalelse og gitt sine kommentarer til den enkelte uttalelse. Kommentarene i sammendragsnotatet er først og fremst gitt til uttalelser som ikke blir videre omtalt i dette saksframlegget.

Gjennom uttalelsene fra offentlige myndigheter er det gitt flere "*vilkår for egengodkjenning*" / "*varsel om innsigelse*" til planforslaget. Disse vil bli vurdert under de ulike temaene.

De ulike uttalelsene er delt inn i fire kategorier i saksframlegget nedenfor:

Kap. 1: Forslag til endringer i arealdelen etter andre gangs høring

Kap. 2: Uttalelser som ikke har ført til endringer i planforslaget eller bare mindre justeringer

Kap. 3: Justeringer/mindre endringer av kart og bestemmelser

Kap. 4: Oversikt over uttalelser som bare blir kommentert i sammendragsheftet.

For hvert tema er det ført opp dokumentnummer (presentert slik: dok. 292). Dette nummeret er hentet fra kommunens arkivsystem og brukes for å identifisere den enkelte uttalelse.

"Siter er vist i kursiv og anførsel."

De uttalelsene som kom etter første gangs høringsrunde er ikke listet opp eller nærmere omtalt i dette saksframlegget, og det er heller ikke markert hvem som har uttalt seg på nytt, nå etter andre gangs høring.

1 Forslag til endringer i arealdelen etter andre gangs høring

1.1 Næringsområdet Vuluvegen - Stav

Uttalelser gitt av følgende: 263, 272, 297, 298, 306 og 316

Det er i hovedsak to temaer det er gitt kommentarer på for dette området, i uttalelsene fra Malvik næringsutvikling, Næringsforeningen i Trondheim v/ Malvikrådet, Fylkeskommunen, Fylkesmannen, Statens vegvesen og Trondheim kommune:

- I. Bestemmelsenes krav om størrelsen på tomtene.
- II. Bestemmelsenes åpning for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring”.

I. Bestemmelsenes krav om størrelsen på tomtene: Både Malvik Næringsutvikling og Malvikrådet mener at det er unødvendig og for mye detaljstyring å ha i bestemmelsene for dette området, at tomtestørrelsen fortrinnsvis skal være mellom 5000 og 10.000 m². Dette er noe markedet selv kommer til å regulere.

II. Bestemmelsenes åpning for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring”: Både fylkesmannen, fylkeskommunen, Trondheim kommune og Statens vegvesen har uttalt seg negativt til endringen av bestemmelsene for ”Nærings og forretningsområdet Vuluvegen-Stav”. Ved andre gangs behandling i kommunestyret ble bestemmelsene endret slik at området ble endret fra å være et ”Næringsområde” til å bli et ”Nærings- og forretningsområde”, med bestemmelser som åpnet for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring”.

I flere av uttalelsene er det vist til at det ikke er ønskelig med detaljhandel og arbeidsintensive bedrifter slik som kunnskapsbedrifter er. Da det er vanskelig å styre hva plasskrevende handels- og servicebedrifter er, samt at det er en stor fare for bransjeglidning i et slikt område, blir det viktig å vedta bestemmelser som gjør det mulig å styre hvilke bedrifter som kan etablere seg her. (Bransjeglidning vil si at et lokale som er bygd for et formål skifter utnyttelse til et annet formål. Gjennom dette kan det skje at et bygg som ble reist for et formål som var i henhold til reguleringsplanen, får en bruk som ikke er i tråd med reguleringsplanen, for eksempel fra industri til detaljhandel).

Både fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen har kommet med ”vilkår for egenre godkjenning”/”varsel om innsigelse” for dette området.

Fylkesmannen viser til at de rikspolitiske retningslinjene for etablering av kjøpesentra ikke inneholder noen definisjon av begrepet plasskrevende varer. Etter fylkesmannens syn utfordrer det foreslåtte kombinerte formålet nasjonale klimamål. Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse vil kunne gi svar på de problemstillinger som fylkesmannen har reist i sin uttalelse. Analysen må blant annet se på den overordnede senterstrukturen i kommunen og vurdere hvilke funksjoner som bør ligge til det enkelte tettsted. Videre må analysen gi svar på hvordan kommunen best kan legge til rette for blant annet etableringer av kunnskapsbedrifter, handel, service, boliger, og utvikle gode trafikkløsninger. ”Dette også ut i fra et klimaperspektiv og et bærekraftsyn.”

Vilkår fra Fylkesmannen ved miljøvernavdelinga: ”Det må derfor tas inn i bestemmelsene punkt 3.4 at handels- og lokaliseringsanalysen må ligge til grunn for reguleringsplanen som skal utarbeides for området. Reguleringsplanen må utrede tema som nærings sammensetning, parkeringsdekning og parkeringsrestriksjoner, kollektivdekning/tilgjengelighet og gang-

/sykkelveger i området. I tillegg må det tas inn i bestemmelsene at kjøpesenter slik det er definert i 2.12 ikke inngår i formålet. ”

Fylkeskommunen peker på at endringen fra ”Næringsområde” til ”Nærings- og forretningsområde” hvor det åpnes for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring” kan, hvis det ikke presiseres nærmere, føre til at området utvikler seg i retning av et kjøpesenterområde. Som fylkesmannen, sier også fylkeskommunen at det må tas inn i bestemmelsene at kjøpesenter, slik det er definert i pkt. 2.12, ikke inngår i arealformålet.

Fylkeskommunens vilkår for egengodkjenning: Fylkeskommunen gir kommunen to alternativer, enten å endre formålet tilbake til ”Næringsområde”, slik det var ved første gangs behandling i kommunestyret, eller å endre bestemmelsene som beskrevet her:

Forslag til nye bestemmelser [fylkeskommunens endringer merket i kursiv (gjort av fylkeskommunen) og deretter merket med gult av rådmannen].

NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav:

I det kombinerte området åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring. *Plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesdelplan Ny giv, kap 5, pkt 4, 2. og 4. avsnitt, kan tillates. Kjøpesenter som definert i kommuneplanens § 2.12 inngår ikke i formålet.*

Det stilles krav til reguleringsplan, jfr Plan- og bygningslovens § 11-9 nr 1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling, tomtestørrelsen skal fortrinnsvis være mellom 5.-10.000m²
 - næringssammensetninger, *drøftet i forhold til handelsanalyse*
 - grønnstrukturer i henhold til hensynssoner
 - sikre adkomstforhold til/fra E6 og veiforbindelse til det nye næringsområdet Nye Sveberg (IKAP)
 - gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning.
- Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008 og Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i Sør-Trøndelag i fylkesdelplan Ny giv av 27.02.2003.*

Listen er ikke uttømmende.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur skal legges til grunn for planarbeidet.

Fylkeskommunen varsler innsigelse på dette punktet, hvis ikke kommunens vedtak blir i tråd med ett av fylkeskommunens to alternativer ovenfor.

I forslaget til justert planbestemmelse er det vist til Fylkesdelplan NY GIV for arealbruk og transport (vedtatt i Fylkestinget 27.02.2003), kap. 5 ”Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i Sør-Trøndelag”, pkt 4 ”Lokaliseringskriterier”, andre og fjerde avsnitt:

2. avsnitt:

”Forretninger som selger møbler, tepper og hvitevarer skal som hovedprinsipp lokaliseres i sentrum/ sentralt. Unntak fra hovedprinsippet kan kun gjøres dersom det kan dokumenteres at sentrum av miljømessige grunner ikke kan romme forretninger av denne type. I så tilfelle skal lokaliseringen skje nærmest mulig sentrum og med god adkomst og kollektivdekning. For Trondheim sin del skal slike virksomheter lokaliseres til avlastingssentrene Tillerbyen eller Lade/Leangen hvis de av overnevnte grunner ikke bør plasseres i Trondheim sentrum. Disse to områdene skal beskrives og avgrenses i kommuneplanen eller egne kommunedelplaner, sml pkt 3.1.”

