



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	23/14	15.05.2014
Kommunestyret	35/14	26.05.2014

Tidligere behandlinger

Utvalg for areal og samfunnsplanlegging, 1.gangsbehandling	Saksnr 8/14	13.02.2014
--	-------------	------------

2. gangsbehandling av detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia..

Vedlegg:

PlanID 201303 - Plankart A3 1:100 datert 291013 rev 120214
PlanID 201303 - Bestemmelser datert 291013 rev 110114
PlanID 201303 - Planbeskrivelse datert 291013 rev 110414
PlanID 201303 - Illustrasjonsplan datert 310114
PlanID 201303 - Arealer makebytte, Solem Arkitektur AS, datert 310114
PlanID 201303 - Ingeniørgeoteknisk notat GEO-001, Rambøll Norge AS datert 221113
PlanID 201303 - Geoteknisk notat Rambøll Norge AS datert 211113
PlanID 201303 - Va-notat, Rambøll Norge AS, datert 030214
PlanID 201303 Va-plan prinsipp, Rambøll Norge AS, datert 221113
PlanID 201303 - Terrengsnitt, Solem Arkitektur AS, 310114
PlanID 201303 - Dokumentasjon uteareal, Solem Arkitektur AS, udatert
PlanID 201303 - Perspektiv bebyggelse 04
PlanID 201303 - Perspektiv bebyggelse 05
PlanID 201303 - Perspektiv bebyggelse 01
Særutskrift - 1.gangs behandling av planID 201303 - Detaljregulering for del av Svebergmarka Stavlia

Saksdokumenter nettet

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: **201303**. Her ligger også grunnlagsdokumentene som er brukt i utarbeidelsen av planforslaget:

- Merknader etter offentlig ettersyn
- Referat avklaringsmøte, datert 171012
- Innkomne merknader fra varsel planoppstart
- Referat oppstartsmøte, datert 280512
- Geoteknisk notat, Rambøll, datert 211113
- Ingeniørgeologisk notat, datert 221113
- Støynotat og støysonekart, Rambøll, datert 211113
- Notat vann og avløpsløsninger, Rambøll, datert 030314
- Ledningsplan, Rambøll, datert 221113.
- ROS, risiko- og sårbarhetsanalyse, Solem Arkitektur, datert 291013
- Perspektiv bebyggelse 02 og 03.

