



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	6/12	19.01.2012

Planid 201175F - Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B11 - 1. gangsbehandling

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Plankart datert 19.10.11
- Vedlegg 2 – Planbestemmelser datert 27.10.11
- Vedlegg 3 – Planomtale datert 27.10.11
- Vedlegg 4 – Illustrasjon stillbilder
- Vedlegg 5 – Illustrasjon solstudie
- Vedlegg 6 – Referat oppstartsmøte

Saksdokumenter nettet

Vedlegg og øvrige dokumenter i saken kan sees 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 : 1.gangsbehandling av detaljregulering for Svebergmarka, felt B11.
Formålet : 12 frittliggende eneboliger m/felles adkomstveg, parkering og lekeplass
Forslagsstillere : Solem Arkitektur AS v/ planlegger Willy Wøllø
Tiltakshaver : ECO-Bygg AS v/ Egil Glørstad
Lokalisering : Gårdsnr. 46/ bruksnr. 488, Svebergmarka
Planstatus : Regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Planstatus og overordnede føringer

Reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde (Reg 75E), vedtatt 21.02.11, åpner opp for konsentrert småhusbebyggelse innenfor området B11 med en utnyttelsesgrad satt til BYA 30%.

Bebyggelsen kan utformes som åpen bebyggelse med eneboliger eller 2-mannsboliger, rekkehus- eller kjedehusbebyggelse, terrassert eller lavblokk bebyggelse i mindre enheter i inntil 3 etasjer. Maks byggehøyde skal ikke overstige 10,0 m.

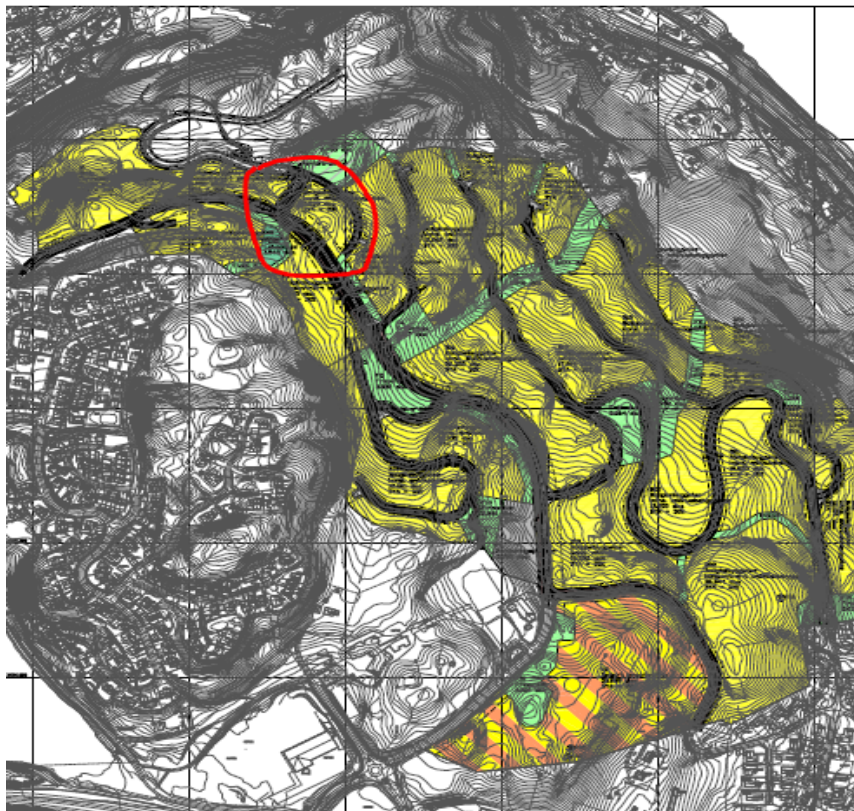
Parkeringsbehov ved åpen bebyggelse med eneboliger er 2 p-plasser utenom garasje på egen grunn, per boenhet.

Det skal avsettes min. 25 m² til opparbeidet lekeareal per enhet, der lekeplass ved inngang totalt skal være på min. 150 m². Boligområdet B11 skal benytte LEK 3 som nærlekeplass samtidig som den skal være offentlig tilgjengelig.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og vegskjæringer og fyllinger skal gis et tiltalende utseende.