4. avsnitt:

”Areal- og transportkrevende virksomheter med lav besøksfrekvens og liten andel fotgjengerkunder, slik som større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/ hagesentre bør for å ikke beslaglegge areal i sentrumskjernen, legges i utkant av tettstedene. Spesialforretninger innen samme bransje bør lokaliseres nær hverandre.”

Statens vegvesen peker i sin uttalelse på at det ikke er ønskelig med kjøpesenter i området. I området Vuluvegen-Stav ”er det ønskelig med etablering av virksomheter som er areal- og transportkrevende og med lav besøksfrekvens, men en ser faren for bransjegliding.” vegvesenet har i samarbeid med fylkeskommunen utformet forslaget til bestemmelser, som er presentert ovenfor og fremmer dette forslaget som vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen har bekreftet at forslaget fra fylkeskommunen/Statens vegvesen også tilfredsstiller deres krav til endringer.

Også Trondheim kommune er betenkt over at Vuluvegen-Stav kan utvikles til et område for kjøpesenter og kunnskapsnæring. Disse formålene kan etableres i kommunens eksisterende sentra. ”Samlet mener vi at en åpning for plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring i nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav, vil generere mye persontransport som kunne vært unngått med en annen lokalisering i Malvik kommune.”

Til orientering følger her den versjonen som ble sendt på andre gangs høring:

1) **NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav:**

I det kombinerte formålet åpnes det plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring.

Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise:

- tomteinndeling; tomtestørrelsen skal fortrinnsvis være på mellom 5.-10.000 m²
- nærings sammensetninger
- grønnstrukturer i henhold til hensynssoner
- sikre adkomstforhold til/fra E6 og veiforbindelse til det nye næringsområdet Nye Sveberg (IKAP).

Listen er ikke uttømmende.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

Rådmannens vurderinger:

I. Bestemmelsenes krav om størrelsen på tomtene.

Hovedhensikten med bestemmelsens pkt. 3.4 er at reguleringsplanen må vurdere og vise flere forhold, deriblant tomtestrukturen og nærings sammensetning. Kravet om at tomtestørrelsen fortrinnsvis skal være mellom 5000 og 10.000 m² er satt ut fra erfaringene fra det eksisterende næringsområdet på Sveberg og næringslivets etterspørsel etter store nok tomter der. Rådmannen vil her understreke ordet ”fortrinnsvis” og at fastsetting av størrelsen på tomtene skal fastsettes gjennom reguleringsplanen. Kravet til tomtestørrelse støttes også av vedtaket fra andre gangs behandling i kommunestyret, der det ble presisert at området skal åpnes for plasskrevende aktører.

Rådmannens konklusjon blir derfor at disse uttalelsene ikke tas til følge og at teksten om tomtestørrelse beholdes.

II. Bestemmelsenes åpning for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring”.

Med de klare signalene om ”vilkår for egengodkjenning”/”varsel om innsigelse” og kommunens klare ønsker om å få forslaget til arealdel endelig vedtatt før sommerferien, mener rådmannen at planen må utformes i tråd med ett av de to alternativene fylkeskommunen beskriver. Rådmannen er enig i det som kommer fram i uttalelsene fra de offentlige høringsinstansene i

denne saken om at det i området ikke skal etableres kjøpesenter. Videre vurdering av nærings sammensetningen i området skal drøftes ut fra en handels- og lokaliseringsanalyse.

Ved å godta vilkårene for egengodkjenning, slik de kommer fram ovenfor, legger det et ytterligere press på Malvik kommune for å få gjennomført en handels- og lokaliseringsanalyse. Dette er for øvrig i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, ”Mål 10) Vi er en attraktiv kommune for etablering av arbeidsplasser”, hvor et av veivalgene er: ”Vi skal sørge for å gjennomføre en handels- og lokaliseringsanalyse.”

Etter rådmannens syn vil ikke denne justeringen føre til behov for ny offentlig utlegging, da dette er mer en presisering av den opprinnelige teksten for å unngå misforståelser, enn en endring. Hensikten er å få fram det som hele tiden har vært klart, at kjøpesenter ikke skal kunne etableres i området, da slike senter, i henhold til pkt. 2.12 i planbestemmelsene, bare skal kunne etableres innenfor sentrumsområdene i kommunen.

I tillegg til endringene som er vist i kursiv i forslaget fra fylkeskommunen, ser rådmannen behovet for å bytte om rekkefølgen i første setning, for å unngå en mulig misforståelse om ”plasskrevende kunnskapsnæring”. (Fylkeskommunen har gjort denne endringen uten å anmerke det med kursiv.)

Rådmannen anbefaler:

I. Bestemmelsenes krav om størrelsen på tomtene.

Ønskene om å ta bestemmelsen om tomtestørrelse ut av planforslaget tas ikke til følge.

II. Bestemmelsenes åpning for ”plasskrevende handels- og servicenæring og kunnskapsnæring”.

Rådmannen anbefaler at vilkårene for egengodkjenning fra Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen tas til følge ved å ta inn de forslag til endringer i pkt. 3.4 som fylkeskommunen har foreslått, samt en justering av første setning:

Rådmannens nye forslag, endringer markert med **gult**:

- 2) **NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav:**
I det kombinerte formålet åpnes det **for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring.**
- 3) **Plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesdelplan Ny giv, kap. 5, pkt 4, 2. og 4. avsnitt, kan tillates. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelsenes pkt. 2.12 inngår ikke i formålet.**
- 4) **Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1. Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:**
 - tomteinndeling; tomtestørrelsen skal fortrinnsvis være på mellom 5.-10.000 m²
 - nærings sammensetninger, **drøftet i forhold til handelsanalyse**
 - grønnstrukturer i henhold til hensynssoner
 - sikre adkomstforhold til/fra E6 og veiforbindelse til det nye næringsområdet Nye Sveberg (IKAP).
 - **gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning.**
- 5) **Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008 og Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i Sør-Trøndelag i fylkesdelplan Ny giv av 27.02.2003.**
- 6) Listen er ikke uttømmende.
- 7) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

1.2 Næringsareal Storsand/Vulu Østre

Uttalelser gitt av følgende: 264, 297, 298

Grunneierne har gjennom sin konsulent Rambøll gitt en ny uttalelse til planforslaget. Den starter med å påpeke på at omtalen av dette området, som var nytt etter andre gangs behandling i kommunestyret, var plassert under feil overskrift i planbeskrivelsen. Avsnittet var plassert under kap. 4.7 Råstoffutvinning i stedet for kap. 4.6 Næringsbebyggelse.

Videre peker Rambøll på at det er lite hensiktsmessig å ha hensynssone landbruk på et område som bare består av skog og har liten betydning for dyrkamarka. Området Storsand-Vulu østre må legges som formål næring i arealdelen. Videre viser de til betydningen av å komme i gang med videre planlegging av næringsarealer langs E6 mellom Reitan og Sveberg. Det er viktig at arealer til næringsvirksomhet synliggjøres med farge næring i kommuneplanen.

Fylkeskommunen varsler at det kan bli aktuelt å komme med innsigelse til planen, hvis dette området utvikles til et kjøpesenterområde.