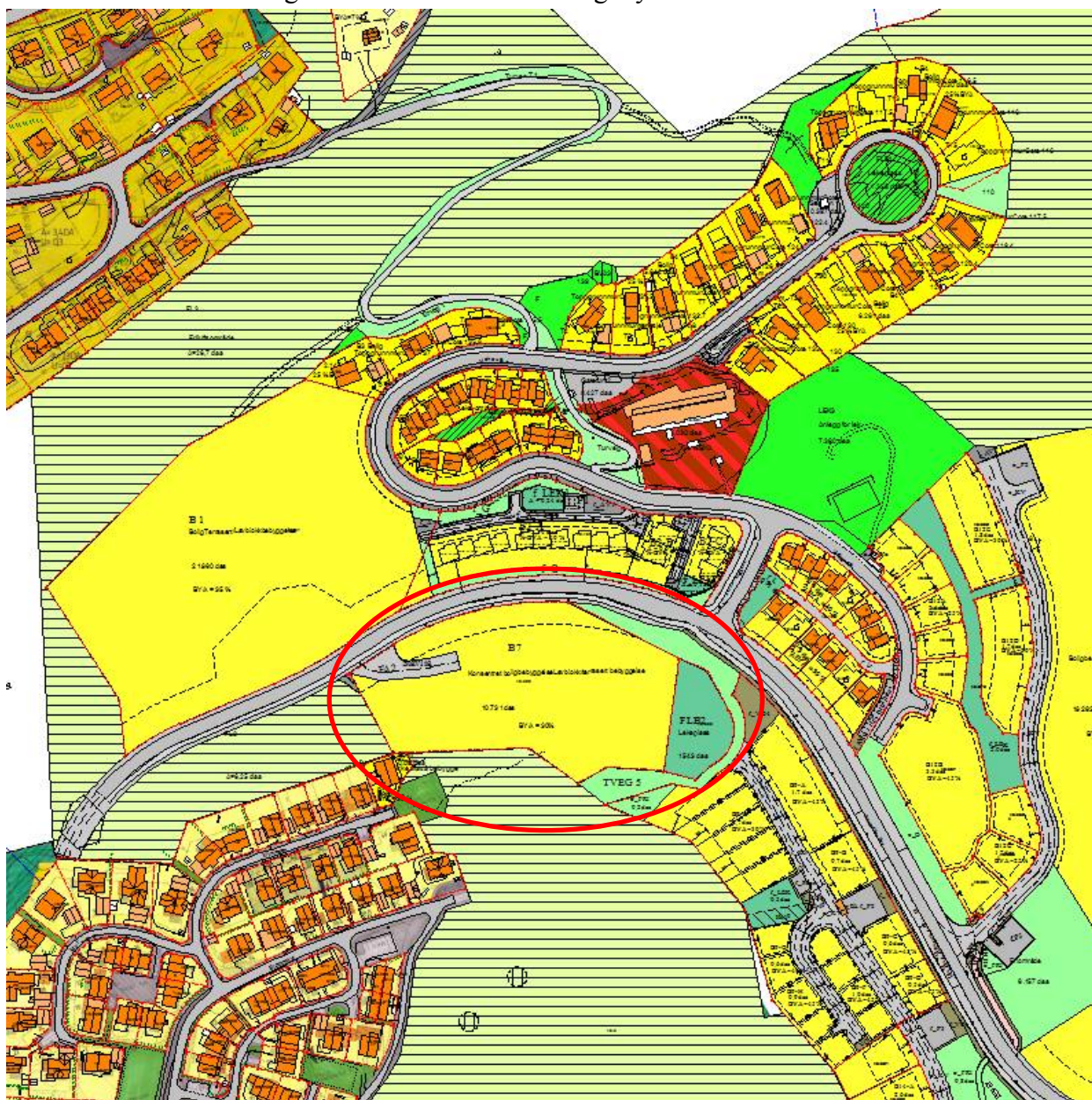
Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)

[PlanID 75E – Områderegulering for deler av Svebergmarka, vedtatt 29.11.10, rev. 21.02.11.](#)

Saksopplysninger

Sak: 2.gangsbehandling av detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia.
Formålet: Legge til rette for 26 nye boenheter.
Grunneier: Sveberg Panorama AS.
Lokalisering: Svebergmarka boligområde i Malvik kommune.
Planstatus: Området er regulert terrassert bebyggelse eller lavblokk.
Forslagsstillerne: Planlegger: Solem Arkitektur AS
Tiltakshaver: Sveberg Panorama AS v/ TOBB og Nytt Hus AS.



Illustrasjon 1: Bilde over dagens plansituasjon der gjeldende område, B7, er markert med rød sirkel.

Planforslaget

Solem Arkitektur AS har på vegne av Sveberg Panorama AS fremmet forslag om detaljregulering for området B7 Stavlia, i Svebergmarka. Sveberg Panorama eies av TOBB og Nytt Hus AS. Planforslaget legger til rette for oppføringen av 26 nye elementproduserte boligenheter, i form av tomannsboliger og rekkehus. Planområdet er ca. 11.66 daa stort og er lokalisert rett sør for Vidhaugen og sør for Svebergvegen.

Planforslaget er delvis i tråd med overordnet plan, *Områderegulering for deler av Svebergmarka boligområde (Reg. 75E)*, og avviker noe med hensyn til arealbruk (justering/utvidelse av plangrense), avstand fra bolig til lekeplass, type bebyggelse og byggegrense mot Svebergvegen.