Bebyggelsen langs Veg 1 ligger i en vurderingssone mot støy (gul sone jfr. T-1442) hvor ny bebyggelse ikke kan oppføres før det er dokumentert avbøtende tiltak.

Gjennomføring av delområdene i Reg 75E styres av behovet for kommunal og sosial infrastruktur. Sone 1 innbefatter bl.a. delområdet B11, og har ingen gjenværende krav til slik infrastruktur og området er klart for bygging.

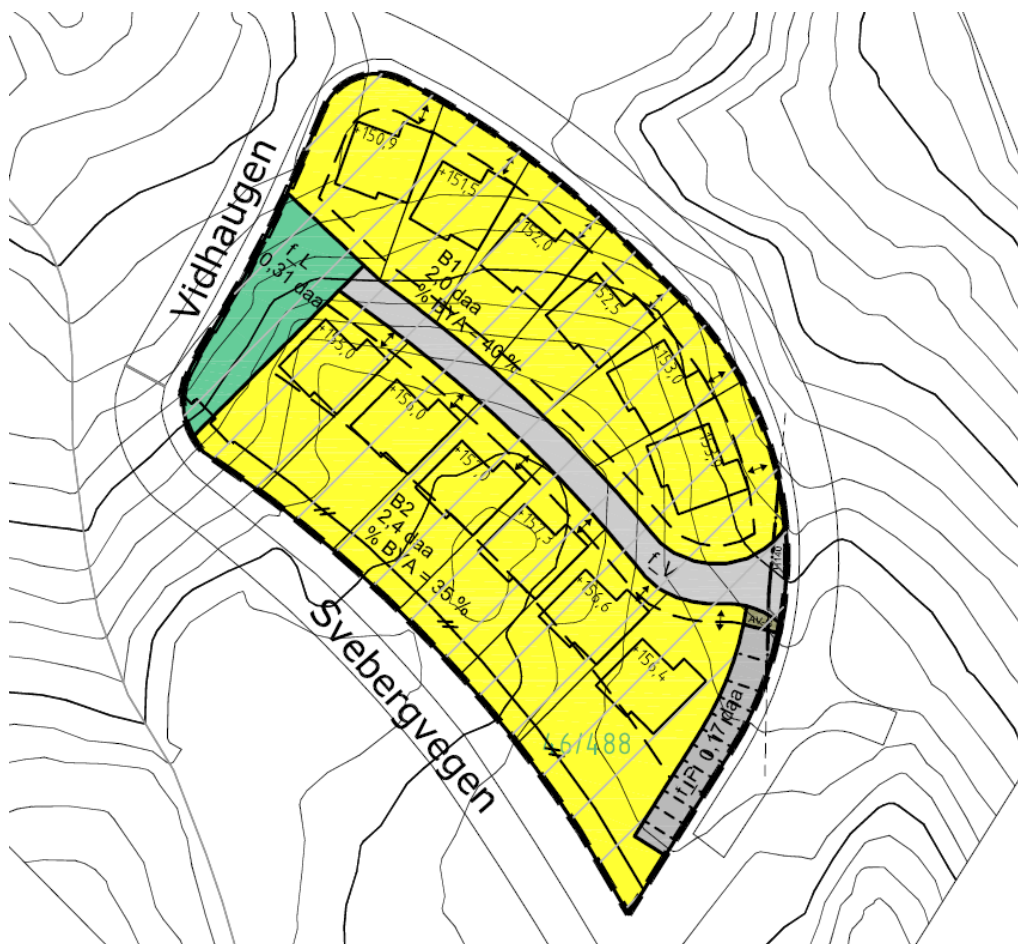


Utsnitt reguleringsplan for Svebergmarka med boligområde B11 markert med rødt.

Planforslaget

Solem Arkitektur har på vegne av Eco-Bygg fremmet forslag om detaljregulering for området B11 i reguleringsplan for Svebergmarka. Planforslaget er delvis i tråd med overordna reguleringsplan. Avvik fra overordna arealplan er i forhold til grad av utnytting. Dagens BYA = 30% for hele området B11.