Fylkesmannen varsler innsigelse både ut fra landbrukshensyn og miljøvernensyn. Fra miljøsidan er argumentet at kommunen må vise behov for næringsareal før det skal vurderes nye, ut over det som foreslås lagt ut på Nye Sveberg. Fra "Landbruk og bygdeutvikling" er begrunnelsen for en mulig innsigelse, at det aktuelle området ligger omkranset av dyrket mark på tre sider og med E6 på den fjerde. I tillegg er så å si hele området klassifisert som dyrkbar mark.

Fra landbrukssida peker fylkesmannen også på at det ikke kan være behov for dette næringsområdet samtidig med at 1050 dekar er under planlegging på Nye Sveberg. *"Det er viktig at kommunen fokuserer på å utvikle Nye Sveberg. I det ligger det også å vurdere en mulig fremtidig utviklingsretning. Ut fra jordvernensyn mener Fylkesmannen at området Storsand-Vulu østre viser en meget konfliktfylt utviklingsretning, og vi vil allerede nå varsle at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse om dette området foreslås som utbyggingsområde."*

På spørsmål til fylkesmannen utdypes følgende: Fylkesmannens varsel om innsigelse gjelder ikke hensynssonen i arealdelen, men er et varsel for neste nivå som vil være formål ved revisjon av arealdelen eller områderegulering. Fylkesmannen kan ikke fremme innsigelse til en hensynssone, bare til endret formål. Konkret betyr dette at det må påregnes innsigelse i neste runde hvis det arbeides videre med dette planområdet.

Rådmannens vurderinger:

Til spørsmålet om feilplasseringen i planbeskrivelsen, har rådmannen tatt opp dette med fylkeskommunen, som mener dette ikke bør få noen betydning, selv i en klagesak. Dette fordi det først og fremst er kart og planbestemmelser/retningslinjer som er den viktigste juridiske delen av plandokumentene.

Grensene for hensynssone landbruk er satt ut fra faglige vurderinger om hva som er kjerneområder for jordbruk. Bruken av mindre skogområder kan ha betydning for jordbruksområdene rundt. I dette tilfelle er også det meste av skogområdet dyrkbart. Grensen for hensynssonen bør derfor være slik den er vist, inntil arealbruken for deler av hensynssonen er omdisponert til annet enn LNF.

Rådmannen mener at det ikke er aktuelt å vise området Storsand-Vulu østre som formål næring, da det ikke er gjort de nødvendige konsekvensvurderingene som grunnlag for å godkjenne en formålsendring.

Når det gjelder spørsmålet om den framtidige bruken av området "Storsand-Vulu østre", vil rådmannen vise til andre gangs behandling og saksfremlegget hvor rådmannen skrev:

”Rådmannen mener at området ved denne planrevisjonen ikke bør omdisponeres til næringsformål. Dette ut fra områdets beliggenhet innenfor hensynssone landbruk (kjerneområde jordbruk), og at det i Malvik allerede er avsatt ca. 700 daa næringsareal. I tillegg foreslås i dette planforslaget Nye Sveberg med inntil 1000 daa.

Likevel presenterer rådmannen her forslag om at arealene vises som hensynssone gjennomføring. Dette begrunnes ut fra de politiske signaler som har kommet om å avsette disse områdene til næringsformål. Gjennom en konsekvensutredning vil utfordringene som ligger i å etablere et næringsområde klarlegges.

Rådmannen anbefaler at uttalelsene om å etablere næringsareal på eiendommen Storsand og Vulu østre tas delvis til følge, ved å legge gjennomføringssone over arealene, med krav om konsekvensutredning”.

Rådmannen mente at det var viktig å spare tid i framdrifta i behandlinga av planforslaget, med tanke på å få vedtatt kommuneplanens arealdel før sommerferien. Derfor ble gjennomføringssonen Storsand-Vulu østre tatt inn i planforslaget før andre gangs behandling i kommunestyret.

For eventuelt å komme videre i planlegginga, forutsettes det at det må gjennomføres omfattende og kostbare konsekvensvurderinger. Disse må i sin helhet dekkes av grunneierne. Med utgangspunkt i varslene om innsigelser, mener rådmannen at kommunestyret ikke bør anbefale at det ved denne planrevisjonen nå arbeides videre med utbyggingsplaner for dette området.

Rådmannen anbefaler:

Med bakgrunn i at området ”Storsand-Vulu østre” er dyrkbart og ligger med dyrket mark på tre kanter, samt varslere om innsigelser, anbefales forslaget til ”Gjennomføringssone – Storsand-Vulu østre” tatt ut av planforslaget.

1.3 Nye Sveberg

Uttalelser gitt av følgende: 260, 267, 270, 292, 297, 298, 300, 305, 306 og 316

Sveberg, Midtsand og Smiskaret Velforeninger har delt sin felles uttalelse i 8 hovedargumenter pluss en konklusjon til slutt. Her vil rådmannen bare trekke ut et kort sammendrag og vise til originaluttalelsen for nærmere orientering, eventuelt til det vedlagte sammendragsnotatet.

1. Folkehelseperspektivet: Området blir i dag mye brukt av barnehager, skoler og beboere i nærområdet. Antall beboere i nærområdet vokser. I dag er det gangavstand til marka for mange. Området er også et regionalt turområde. Peker ellers på betydningen av et godt og inkluderende nærmiljø for befolkningens helse. Sosiale miljøfaktorer vil bli sterkt påvirket av utbyggingen. Også med tanke på kriminalitetsforebygging er et godt fysisk miljø viktig.
2. Kommuneplanens samfunnsdel mister sin verdi ved ett vedtak: Det vises til de mange stedene i kommuneplanens samfunnsdel hvor det påpekes hvor viktig natur, grønt og miljø er i et folkehelseperspektiv. ”Tillit og respekt for de folkevalgte styrende i kommunen vil bli betydelig svekket”, hvis det planlagte næringsområdet blir vedtatt.
3. Området som læringsmiljø blir ødelagt gjennom en utbygging.
4. Utbyggingen tjener kun kommersielle næringsinteresser, og vil føre til lavere verdier på boligene i området: Området har ingen verdi som dyrket mark, derfor kun kommersiell interesse for grunneierne. Mange på Sveberg har utsikt fra boligen sin til disse grønne områdene. Det antas at en utbygging vil bety at verdien på boligene i området vil synke, da utsikt og nærmiljø er sterke faktorer i prissettelsen. Nye Sveberg må forkastes.

5. Store trafikale konsekvenser: Utbyggingen er beregnet til å føre til stor trafikk, 9000 ÅDT, mye tungtransport og trafikk hele døgnet, som vil komme i konflikt med myke trafikanter.
6. Å akseptere alternativ A vil føre til fremtidig utvidelse likt areal B og C, derfor er velforeningene i mot alle alternativene.
7. Rødlistede og truede dyrearter: Dette er i utkanten av det beste området for storsalamanderen nord for Dovre. Støv, støy og forurensing vil gi dramatiske følger. Grensene som er satt opp er ikke nok. Konsekvensutredningen for området må gjennomføres av egnede eksperter. Det vises til uttalelse om hvordan områdene for den rødlistede storsalamanderen skal behandles. I området er det også småsalamander, som er en ”nær truet” art.
8. Kulturvern: Stamtjønna er oppdemmet. Dammen er i god stand og bør bevares av kulturhistorisk interesse. I plandokumentene bekreftes det at Stamtjønna skal fylles igjen.

Konklusjon: ”Basert på ovenforstående punkter, mener vi at planen for Næringsområde Nye Sveberg ikke kan gjennomføres.

Det kreves at en grundig utredning omkring den Rødlistede salamanderen utarbeides før vedtak kan fattes.”