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 13.02.2014 med følgende vedtak:

«Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for del av Svebergmarka, felt B7 Stavlia, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Bestemmelse pkt 3.2 tilpasses i ordlyd slik at den tar opp i seg hensiktsmessige krav til utomhusplanens innhold, jf. tidligere vedtatte detaljreguleringer innenfor Svebergmarka boligområdet.
- Det skal tilføyes en egen bestemmelse under Generelle bestemmelser som ivaretar tema Støy og luftkvalitet. Forslagstiller kan her se til vedtatt plan med planID 201207: Detaljregulering for felt B9, og § 3.7.
- Ordlyd i pkt. 4.1.2 om høyder i bestemmelsene skal endres iht. markering i rødt/strykninger:

«Kotesatt illustrasjonsplan, jf. pkt. 3.1, benyttes for fastsetting av byggehøyder, der følgende gjelder:

- Bebyggelsen innenfor B7A kan oppføres i inntil 3 etasjer inkl. underetasje, med en høyde på 7,5 m over topp grunnmur over OK gulv hovedplan (H01).
- Bebyggelsen innenfor B7B og B7C kan oppføres i inntil 3 etasjer inkludert underetasje, men en høyde inntil 10 m over OK gulv nederste plan. ferdig gulv 1. etg (underetasje).
- ~~Avvik fra fastsatte høyder i illustrasjonsplan kan tillates såfremt disse er vist i utomhusplan.~~
- Byggegrense i plankartet justeres slik at den samsvarer med angitt byggegrense i illustrasjonsplan. Det skal sikres med ordlyd i bestemmelsene at åpen carport kan plasseres inntil 3 meter fra regulerte kjørebane kant (pkt. 4.1.1), noe som innebærer at ordlyd i pkt. 4.1.1 slik det framgår av planforslaget utgår/erstattes.
- Forslagstiller reviderer plankartet med hensyn til endring av plangrense slik at det framkommer hvilket areal (ca. 404 m²) som erstatter utvidelsen mot nord (i form av offentlig friareal mot sør).
- Ny bestemmelse legges til som ivaretar at balkonger/verandaer er sør/vest-ventt for å sikre best mulig solforhold i tråd med sol/skygge-studie.
- Bestemmelse 4.5 og rekkefølgebestemmelse 7.1 skal endres slik at det følger krav til grad av utforming på opparbeidelse av felles uteareal, f_AU1 og f_AU2. Det skal komme fram av bestemmelsene at 67 kvm egnet uteareal per boenhet inngår i dette arealet. Det skal også sikres at opparbeidelse av uteareal skal skje før ferdigstilling av første delfelt.
- Det skal tilføyes en ny rekkefølgebestemmelse med krav om at tiltakshaver rekvirerer grensejustering i tråd med endelig vedtatt reguleringsplan.
- Det skal tilføyes en ny rekkefølgebestemmelse med krav om at tomtedelingsplan skal følge rammesøknad.
- Avvik med hensyn til absolutt byggegrense mot veg drøftes inn i planforslaget.

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

(Rød tekst markerer ny ordlyd).

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen (februar 2014) om offentlig ettersyn av *Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B, Stavlia*. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere.

Offentlig ettersyn – merknader

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 19.02.2014 – 07.04.2014, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Aktør	Merknad	Kommentar
Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 07.03.2014.	Ingen merknad.	Tas til orientering.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 03.04.2014.	Ingen merknad for egengodkjenning. Fylkesmannens vurdering viser til to forhold i sin vurdering: <ul style="list-style-type: none">Miljøvern: Ønsker en mer presis bestemmelse med hensyn til at tilfredsstillende støyforhold skal sikres i anleggsfasen.Barn og unge: Nærlekeplass (ved inngangen til feltet) må sikres med hensyn til trafikksikkerhet.	Tas til orientering. Bestemmelse 3.12 og 8.3 omkring støy er revidert og rådmannen mener merknaden slik er tatt til etterretning. Det er gjort en tilføyelse i bestemmelse pkt. 4.5 med hensyn til merknad om trafikksikring og rådmannen mener merknaden slik er tatt til etterretning.
Statens vegvesen, brev datert 17.03.2014.	Ingen merknad.	Tas til orientering.
NVE, brev datert 19.02.2014.	Ingen merknad.	Tas til orientering.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

Forslagstiller fulgte opp vilkårene som ble stilt i forbindelse med 1.gangsbehandling av planforslaget, før det ble lagt ut til offentlig ettersyn.

