

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		
Kommunestyret		

Tidligere behandlinger	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging (1.gangsbehandling)	6/12	19.01.2012

Planid 201175F - 2. gangsbehandling - Detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B 11**Vedlegg:**

- Vedlegg 1 - Plankart, sist revidert 03.04.2012
- Vedlegg 2 - Forslag til planbestemmelser, sist revidert 30.03.2012
- Vedlegg 3 - Planomtale, sist revidert 30.03.2012
- Vedlegg 4 - Notat støyvurdering, datert 19.03.2012
- Vedlegg 5 - Samlet saksframlegg 1.gangsbehandling (utv.sak 6/12)
- Vedlegg 6 - Illustrasjon stillbilder

Saksopplysninger nettet:

Vedlegg og øvrige dokumenter i saken kan ses i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201175F](#).

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)
[Planid 75E - Reguleringsplan for deler av Svebergmarka, vedtatt 28.08.2006, sist revidert 20.06.11.](#)

Saksopplysninger

- Sak : 2.gangsbehandling av detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B11.
- Formålet : 12 frittliggende eneboliger m/felles adkomstveg, parkering og lekeplass
- Forslagstiller : Solem Arkitektur AS v/ planlegger Willy Wøllo
- Tiltakshaver : ECO-Bygg AS v/ Egil Glørstad
- Lokalisering : Gårdsnr. 46/ bruksnr. 488, Svebergmarka
- Planstatus : Regulert til konsentrert småhusbebyggelse (planident 75E).

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 19.01.2012 med følgende vedtak:

”Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-11 legges detaljregulering for Svebergmarka felt B11, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- *Det skal sette av tilstrekkelig areal til skjerming og drift/snøopplag mellom felles parkeringsplass (f_P) og tilgrensende nabo på plankartet.*

Godkjent reguleringsplankart, både analogt og digitalt (SOSI), skal leveres kommunen før forslaget kan sluttbehandles. Ber om at utskrift av gjennomført sosi-kontroll legges ved oversendelsen”.

Vilkåret om å sette av tilstrekkelig areal for skjerming og drift/snøopplag ved felles parkeringsplass (f_P) er fulgt opp, og endret plankart mottatt kommunen før 2.gangsbehandling av planen.

Offentlig ettersyn – merknader

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen 25.01.2012 om offentlig ettersyn av detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B11. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere.

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 25.01.2012 – 09.03.2012, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Aktør	Merknad	Kommentar
Sør -Trøndelag fylkeskommune (STFK)	Ingen merknader til planforslaget utover den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.	
Fylkesmannen i Sør - Trøndelag	Stiller et vilkår for egengodkjenning, imøtekommes ikke dette har fylkesmannen innsigelse til planen. <ul style="list-style-type: none">- Det stilles krav om at det dokumenteres tilfredsstillende støy nivå for støyfølsomme rom og uteoppholdsareal, inkludert lekeplassen. Avbøtende tiltak må tas inn i plankart og bestemmelser.	Ny støyvurdering er gjort (se vedlegg 4). Kravet er fulgt opp i planens forslag til bestemmelser og i plankart. Det er fastsatt i bestemmelsene §3.1, §3.2, §5.1 og §5.2 samt forsterket gjennom rekkefølgekrav i §8.1 og §8.2.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

Det er gjort endringer i plankartet, bestemmelsene og planomtalen siden forrige behandling i utvalget for areal og samfunnsplanlegging:

Plankartet er nå endret i tråd med vedtaket fra 1.gangsbehandlingen. Dette innebærer at det mellom felles parkeringsplass (f_P) og tilgrensende tomt B2 – 6 er avsatt 1,5 meter til skjerming og drift/snøopplag. Nytt arealformål er *anna veggrunn – grøntareal* – og dette omkranser felles p-plass på tre kanter:

<p>Utsnitt viser plankart ved 1.gangsbehandling.</p>	<p>Utsnitt viser plankart med foreslått endring i tråd med vilkår stilt gjennom 1.gangsbehandling.</p>

Endringen i plankartet er også fastsatt i bestemmelsene, se § 6.3.

- Ovennevnte endring i plankartet medfører at totale tomteareal for boligtomta B2 – 6 blir redusert fra 633 m² til 529 m². I utgangspunktet var dette den største tomta innenfor felt B11, og det vil den fortsatt være etter en slik reduksjon. Samlet tomteareal innen B2 blir etter denne reduksjonen tilsvarende redusert med 104 m² (fra 2,4 daa til 2,3 daa).

Der er gjort oppdateringer av arealregnskapet i planomtalen med hensyn til samla areal boligformål (se side 4 i planomtalen), og for B2 – 6 og størrelsen på tomta, utnyttelsesgrad av tomta og av antall m² uteareal terreng (se side 5 i planomtalen).

- Kommunen har i samråd med planlegger fulgt opp fylkesmannen sitt krav om at tilfredsstillende støyforhold for støyfølsomme rom og uteoppholdsareal, inkludert lekeplassen, skal dokumenteres. En ny støyvurdering er gjort (se vedlegg 4), og kravet fulgt opp i planens forslag til reviderte bestemmelser og i plankartet.

For mer detaljer og bakgrunn for planarbeidet henvises det til vedlagt planbeskrivelse, samt saksframlegget fra 1.gangsbehandling.

Vurdering

Rådmannen ser fram til at utbyggingen av et nytt delfelt i Svebergmarka kan komme i gang.

Planforslaget som fremmes er i store trekk i tråd med gjeldende reguleringsplan (Reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde, planident 75E). Avvik fra overordna arealplan er i forhold til grad av utnytting. Dagens regulerede BYA = 30% for hele området B11. Planforslaget som ble 1.gangsbehandlet i utvalg for areal og samfunnsplanlegging den 19.01.2012, la til rette for en høyere grad av utnytting av området, der forslagstiller foreslo en økning av % BYA (prosent bebygd areal) til 40% for delfelt B1 og 35% for delfelt B2. Rådmannen står fortsatt ved den vurdering som ble gjort med hensyn til økt utnyttelsesgrad ved 1.gangsbehandling av planforslaget (se vedlegg 5).

Kommunen har i samråd med forslagstiller fulgt opp fylkesmannens merknad fra deres høringsuttalelse til planforslaget. Støyskjermende tiltak vil følge som bestemmelser til reguleringsplanen og i plankartet. Vurderingene som er gjort, baserer seg på ny støyvurdering utført av forslagstiller (vedlegg 4, datert 19.03.2012).

For øvrig vises det til planbeskrivelsen og saksframlegget fra 1.gangsbehandling for gjennomgang av prinsipper for utbygging (vedlegg 3 og 5).

Oppsummering

Vedtaket fra 1.gangsbehandling av planforslaget, samt krav stilt av FM om ytterligere en støyvurdering i planområdet, er fulgt opp med denne behandlingen. Planforslaget er i store trekk i tråd med gjeldende reguleringsplan (planident 75E), og i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Rådmannen mener at selv om planforslaget legger opp til et meget tettbebyggt boligområde, så vil dette være en akseptabel løsning for utbygging av felt B11 i Svebergmarka.

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til detaljregulering sluttbehandles i kommunestyret, jf delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til 2.gangsbehandling i utvalget for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM), og til endelig sluttbehandling i kommunestyret. Vedtaket fra utvalg ARESAM oversendes med saken for kommunestyrebehandling.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B 11 (planid 201175F), med framlagte dokumenter.

Godkjent reguleringsplan, både analog og digital (SOSI) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.