Trondheimsregionens friluftsråd har deler av den samme argumentasjonen mot forslaget som velforeningene har, med store negative konsekvenser for innbyggerne i regionen og for naturmangfoldet. Konsekvensene burde ha vært bedre belyst på dette plannivået, samt at det vises til at parkeringsanlegget Sekkhølet, som er mye brukt, er utbygd med støtte fra friluftsrådet. Friluftsrådet foreslår at det nye næringsarealet reduseres til et mindre areal mellom næringsområdet Vuluvegen-Stav og Stamtjønna.

Fylkesmannens avdeling for landbruk og bygdeutvikling er positiv til Nye Sveberg, da dette vil bidra til en jordvergevinst og sikre at kommunen og regionen har næringsareal i lang tid. De viser også til at det som en del av arbeidet med å planlegge Nye Sveberg, må det vurderes en mulig framtidig utviklingsretning (og at utvikling mot det foreslåtte området Storsand-Vulu østre vil være meget konfliktfylt).

Fylkesmannens miljøvern avdeling er positiv til arbeidet med Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP).

”Når kommunen skal forvalte arealressurser og samfunn på en bærekraftig måte, er det viktig at det foreligger tilstrekkelig med dokumentasjon om tiltakets omfang og konsekvenser for naturmangfoldet”. I den forbindelse stiller fylkesmannen også som vilkår for egengodkjenning at det i bestemmelsenes pkt. 8.17 tas inn et tillegg om at konsekvensutredningen må vise utbyggingens eventuelle endringer i vannbalansen og derigjennom eventuell påvirkning på storsalamanderen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvar for å vurdere hvordan de allmenne interessene i vassdragene blir berørt, og anbefaler at ”kommunen alt på kommuneplannivå begynner å utrede hvordan de allmenne interessene i vassdrag blir påvirket av planlagte utbygging og hvordan de allmenne interessene kan bli ivaretatt i best mulig grad.”

NVE er skeptisk til tiltak som omfatter gjenfylling av vatn og varsler om at de vil vurdere innsigelse mot en arealplan som legger til rette for gjenfylling av Stamtjønna.

Fylkeskommunen har ingen merknader til at Nye Sveberg er markert med formål framtidig næringsbebyggelse.

Stjørdal kommune betrakter seg som part i reguleringssaken og ber om å få medvirke i den videre planprosessen.

Trondheim kommune er positive til at Malvik kommune tar et stort skritt mot realisering av Nye Sveberg ved å legge ut området til næringsformål. Positiv til kravet om områdeplan for hele planområdet. Realisering bør skje i et tett samarbeid i regionen, eventuelt gjennom etablering av et utviklingsselskap.

Nidaros Næringseiendom AS, som har avtale med noen av grunneierne i området, mener at det ikke er behov for å vurdere størrelsen på hvilke arealer som kan utvikles til næringsformål, da dette allerede er gitt gjennom formålgrensa. Videre mener de at det er selvmotsigende å la deler av hensynssone ”H540_3: Stavsjøen/Vassåsen (grønnstruktur – nærturområde og turdrag)” overlape store deler av de 1050 målene som er avsatt til formål næringsbebyggelse.

For uttalelsen fra Malvik Næringsutvikling og Trondheim Næringsforening/Malvikrådet vises det til originaldokumentene eller sammendragsrapporten.

Rådmannens vurderinger:

Dette er den enkeltsaken i forslaget til kommuneplanens arealdel som har skapt størst engasjement i antall uttalelser. Samtidig er det også det største arealet i dette planforslaget som omhandler et nytt utbyggingsformål. I dette tilfellet er det en endring fra hensynssone gjennomføring på et LNF-område, til den samme hensynssone gjennomføring, men nå på formål ”Næringsbebyggelse”.

Rådmannen mener at det i prinsippet ikke er så svært stor forskjell mellom disse to måtene å presentere et område på. Begge gir mulighet for videre planlegging av området og begge stiller krav til hvordan den videre planleggingen skal foregå og om hvilke temaer som skal utredes videre. Det å farge et område med en formålsfarge, som sier klarere noe om hva området skal brukes til (i dette tilfelle fiolett for å markere næringsbebyggelse), gir et tydelig signal til alle om formålet.

Den største formelle forskjellen ligger i at uten formålsfarge er det forventet at etter en konsekvensutredning skal spørsmålet opp til en ny vurdering på kommuneplannivå, mens med formålsfarge er neste steg reguleringsplan. (Rent juridisk kan en reguleringsplan også uarbeides på grunnlag av en hensynssone.)

At engasjementet mot dette planforslaget har økt ved andre gangs behandling, selv om innholdet ikke er vesentlig forskjellig, er et klart signal til administrasjonen og politikerne at det er viktig hvordan planer blir presentert overfor innbyggerne.

Antallet uttalelser som signaliserer motstand mot etablering av Nye Sveberg er ikke stort denne gangen heller, men spesielt en av uttalelsene, som kommer fra tre lokale velforeninger, representerer ca. 1500 innbyggere i nabolaget til Nye Sveberg. Uttalelsen er omfattende og med klare argumenter.

Gjennom videre arbeid med omfattende konsekvensanalyser skal det legges fram dokumentasjon for de aktuelle fagområdene, dette for å gi de politiske myndigheter mulighet for å ta stilling til om det skal etableres et næringsareal for store arealkrevende bedrifter i området som foreløpig har fått arbeidstittelen Nye Sveberg.

Fylkesmannen sier i sin uttalelse: ”*Det er viktig at kommunen fokuserer på å utvikle Nye Sveberg. I det ligger det også å vurdere en mulig fremtidig utviklingsretning.*” Dette oppfatter rådmannen som en støtte til punkt 5 i bestemmelsene for gjennomføringssonen, hvor det heter at ”*Konsekvensutredningen skal også utrede mulige utvidelser av næringsområdet utenfor H810_4, samt nødvendige tiltak i forhold til dette.*”

I planforslaget er det ikke tatt stilling til gjenfylling av Stamtjønna.

Rådmannen anbefaler at kommunen bør akseptere Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning av planen med hensyn til at det i bestemmelsen pkt. 8.17 tas inn et tillegg om at

konsekvensutredningen må vise utbyggingens eventuelle endringer i vannbalansen og derigjennom eventuell påvirkning på storsalamanderen.

Til Nidaros Næringseiendom (som mener at det ikke er nødvendig at det videre planarbeidet skal avklare størrelsen på næringsarealet) og til NVE (som mener at kommuneplanen må begynne å utrede hvordan de allmenne interessene i vassdrag blir påvirket av planlagte utbygginger) har rådmannen følgende kommentarer:

Gjennom forslaget til arealdel er det avsatt et område som i hovedsak er tenkt til næringsformål. Endelige grenser for hva som skal brukes til ulike formål er ikke bestemt. Derfor er det i planbestemmelsenes pkt. 8.17 satt som betingelse at det skal arbeides med de endelige arealgrensene. Bruttoarealet er på ca. 1050 daa, men det sies ikke noe om hva netto næringsareal blir til slutt. Det er viktig å huske på at det er et meget stort planområde som her er satt av til næringsformål, i forhold til hva som er normalt å avsette som nye formål i et slikt planforslag. Hvis det i forslaget til kommuneplanens arealdel skulle ha vært satt en absolutt grense for næringsformålet, måtte det ha vært gjennomført et mye grundigere planarbeid før planforslaget kunne ha blitt fremmet. Dette ville ha forsinket hele arbeidet med arealdelen. Konklusjonen er at det gjennom det planområdet som er vist på kartet, ikke har vært meningen å vise en endelig plangrense for areal til næringsformål, men et område som skal bearbeides videre gjennom konsekvensutredninger og utforming av områdereguleringen.