I tida fram mot 2.gangsbehandling av planforslaget er det gjort noen mindre justeringer i plankartet og i bestemmelsene. For mer om detaljer og bakgrunn for planarbeidet vises det til vedlagt planbeskrivelse og saksframlegget fra 1.gangsbehandlingen.

Vurdering

Planforslaget avviker noe fra gjeldende områdeplan med hensyn til arealbruk (justering/utvidelse av plangrense), avstand fra bolig til lekeplass, type bebyggelse og absolutt byggegrense mot Svebergvegen. Disse forholdene er allerede redegjort for og drøftet i saksframlegget fra 1.gangsbehandling av planen. For en grundigere gjennomgang av avvikene som er vist i tabellen under, se vedlegg 15.

Avvik fra overordnet plan:

Gjeldende plan	Planforslag
Avstand til lekeplass Maks avstand fra bolig til lekeplass 50 m.	Avstand til lekeplass Maks avstand fra bolig til lekeplass 70 m.
Arealformål/utvidelse av plangrense Utvidelse av plangrense innebærer et makebytte mellom Malvik kommune og tiltakshaver Sveberg Panorama AS.	Arealformål/utvidelse av plangrense Til sammen utgjør denne justeringen av formål og plangrense ca. 404 km ² hver.
Type bebyggelse Terrassert eller lavblokk bebyggelse.	Type bebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse.
Byggegrense Svebergvegen Absolutt byggegrense er 20 meter.	Byggegrense Svebergvegen Mur utenfor byggegrense avsatt i plankartet ønskes plassert nærmere Svebergvegen enn 20 meter.

Støy og trafikksikkerhet

Rådmannen har tatt fylkesmannens merknad, om at bestemmelsenes ordlyd knyttet til støy bør presiseres, til etterretning. Rådmannen presiserer i reviderte bestemmelser at hele feltet skal sprenges ut samlet, og ikke etappevis (se pkt. 3.12 og 8.3 i bestemmelsene). Det tillates heller ikke knusing av masser inne på området i forbindelse med ny terrengopparbeidelse og det er lagt til krav om at utbygger skal redegjøre for hvilke samrådsprosess som skal inngå i bygge- og anleggsperioden. Intensjonen med en slik presisering av bestemmelsene er å legge til rette for at ulempene ved en anleggsperiode minskes, både for framtidige beboere og for naboer, med hensyn til støy og støvproblematikk.

Fylkesmannen hadde også en merknad knytta til trafikksikring av nærlekeplassen, f_AU1, som ligger ved inngangen til feltet. Rådmannen har tatt merknaden til etterretning og gjort en tilføyelse til bestemmelse 4.5 om at arealet skal sikres med hensyn til trafikksikkerhet.

Oppsummering

I prosessen fram mot endelig planforslag er det vurdert ulike plangrep. Konseptet som det ble valgt å arbeide videre med er i hovedtrekk i tråd med overordnede bestemmelser, men avviker noe i avstand fra lekeplass til bolig, utvidelse av planområdet, type bebyggelse og byggegrense mot Svebergvegen. Dette er avvik som rådmannen i sin tidligere behandling anser som mindre avvik.

Rådmannen mener at det framlagte planforslaget danner et godt utgangspunkt for realiseringen av et nytt bomiljø i felt B7 i Svebergmarka.

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

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for *Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia*.

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

For øvrig vedtas plan og bestemmelser med vedlegg som forelagt.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 15.05.2014

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 15.05.2014

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for *Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia*.

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

For øvrig vedtas plan og bestemmelser med vedlegg som forelagt.

Behandling i Kommunestyret - 26.05.2014

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 26.05.2014

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for *Detaljregulering for del av Svebergmarka felt B7, Stavlia*.

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

For øvrig vedtas plan og bestemmelser med vedlegg som forelagt