Forslaget innebærer etablering av 12 frittliggende eneboliger i 3 etasjer inkludert loft og uten kjeller, med et moderne uttrykk og delvis flatt tak/takterrasse. Fast bygningsutforming følger som bestemmelse med illustrasjon i planforslaget. De selvstendige eneboligene er organisert i to delfelt innenfor boligområdet, B1 (BYA 40%) og B2 (BYA 35%), med felles lekeplass ved inngang, adkomstveg og parkeringsplass. Hver boenhet skal ha 3 p-plasser, hvor to er på egen grunn (inkludert garasje). Den tredje parkeringsplassen skal etableres på felles parkeringsplass i sørlig del av planområdet. Plangrensa følger formålsgrensa (= teiggrensa) i vedtatt reguleringsplan.



Utsnitt av planforslaget som viser boligområdet i felt B11 med felles lekeplass, felles parkeringsplass, veg og tomtedeling.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 08.01.10. Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen 03.02.2010. Høringsparter er varslet i eget skriv datert 29.01.2010 (vedlegg 5). Frist for å komme med innspill var 01.03.2010. Fra 05.02.2010 lå melding om igangsetting av reguleringsarbeidet på kommunens hjemmeside med samme frist for å komme med innspill.

Det kom inn fire uttalelser/innspill til planoppstarten. Se avsnittet under for oversikt over innkomne innspill.

aktør	Innspill	Kommentar
Malvik E-verk	Ønsker å samarbeide om plassering av nødvendig infrastruktur for strømnnett, fibernett og eventuelle offentlige gateløys fra et tidlig tidspunkt.	Forholdene er vurdert i forslag til reguleringsplan.
Sør-Trøndelag fylkeskommune	Ingen merknader utover den generelle aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner.	
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	I planlegginga må en ivareta barn og unge sine interesser. Innen planområdet må det være nærlekeareal som er stort nok og egna for lek for de ulike aldersgrupper og til ulike årstider. Hensynet til barn og unge sin trygghet og helse må ivaretas, bla. i forhold til friområder, trafikk, skoleveg og sosial infrastruktur. Forutsetter at en legger opp til god arealutnyttelse jamfør overordna plan.	Med bestemmelsene 3.1, 3.7, 4.6, 5.1, 5.2 og rekkefølgekrav 8.1 er de påpekte forholdene synliggjort og ivaretatt gjennom planen.
Norges vassdrags- og energidirektorat	Det er viktig at geoteknisk undersøkelse blir gjort i området, da det har marine avsetninger og morene. Det må her vurderes om området er utsatt for andre typer ras enn kvikkleire. Det må vurderes hvordan overflatevann skal håndteres for å unngå skade, og ta vare på vassdragsmiljø.	Forholdene er vurdert og ivaretatt både gjennom planarbeidet for Svebergmarka, reg. 75E og gjennom planarbeidet for B11. Rambøll Norge har gitt en geoteknisk vurdering i begge plansakene. Basert på registreringer under arbeid med adkomstveger, og registreringer gjort på befaring av planlegger selv, blir det lagt til grunn at det ikke er sannsynlig at det er blaut leire innenfor felt B11, eller fare for utrasing av området. Registreringer i området sør for felt B11 tilsier at feltet ikke er utsatt for ekstern rasisiko. Løsmassene i østre del av felt B11 må undersøkes nærmere ved oppstart av grunnarbeidene, jf. 3.6 i bestemmelsene. Det stilles krav om lokal håndtering av overflatevann, jf. etableringen av to fordrøyningsbasseng innenfor planområdet.

Vurdering

Utnyttelsesgrad

Det mottatte planforslaget legger til rette for høyere utnytting av området enn det vedtatt reguleringsplan legger opp til. Forslagstiller foreslår en økning av % BYA (prosent bebygd areal) fra 30% for hele feltet til 40% for delfelt B1 og 35% for delfelt B2. Utnyttelsesgraden for hvert enkelt delfelt vises på foreslåtte plankart. Forslagstiller viser til at en økning i utnyttelsesgraden gir et noe tettere preg, men at dette ikke vil gå på bekostning av bo- og miljøkvaliteten i området. Arealet for tilrettelegging av felles lekeplass (311 m²) og ca. 30 m² takterasse på hver tomt vil i sum være avbøtende tiltak for en økning av % BYA.