Tilsvarende vil argumentasjonen være overfor NVEs ønske om utredning av vassdragsinteressene. På grunn av arealets størrelse og arbeidets omfang må det vesentligste av konsekvensutredningene gjøres i forbindelse med reguleringsplanen (områdereguleringen).

Både H540_3 (grønnstruktur – nærturområde og turdrag) og H110 (nedslagsfeltet til Stavsjøen), som Nidaros Næringseiendom kommenterer, må det tas hensyn til når det skal arbeides med områdereguleringen. Hvis dette skulle ha vært avklart i forslaget til arealdelen, ville konklusjonen blitt det samme som nevnt ovenfor, at planprosessen ville ha blitt sterkt forsinket.

En viktig grunn for å opparbeide Nye Sveberg til næringsareal, var å bevare dyrket mark lokalt og i regionen, eksempelvis Kvegjerdsmyra. Kommunestyret i Malvik og de andre kommunestyrene i Trondheimsregionen har prioritert Nye Sveberg som stort, regionalt næringsområde. Dette er et av de viktigste tiltakene i den Interkommunale arealplanen for Trondheimsregionen (IKAP).

For kommentarer til uttalelsen fra [Malvik Næringsutvikling og Trondheim Næringsforeing/Malvikrådet](#) vises det til originaldokumentene eller sammendragsrapporten.

Rådmannen vil til slutt understreke at et vedtak om å utrede saken videre ikke er et vedtak om gjennomføring. Når kommunen har fått aksept fra overordnede myndigheter for å gå videre med planlegginga, er det et signal på at fylkesmannen, fylkeskommunen og andre statlige organer er enig om at kommuneplanens arealdel gir tilfredsstillende grunnlag for å kunne vedta et område med formål næring, men med krav om en samlet konsekvensutredning før det gis en endelig godkjenning for å etablere et slikt stort næringsområde.

Rådmannen anbefaler:

Høringsuttalelsene inneholder ikke noen nye opplysninger som tilsier at innstillingen i denne saken anbefales endret, ut over fylkesmannens vilkår for egengodkjenning om tillegg i bestemmelsene. s pkt. 8.17 om konsekvensutredningen. Følgende nye punkt tas inn i bestemmelsenes pkt 8.18, under fellesoverskriften ”Områdeplanen skal blant annet vise”:

— — —

”- Utbyggingens virkning på og eventuelle endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirkning på storsalamanderen”

— — —

1.4 Hensynssone etter NVE's krav.

Uttalelser gitt av følgende: 305

NVE har innsigelse mot kommuneplanforslaget inntil:

1. Aktsomhetsområdene for steinsprang er avmerket som hensynssoner på arealene for nåværende og fremtidig "Bebyggelse og anlegg" og "Samferdsel og teknisk infrastruktur".
2. Det knyttes plankrav til ny bebyggelse, som medfører personopphold, innenfor hensynssonene. Dette gjelder både innenfor nåværende og fremtidig areal for "Bebyggelse og anlegg". Videre må det knyttes bestemmelser til hensynssonene om at det skal foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot skred når reguleringsplaner sendes på høring.

Rådmannens vurderinger:

For at NVE kan trekke den første innsigelsen tas de aktuelle områdene inn i plankartet som ny hensynssone.

For innsigelse nr. 2 har rådmannen, etter kontakt med NVE, kommet fram til en utforming og en ordlyd som NVE har godkjent (se rådmannens anbefaling nedenfor).

Rådmannen anbefaler:

Varsel om innsigelse nr. 1:

"Aktsomhetsområder for steinsprang" avmerkes som hensynssoner (H 310_2) på arealene for nåværende og fremtidig "Bebyggelse og anlegg" og "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur", med ny planbestemmelse, pkt 8.4:

8.4 Steinsprang (H310_2)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

- 8) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjonen skal sendes på høring til rett myndighet.
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

Varsel om innsigelse nr. 2:

Pkt. 8.3 Kvikkleire (H310_1) gis samme ordlyd som pkt 8.4 ovenfor:

Områdene fra NVEs faresonekart, kvikkleirekart, er lagt til grunn.

- 9) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjonen skal sendes på høring til rett myndighet.
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se planbestemmelsen 2.24.

1.5 Byggegrense på 50 meter langs fylkesvegene

Uttalelser gitt av følgende: 306

Vegvesenet har som vilkår for egengodkjenning av planen, at byggegrensa langs fylkesvegene settes til 50 meter også gjennom tettstedene.

Rådmannens vurderinger:

Utenfor tettstedene er byggegrensa satt til 50 meter. Innenfor de områdene i tettstedene som ikke er regulert var forslaget at byggegrensa skulle være 15 meter. Statens vegvesen har ikke akseptert dette. Rådmannen anbefaler nå at for alle områder som ikke er regulert, skal byggegrensa være 50 meter slik Statens vegvesen ønsker. (For de områder som er regulert skal fortsatt den regulerte byggegrensa gjelde.)

Rådmannen anbefaler:

Byggegrensa langs fylkesvegene i Malvik settes til 50 meter i uregulerte områder.

1.6 Spredt utbygging

Uttalelser gitt av følgende: 292, 298

Stjørdal kommune mener at sonen for spredt utbygging, som blant annet omfatter Jøssåsenområdet, som ligger som to ”enklaver” i Stjørdal, må være ledsaget av bestemmelser om tilknytning til offentlig godkjent anlegg for vannforsyning og avløp.

Fylkesmannen har som vilkår for egengodkjenning av arealdelen, at ”*Lokaliseringsskriteriene for spredt utbygging må presiseres ytterligere for å ivareta kulturlandskapskvalitetene.*”

I Mostadmarka er det i arealdelen vist et område som er godkjent for spredt utbygging. Fylkesmannen peker på at deler av dette området har kulturlandskapsområder som har fått plass i rapporten: ”*Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag*” og derfor har behov for ekstra sikring i planbestemmelsene. Fylkesmannen mener dette kan skje ved at ny utbygging skal skje i eller i nær tilknytning til allerede eksisterende husgrupper/felt, angi minsteavstand mellom ny bebyggelse og åpne arealer som dyrka mark/kulturbeite/myr-områder, etc.. samt minsteavstand til nærmeste driftsbygning/gårdstun. I tillegg bør det settes en begrensning på antall enheter som kan lokaliseres innenfor området Snustad-Venn-Jøssåsen.

Rådmannen vil her legge til at det har vært arbeidet med en egen NTNU-rapport (Rapport botanisk serie 2007-3) som videreføring av den rapporten fylkesmannen viser til ovenfor. Den heter ”*Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik*”, og ble utarbeidet av Dag-Inge Øien.

Når det gjelder spredt næringsbebyggelse, peker fylkesmannen på at det er viktig å ha en bevisst holdning til hvilke langsiktige konsekvenser tiltakene kan få for arealbruken i et område. Mange virksomheter i landbruksområdene kan vokse seg større og gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. Fylkesmannen anbefaler derfor at det i kommuneplanens arealdel settes konkrete arealbegrensninger eller andre kriterier knyttet til virkninger for omgivelsene.

Rådmannens vurderinger:

Kravet fra Stjørdal kommune må sees i sammenheng med at store deler av de to ”enklavene” er omfattet av en egen reguleringsplan for Jøssåsen.

Etter rådmannens syn er kravet fra Stjørdal kommune om offentlig godkjent anlegg for avløp for den spredte bebyggelsen tilfredsstilt gjennom de foreslåtte bestemmelsene i arealdelen. Når det gjelder vannforsyning, så mener rådmannen at lovgivning og offentlige forskrifter dekker de kravene som det er nødvendig å stille.

I forhold til fylkesmannens krav og ønsker er rådmannens vurdering at det i de ulike bestemmelsene for spredt utbygging (bolig-, fritids- og næringsbebyggelse) tas inn at for ny utbygging skal avstand fra tomtegrense og adkomstveg til dyrka (inkludert overflatedyrka mark/kulturbeite) og dyrkbar mark og myrområder være minst 30 meter. Avstand til nærmeste bygning i gårdstunet skal være minst 100 meter.

Rådmannens endrede forslag er sitert under rådmannens anbefaling nedenfor.

Når det gjelder antallet nye bygg i området Snustad-Venn-Jøssåsen, vil rådmannen peke på at i området Jøssåsen dekker reguleringsplanen, som styrer utbyggingen, det meste av området. For resten av området mener rådmannen at de begrensningene i antall som er tatt inn i de foreslåtte bestemmelsene, dekker dette behovet. Erfaringen med over 20 års åpning for spredt utbygging i dette området (gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel) tilsier ikke at for stor utbygging skal bli et problem. Hvis kommunen skulle registrere at interessen for utbygging i dette område skulle øke vesentlig, så må dette planspørsmålet tas opp til revidering.

En mulig framtidig bruk av spredte næringsbygg er en utfordring der er viktig å vurdere. Spesielt gjelder dette forhold knyttet til at det kan bli endringer i bruken ("bransjeglidning") også i et slikt bygg. Bygget kan i utgangspunktet være godkjent til et bestemt formål, som er tilpasset drifta på gården, men etter et salg kan bruken endres til noe som ikke har med gårdsdrifta å gjøre, og presset for å gjøre bygget større kan også komme.

I bestemmelsene som har vært på høring, er forslaget en begrensning ved etablering av ny næringsbebyggelse på BRA = 200 m². Etter rådmannens syn er dette en akseptabel begrensning.

Rådmannen foreslår at det i bestemmelsene for spredt næringsbebyggelse tas inn et punkt om at innholdet i "Veileder: Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" utgitt av Miljøverndepartementet og Landbruks- og Matdepartementet, skal legges til grunn for godkjenning av nye spredtbygde næringsbygg i det aktuelle området i Mostadmarka.

Rådmannen anbefaler:

I planbestemmelsenes punkt 6.2 Spredt boligbebyggelse, 6.3 Spredt fritidsbebyggelse og 6.4 Spredt næringsbebyggelse skal følgende endrede punkt tas inn:

"Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller naturmangfold av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle."

Som en ny felles retningslinje for den spredte utbyggingen tas følgende tekst inn:

"Felles retningslinje for spredt utbygging:

Kulturlandskapspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt ["Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"](#) og i NTNU-rapporten ["Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik"](#) (NTNU Rapport botanisk serie 2007-3), må det vises spesielle hensyn."

Under pkt. 6.4 Spredt næringsbebyggelse tas følgende punkt inn:

- Innholdet i "Veileder: Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" utgitt av Miljøverndepartementet og Landbruks- og Matdepartementet, skal legges til grunn for godkjenning av nye spredtbygde næringsbygg

2. Uttalelser som ikke har ført til endringer i planforslaget eller bare mindre justeringer

2.1. Steinbrudd og massedeponi

Uttalelser gitt av følgende: 258, 268, 269, 298

Det har kommet tre uttalelser som representerer beboere i området rundt det planlagte steinbruddet. De tre er:

- Jonsvannet grunneierlag som peker på at spesielt 2 eiendommer innenfor grunneierlagets område ligger tett inntil det planlagte steinbruddet. De protesterer mot etableringen av det planlagte steinbruddet ut fra faren for uttørking av skogbunnen på grunn av sprekkdannelse, uttørking av vannkilder, mineralstøv i sagtømmer fra området, endrede trekkruter for vilt og ødelagt friluftslivsområde. Videre bør det vurderes en taksering av skogseiendommene til hjelp ved eventuelle framtidige erstatningssøksmål.
- Markabygda velforening peker på at bortsett fra bedre tilgang på grus og pukk, vil steinbruddet føre til vanskelige trafikkforhold på den eksisterende adkomstvegen og redusert verdi på eiendommer i området. ”Beboere i området har tidligere vært forulempet med mye anleggsdrift i forbindelse med steinbrudd på Kvegjerdet fra ca. 1983 til slutten av 90-tallet og ulike massedeponier.”
- Felles uttalelse fra G.nr./B.nr.: 23/2, 23/2/1, 23/4, 23/7, 23/8, 23/10, 4/11, 149/1 (Trondheim kommune) og 149/6 (Trondheim kommune) viser blant annet til hensyn til landbruk (beiterettigheter og ny veg gjennom kjerneområdet for landbruk), hensyn til friluftsliv, støy, støv og trafikkproblemer, verdiforringelser og at verdifullt kulturlandskap blir ødelagt, som argumenter mot steinbrudd og massedeponi. Videre vises det til at det er bedre å utvide eksisterende brudd enn å åpne nye, at det ikke er behov for flere steinbrudd i regionen og at utbygging av steinbrudd kan gi økt press på Kvegjerdsmyra som næringsområde. I tillegg pekes det på kommunenes dårlige erfaring med steinbruddvirksomheten i Muruvik og på Kvegjerdet. Uttalelsen avsluttes med blant annet følgende anbefalinger: ”Etablering av steinbrudd på Kvegjerdet og Vollan, samt deponi for rene masser på Kvegjerdet må tas ut av kommuneplanens arealdel Malvik kommune 2010 – 2021. Eventuelt må et annet område vurderes for denne type næring hvor konfliktnivået er mindre.”
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ber kommunen foreta en vurdering av beitebruken i området.

Rådmannens vurderinger:

De fleste kommentarer er gitt til temaer som må utredes nærmere gjennom en konsekvensanalyse for området. Når det gjelder steinbruddet i Brannlia er det mulig å utvide bruddet noe. Rådmannen mener at et framtidig brudd i området Kvegjerdet/Vollan totalt sett har en bedre beliggenhet og gir et mer langsiktig perspektiv. Fylkesmannen har presisert i sin uttalelse vedrørende spørsmålet om bruddene i Lia og Skjøla at de dekker råstoffbehovet i regionen, med at kortere avstand til markedet vil redusere transportutslipp og trafiksikkerhetsbelastningen.

Rådmannen mener at en etablering av steinbrudd i området Kvegjerdet/Vollan ikke vil legge noe økt press på å bygge ut området Kvegjerdsmyra.

Rådmannen mener at ingen av disse uttalelsene inneholder nye opplysninger som får betydning for rådmannens anbefaling. Med bakgrunn i uttalelsene vil likevel rådmannen ta inn et punkt i § 8.14 i planbestemmelsene om innholdet i konsekvensutredningene, som omhandler drifta av nabobrukene, spesielt i forhold til konsekvenser for skogbruket og beitebruken.

Rådmannen vil ellers understreke det som står i bestemmelsen, etter oversikten over temaer som skal behandles i konsekvensutredningen: ”Oversikten er ikke uttømmende.”

Rådmannen anbefaler:

Forslaget om etablering av steinbrudd og massedeponi på eiendommene Kvegjerdet og Vollan opprettholdes. I planbestemmelsenes **§ 8.15 Gjennomføringssone steinbrudd og massedeponi Kvegjerdet/Vollan (H810_1)** tas inn i lista under punkt 1):

- økonomi og samfunnsinteresser, inkl. landbruksinteresser som beite- og skogbruk.
(Understreket tekst er ny.)

2.2. Ny veg Hommelvik – Stormyra i Stjørdal

Uttalelser gitt av følgende: 292, 298, 300

Stjørdal kommune er positiv til at forslag til ny veg er vist i planen.