Kommunen har for sin reguleringsplan for området tidligere valgt å øke graden av utnytting for felt B11 med 5%. Det er gitt økning for andre detaljreguleringer i Svebergmarka tilsvarende det det her søkes om (felt B14 og B15, Planid 201175G)). Administrasjonen er av den oppfatning at en ny økning kan aksepteres ut fra at B11 i reguleringsplanen er planlagt med konsentrert småhusbebyggelse. Forslagstiller holder seg innenfor rammen gitt i oppstartsmøte på antall boenheter (12-15 stk.) og det skal ikke legges til rette for kjeller (utleiemulighet) i boligene. Rådmannen vurderer dette som et positivt moment for å kunne åpne for en økning i grad av utnytting fra overordna plan. En annen viktig forutsetning for at planforslaget, slik det fremmes, også kan legge til rette for et framtidig godt bomiljø, er at det gjennom planen i begrenset grad åpnes for ytterligere påbygginger/seksjonerings, da dette vil virke ytterligere fortettende. Det er rådmannens vurdering at bestemmelsen i planforslaget om fast bygningsutforming vil være med å legge til rette for en mer stabil og helhetlig utvikling av et godt bomiljø.

ROS (risiko og sårbarhet)

På bakgrunn av innspillet fra NVE har Rambøll Norge AS i notat G-not-001 datert 03.03.10 gitt en vurdering av geotekniske forhold. Konklusjonen er at det ikke er fare for kvikkleire innenfor felt B 11 eller fare for utrasing i området. Rambøll anbefaler at løsmassene i østre del av feltet skal utredes videre ved en eventuell utbygging. Dette forholdet er håndtert gjennom forslag til planbestemmelser. Topografi og grunnforhold i området tilsier at det ikke er fare for steinsprang eller snøras inn i området.

Bebyggelsen i B11 vil ligge tilgrensende hovedvegen i Svebergmarka (Veg 1). Veg 1 ligger i en vurderingssone (gul sone jfr. T-1442). Dette innebærer at avbøtende tiltak må dokumenteres mht bl.a. støy før bebyggelsen oppføres. Siden Svebergvegen er lagt i en skjæring forbi mesteparten av felt B11, vil denne fungere som en støyvoll mot bebyggelsen, og støynivå vil ikke overskride grensene som er fastsatt i rundskriv T1442. Trafikk til/fra Vidhaugen vil derimot overskride grensene for støy. Dette avbøtes gjennom krav til byggesøknad om dokumenterte byggtekniske tiltak for å redusere støy i oppholdsrom. Det blir også stilt krav om støyskjerm eller annen tilsvarende hindring av trafikkstøy fra Vidhaugen, spesielt mot ute- og lekearealet.

Som avbøtende tiltak for å fremme trafiksikkerheten er det i bestemmelsene og i plankartet regulert inn sikringsgjærde mot Svebergvegen og mellom nærlekeplass og vegen til Vidhaugen.