Fylkesmannen peker på at det er viktig å ta vare på ”jordressurser og kulturlandskap” og ”eventuelt biologisk mangfold som måtte finnes i området”.

Trondheimsregionens friluftsråd ”vil fraråde at det startes opp forprosjekt for en ny vei i dette området.”

Fylkeskommunen presiserer at om fylkeskommunen ikke har kommentarer til forslaget, så gir uttalelsen ikke noen føringer for finansiering av vegen.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen vil her peke på at kommunestyret ved andre gangs behandling av planforslaget gikk inn for tunnelalternativet. Ut over dette vil rådmannen legge til at planlegging av et veiprojekt i dette området vil kreve grundige konsekvensanalyser for alle temaer som er nevnt i høringsuttalelsene.

Rådmannen anbefaler:

Etter rådmannens syn inneholder disse uttalelsene ikke noen nye opplysninger som tilsier at innstillingen i denne saken bør endres.

2.3. Kulturminnene/gravhaugene på Vikhammer nedre

Uttalelser gitt av følgende: 266, 297

I uttalelsene både fra Fortidsminneforeningen og Sør-Trøndelag fylkeskommune er det pekt på at to av de tre områdene med gravhauger ved Vikhammer nedre ikke er tegnet inn på planen og at de bør tas med. Videre er det kommentert at området er vist uten en hensynssone rundt (bevaring av kulturmiljø).

Rådmannens vurderinger:

De viste områdene er i henhold til kulturminneloven av 1978. I henhold til § 4. j er gravhauger automatisk fredet og i henhold til § 6 hører det til en sikringszone på 5 meter rundt et slikt automatisk fredet kulturminne. De endringer som er gjort i plankartet fram til tredje gangs behandling i kommunestyret, er gjort for å synliggjøre allerede fredede områder. Grunneierne for de to nyinntegnede områdene er orientert om dette i eget brev.

Forslaget fra Fortidsminneforeningen om å legge et større område rundet gravhaugene, inkludert gårdens eldre bygninger, må vurderes i forbindelse med arbeidet med sentrumsplanen for Vikhammer.

Rådmannen anbefaler:

Rådmannen anbefaler at de to områdene med kulturminner (gravhauger) på eiendommene Bjørkholt og Vikhammerløkka/jernbanetraséen tegnes inn og at det for alle tre områdene (inkludert den som allerede er vist på kartet på eiendommen Vikhammer nedre) tegnes inn en hensynssone - bevaring av kulturmiljø rundt kulturminnene. I denne sammenheng er det foretatt en justering av planbestemmelsen, som i realiteten ikke betyr noe for innholdet.

2.4. Hensynssone 530 (friluftsliv), 540 (grønnstruktur) og 560 (naturmiljø)

Uttalelser gitt av følgende: 298 og 300

Hensynssone 560 (naturmiljø) er tatt ut av planen, men er med i overskrifta her på grunn av at fylkesmannen har tatt den med i en av sine overskrifter og hvor kommentarene under denne overskrifta er ”*Ingen merknader.*”

Trondheimsregionens friluftsråd mener at markagrense må etableres og hensynssone for friluftsliv og rekreasjon bør opprettes og ivaretas.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannens mening er at hensynssone 530 (friluftsliv) dekker det behovet Trondheimsregionens friluftsråd påpeker.

Rådmannen anbefaler:

Etter rådmannens syn inneholder disse uttalelsene ikke noen nye opplysninger som tilsier at innstillingen i denne saken bør endres.

3. Justeringer/mindre endringer av kart og bestemmelser

Fram til denne behandlingen av arealdelen er det jobbet videre med kvalitetssikringen av arealplankartet. Som følge av dette arbeidet er to tidligere avsatte områder til framtidige boligområder tegnet inn på kartet (Sveian/nedre Solbakkan, Sveberg/Dalabakkan), og formålsgrensen for noen av boligområdene er justert likt som reguleringsplanen.

4. Oversikt over uttalelser som bare blir kommentert i sammendragshæftet

Dok 259: Gunn Grav Graffer og Heming Graffer.

Dok 261: Gamle Frukthagen Grendelag.

Dok 262: Utsikt Utvikling AS/L. A. Hoseth

Dok 263: Malvik næringsutvikling og 272: Trondheim Næringsforening/Malvikrådet, begge med tema maks utnytting (BYA) i fortetningsområder, samt Malvikrådets kommentar om bruk av ordet Villahagefortetting.

Dok 263: Malvik næringsutvikling og 272: Trondheim Næringsforening/Malvikrådet, begge med tema om tilbud om deltagelse i arbeidet med handels- og lokaliseringsanalysen.

Dok 263: Malvik næringsutvikling og 272: Trondheim Næringsforening/Malvikrådet, begge med tema om tomtestørrelsen på det planlagte næringsområdet Vuluvegen-Stav.

Dok 264: Rambøll for Storsand/Vulu østre: deler av uttalelsen

Dok 265: Rambøll for Storsand Camping.

Dok 271: Aksjonsgruppa for omlegging av FV 963

Dok 272: Trondheim næringsforening /Malvikrådet med tema: 50 meters byggegrense langs Homla gjennom Hommelvik.

Dok 273a: Olav Vikhammer, Vikhammer søndre.

Dok 273b: Malvik Fjellstyre

Dok 296: Fiskeridirektoratet.

Dok 300: Trondheimsregionens friluftsråd: Tema Hevillen/Jervfjellet og Markagrensa.

Dok 306: Statens vegvesen: Tema Svebergkrysset.

Dok 314: Malvik Menighetsråd

Rådmannens innstilling

Rådmannens forslag til kommuneplanens arealdel 2010 – 2021, tredje gangs behandling, vedtas.

1.7 Behandling i Kommunestyret - 20.06.2011

A. Bernt-Ole Ravlum (AP) fremmet på vegne av Malvik AP, Malvik SV og Malvik SP følgende endringsforslag til pkt.1.3. Nye Sveberg:

Alternativ B, med unntak av 100 metersgrense rundt Stamtjønna og sørlig spiss, velges. Det forutsettes at det med dette forslaget fastsettes en varig og absolutt avgrensing mot sør, øst og vest, og at områdene utenfor disse avgrensingene beholder sin status som LHF-område.

Områdeplanen skal blant annet vise utbyggingens virkning på, og eventuell endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirkning på storsalamanderen.

B. Gunhild Lund Kvaale (FRP) fremmet på vegne av Malvik FRP følgende endringsforslag:

Viser til Dok.159 fra forrige høringsrunde og dok 259 ved siste høringsrunde:

Gunn Grav Graffer og Heming Graffer.

Malvik kommunestyre tar planlagte P-plass(Dok.159og dok 259): Gunn Grav Graffet og Heming

Graffer UT AV kommuneplanens arealdel.

C. Gunhild Lund Kvaale (FRP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nr.1

Solhaug Øvre Solbakken, boligformål. Bolig Johan Larsen. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealdel.

Nr.2

Forbordsgrenda 38/3, boligformål. Solem Hartmann. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealdel.

Nr.3

Rota, Rota Eiendom, boligformål. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealdel.

Nr. 4

Buås Indre del av 62/1, boligformål. Ingeborg Utne. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealdel.

Nr. 5

Nedre Leistad 19/1 2 parseller, boligformål. Per Iver Fossen. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealplan.

Nr. 6

Del av 55/45 Fotvold, boligformål. Per Jørgen Weisethaune. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealplan.

Nr. 7

Øvre østre, 55/1, område i Solbakken, boligformål. Olav Bjørnstad. Malvik kommune tar dette boligområdet INN i kommuneplanens arealdel.

Nr.8

Malvik kommune TAR INN saken Dok. 110. Ketil Iversen, Nytt boligområde i Muruvik i kommuneplanens arealdel.

Nr.9

Malvik kommunestyre TAR INN saken Dok.151: Kjell Konstad til boligformål i kommuneplanens arealdel, med unntak av 43.1 (som er hensynssone landbruk).

Nr. 10

Malvik kommunestyre TAR INN saken Dok. 158: Sverre Vullum, uttalelse nr.1- et areal til boligformål, på ca 8 mål, øst og sør for gnr.4, bnr.20 skog og fjellgrunn i kommuneplanens arealdel.

Nr. 11

Malvik kommunestyre TAR INN saken Dok.158: Sverre Vullum, uttalelse nr. 2 bygg, tilrettelagt for diverse idrettsaktiviteter, ca 400 – 500 m². Plasseres langs Vulluveien (se kart) i kommuneplanens arealdel.

Nr. 12

Malvik kommunestyre TAR INN deler av sak Dok.167: Johan Torstein Saksvik, området sør/øst for Saksvik skole omdisponeres til boligbygging i kommuneplanens arealdel.

Nr. 13

Malvik kommunestyre TAR INN saken Dok.171: Meråker Brug Område ved Halvorsplassen som i tomtedelingsplanen er vist som friområde ønskes omregulert til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Nr. 14

Malvik kommunestyre TAR INN saken Dok. 126. Utsikten Utvikling AS og L.A.Hoseth område på Torp, del av gårdsnr. 11, til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Nr. 15

Næringsareal 165 daa Nidaros Næringseiendom., deler av Hommelvik Østre 55/3, Malvik kommunestyre TAR INN dette næringsarealet i kommuneplanens arealdel

D. Laila Tøndel (V) og Merethe Hagen Jenssen (SP) fremmet følgende endringsforslag pkt.1.3. Nye Sveberg :

Planen for Nye Sveberg tas i sin helhet ut av arealplanen.

E. Per Walseth (Malviklista) fremmet følgende endringsforslag til 1.2 Næringsareal Storsand/Vulu Østre:

1). Det foreslåtte området fra grunneierne Ronæss og Vullum omdisponeres ikke til næringsformål ved denne planrevisjonen, men arealet avsettes til såkalt hensynssone jfr Plan- og bygningslovens paragraf 11-8, med krav om nærmere konsekvensutredning. Viser også i plankartet.

2). Kommunestyret ber rådmannen rette en henvendelse til Statens vegvesen hvor SVV oppfordres til snarest mulig å prioritere en samlet trafikkplan for strekningen Reitan – Sveberg, med bakgrunn i de samlede næringsplanene på sørsiden av E6.

F. Brit R. Aune (H) fremmet på vegne av Malvik H følgende tilleggsforslag til pkt.4.1. Boligbebyggelse:

Forslag til omregulering som ikke kommer i konflikt med jordvernet og som ligger til rette for å benytte allerede eksisterende infrastruktur, kan også behandles i planperioden.

G. Lill Harriet Sandaune (FRP) fremmet følgende tilleggsforslag til Dok.119 Aksjonsgruppa for omlegging av FV 963:

Ny veg fra Sveberg til Bakken TAS INN i kommuneplanens arealdel og markeres som hensynssone gjennomføring på plankartet.

H. Terje Hansen (FRP) fremmet på vegne av Malvik FRP følgende endringsforslag, forslag til formulering pkt. 4.1. Boligbebyggelse:

Malvik kommune vil åpne for spredt boligbygging i hele kommunen så fremt at ikke utbyggingen skaper komplikasjoner for annen bebyggelse og næring (landbruk, skogbruk).

I. Lars Refseth (SV) og Lisa Kristiansen (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Hensynssone 560 (Natur miljø) tas inn i planen.

J. Knut Sjøvold (SP) fremmet på vegne av Malvik AP, Malvik SV og Malvik SP følgende endringsforslag til pkt. 2.1. Steinbrudd og massedeponi:

Etablering av Steinbrudd på Kvegjerdet og Vollan, samt deponi for rene masser på Kvegjerdet, må tas ut av kommuneplanens arealdel 2010 – 2021.

K. Per Walseth (Malviklista) fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 1.3. Nye Sveberg:

Kommunen går i dialog med fylkesmannen for om mulig etablering av bedrifter i kategori A i tillegg til B- og C-bedrifter i området.

VOTERING:

Endringsforslag B falt med 13 mot 18 stemmer.

Votering over tilleggsforslagene knyttet til forslag C:

- 1. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 2. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 3. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 4. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 5. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 6. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 7. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 8. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 9. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 10. Falt med 7 mot 24 stemmer.
- 11. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 12. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 13. Falt med 7 mot 24 stemmer.
- 14. Falt med 6 mot 25 stemmer.
- 15. Falt med 6 mot 25 stemmer.

Endringsforslag J ble vedtatt med 20 mot 11 stemmer.

Endringsforslag I falt med 13 mot 18 stemmer.

Tilleggsforslag G falt med 6 mot 25 stemmer.

Endringsforslag H falt med 11 mot 20 stemmer.

Tilleggsforslag F ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag E nr.1. ble vedtatt med 18 mot 13 stemmer.

Endringsforslag E nr. 2. ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag D falt med 2 mot 29 stemmer.

Deretter ble rådmannens innstilling satt opp imot endringsforslag A. Endringsforslaget ble vedtatt med 27 mot 4 stemmer.

Tilleggsforslag K ble enstemmig vedtatt.

Til slutt ble innstillingen, med de vedtatte endringer og tillegge, enstemmig vedtatt.

1.8 Vedtak i Kommunestyret - 20.06.2011

Rådmannens forslag til kommuneplanens arealdel 2010 – 2021, tredje gangs behandling, vedtas med følgende endringer og tillegg:

Pkt. 1.2. Næringsareal Storsand/Vulu Østre

Endringsvedtak:

1). Det foreslåtte området fra grunneierne Ronæss og Vullum omdisponeres ikke til næringsformål ved denne planrevisjonen, men arealet avsettes til såkalt hensynssone jfr Plan- og bygningslovens paragraf 11-8, med krav om nærmere konsekvensutredning. Vises også i plankartet.

2). Kommunestyret ber rådmannen rette en henvendelse til Statens vegvesen hvor SVV oppfordres til snarest mulig å prioritere en samlet trafikkplan for strekningen Reitan – Sveberg, med bakgrunn i de samlede næringsplanene på sørsiden av E6.

Pkt. 1.3. Nye Sveberg

Endringsvedtak:

Alternativ B, med unntak av 100 metersgrense rundt Stamtjønna og sørlig spiss, velges. Det forutsettes at det med dette forslaget fastsettes en varig og absolutt avgrensing mot sør, øst og vest, og at områdene utenfor disse avgrensingene beholder sin status som LHF-område.

Områdeplanen skal blant annet vise utbyggingens virkning på, og eventuell endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirkning på storsalamanderen.

Tilleggsvedtak:

Kommunen går i dialog med fylkesmannen for om mulig etablering av bedrifter i kategori A i tillegg til B- og C-bedrifter i området.

Pkt. 2.1. Steinbrudd og massedeponi

Endringsvedtak:

Etablering av Steinbrudd på Kvegjerdet og Vollan, samt deponi for rene masser på Kvegjerdet, må tas ut av kommuneplanens arealdel 2010 – 2021.

Pkt. 4.1. Boligbebyggelse

Tilleggsvedtak:

Forslag til omregulering som ikke kommer i konflikt med jordvernet og som ligger til rette for å benytte allerede eksisterende infrastruktur, kan også behandles i planperioden.