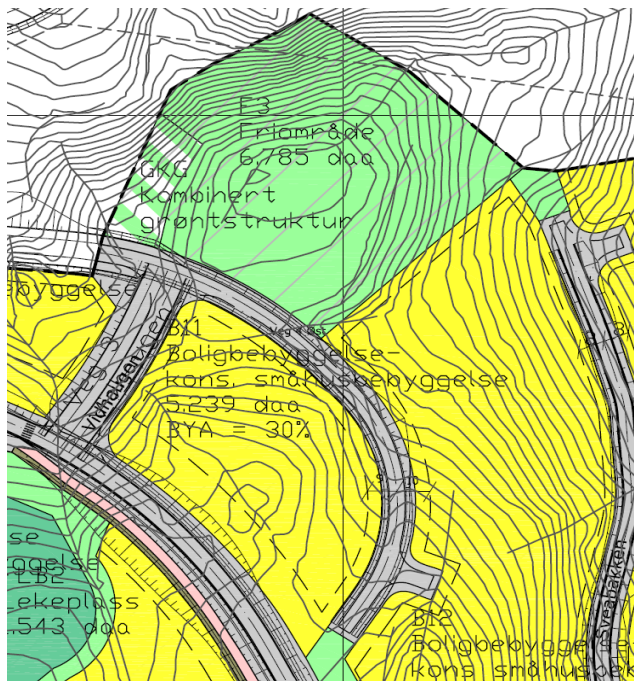
Ute- og lekeareal

I forslag til planbestemmelser er vedtatte planbestemmelser om ute- og lekeareal ivaretatt. Som det er synliggjort gjennom arealregnskap i planbeskrivelsen, vil de ulike tomtene ha et egnet uteareal/hageareal som varierer fra ca. 110m² for tomtene i sør til ca. 60-90m² for tomtene nord i planområdet. I tillegg vil hver bolig få en takterasse på ca 30m². Dette arealet inngår som del av samlet egnet ute- og oppholdsareal for hver enkelt boenhet.

Vestlige del av planområdet reguleres til felles lekeplass. Denne vil få funksjonen *lekeplass ved inngang*, og være 311m² stor. Beliggenheten er vurdert ut fra at området skal ha tilstrekkelig lysforhold og være mest mulig skjermet fra trafikk fra felles adkomstveg. Det skal etableres

skjerm eller tilsvarende hindring mot omkransende veger slik at støy og faren for ulykker blir redusert og er i henhold til overordna retningslinjer. Lekeplassen ligger i et skrånende terreng, og for å unngå at deler av dette arealet ender som ikke eller lite egnet lekeareal, skal krav til universell utforming av hele lekeplassen ivaretas.

Nord for planområdet er det regulert et friområde, LEK 3, som er ca. 1,7 daa stort. Dette er et fellesområde for flere av boligfeltene i Svebergmarka, og vil ha funksjonen nærlekeplass/strøkslekeplass for beboerne i felt B11.



Utsnitt av reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde som viser leke- og friområde LEK 3 (F3).

Vei, adkomst, parkering og avløp

Området har adkomst fra offentlig veg. Forslagstiller har valgt å legge bebyggelsen i to delfelt der en felles privat adkomstveg til boligene i B2 og felles lekeplass vil fungere som et fysisk skille mellom de to delfeltene. Adkomst til delfelt B1 vil skje direkte fra felles offentlig adkomstveg for hele boområdet. For at parkeringsdekninga skal være i henhold til vedtatte bestemmelser, skal parkering skje både på egen tomt i garasje/biloppstillingsplass, samt at alle enheter skal ha en tilgjengelig parkeringsplass på felles parkeringsplass i planområdets sørlige del. Sammen tilfredsstillt dette kravet om 3 parkeringsplasser for bil per boenhet i planområdet. I behandlingen av planforslaget har rådmannen kommet fram til at det for felles parkeringsplass skal avsettes ytterligere areal slik at det gis rom for en fysisk skjerming mellom parkeringsplassen og tilgrensende eneboligtomt, samt for drift og vedlikehold (bl.a snøopplag) av parkeringsplassen. Nødvendig areal skal være vist i planen.

Det er krav om lokal håndtering av overvann for området. I planprosessen er det vurdert flere alternativer til plassering av fordrøyningsbasseng. Løsning for lokal overvannshåndtering vil være vist i utomhusplan som følger av byggesøknad.

Oppsummering

Planforslaget er i store trekk utarbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Rådmannen mener planforslaget ivaretar forholdene til godt bomiljø og teknisk infrastruktur. Avbøtende tiltak i forhold til støy og trafikksikkerhet blir ivaretatt gjennom bestemmelsene og krav til byggesøknad. En viktig presisering som rådmann vil gi, er at terrenget på lekeplassen skal tilfredsstillt kravene til universell utforming, jf. pkt. 3.7 i forslag til bestemmelser. Når det gjelder avvik knyttet til grad av utnytting, avbøtes dette forholdet gjennom større areal avsatt til felles lekeplass, takterrasser hos hver boenhet og fastsatte krav til boligutforming.

Rådmannen mener at selv om planforslaget som fremmes legger opp til et meget tettbebygde boligområde, er det en akseptabel løsning for utbygging av dette feltet.

Rådmannens innstilling

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_P1) 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.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 19.01.2012

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 19.01.2012

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_P1) 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.