



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		
Kommunestyret		

2. gangs behandling av planID 201310 - Områderegulering for del av Svebergmarka boligområde, revisjon etappe 3 og 4

Vedlegg:

- Vedlegg 1 201310 Plankart, sist revidert 5.3.2015, 1 side.
- Vedlegg 2 201310 Planbestemmelser, sist revidert 9.3.2015, 8 sider.
- Vedlegg 3 201310 Planbeskrivelse, sist revidert 9.3.2015, 46 sider.
- Vedlegg 4 201310_ROS-analyse, datert 16.10.2013, 14 sider.
- Vedlegg 5 201310_Støyvurdering, datert 16.10.2013, 5 sider.
- Vedlegg 6 201310_Støysonekart, datert 16.10.2013, 1 side.
- Vedlegg 7 201310_Hovedrapport revidert forprosjekt VVA (veg, vann og avløp) Svebergmarka boligfelt etappe 3 og 4, sist revidert 10.3.2014, 12 sider.
- Vedlegg 8 201310 Merknader etter offentlig ettersyn, 16 sider.
- Vedlegg 9 Særutskrift - 1.gangsbehandling av planID 201310 - Områderegulering for del av Svebergmarka boligområde, revisjon etappe 3 og 4

Dokumenter i saken kan ses i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,
<http://tema.webatlas.no/malvik/Planinnsyn?planid=201310>.

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

[PlanID 75E - Reguleringsplan for deler av Svebergmarka, vedtatt 28.8.2006, sist revidert 29.11.2010.](#)

Saksopplysninger

Sak	2.gangsbehandling av planID 201310 – Områderegulering for del av Svebergmarka boligområde, revisjon etappe 3 og 4.
Formålet	Revidere reguleringsplan for utbyggingsetappe 3 og 4 i eksisterende områderegulering for Svebergmarka boligområde med hensyn til utbedrede løsninger for veg, vann og avløp, tilgjengelighet til grøntstruktur og arealer for lek, presisering av parkeringsbestemmelser og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig.
Grunneier	Malvik kommune (gnr/bnr 47/80 og 46/3) og Privatperson (gnr/bnr 47/121).
Lokalisering	Svebergmarka, Malvik kommune.
Planstatus	regulert til bolig, planområdet omfattes i dag av reguleringsplan <i>Reg. 75E – Reguleringsplan for deler av Svebergmarka boligområde.</i>
Forslagsstiller:	Planlegger : Tegn3/Reinertsen Tiltakshaver : Malvik kommune

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 12.6.2014 med følgende vedtak:

”Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 12.6.2014

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 legges områdereguleringsplan for del av Svebergmarka boligområde, etappe 3 og 4, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

3. Byggegrensen mot Svebergvegen justeres fra 15 til 20 meter før planen kan tas til 2.gangsbehandling.

4. Det forutsettes at kulturminnet innenfor planområdet i område avsatt til bolig (felt B24) frigis før delfeltet kan detaljreguleres. Kulturminnet er derfor ikke vist med hensynssone i plankartet. Planmyndighet varsler kulturminnemyndighet når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, slik at nødvendige prosessuelle føringer for en framtidig frigjøring kan iverksettes.

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før forslaget kan sluttbehandles.”

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen (juni 2014) om offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for del av Svebergmarka boligområde, revisjon av etappe 3 og 4. 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 26.6.2014 – 20.8.2014, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Merknad fra:	Rådmannens kommentar:
Trøndelag brann- og redningstjeneste 1. TBRT viser til retningslinjer vedrørende <i>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i TBRT's kommuner</i> og byggeteknisk forskrift (TEK10).	1. Tas til orientering.
Statens vegvesen 1. Statens vegvesen har ingen merknader til planen.	1. Tas til orientering.

<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Om barn og unge: Planen synes å ivareta utelekeområde på en hensiktsmessig måte. Det er også tilrettelagt for gang- og sykkelveg til nærskolen. 2. Om universell utforming: Viser til at STFK ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker. 3. Om samfunnssikkerhet, landbruk og bygdeutvikling, og miljøvern: ingen merknad. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering.
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmelse om geoteknisk vurdering er positivt og vil etter NVEs syn bidra til at kravene om sikker byggegrunn mot naturfaren skred vil bli oppfylt. 2. Positivt at kommunen er opptatt av problemstilling overvann/flo. Ved videre planlegging vil bestemmelsene føre til gode flomdempende tiltak. Det er viktig at en ser flere felt i sammenheng når oppsamling og utledning samt etablering av fordrøyningsbasseng skal planlegges og etableres. 3. Påpeker at de ikke er lokalkjente i utbyggingsområdet, men i og med at området er berglendt og består av et høydedrag, er det lite potensiale for å dannes vassdrag. Påpeker at mindre bekker er viktige natur-, friluft og landskapselementer i boligområder og evt. slike med tilhørende vassdragsbelte, må derfor ivaretas gjennom bestemmelsene. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering.
<p>Sør-Trøndelag Fylkeskommune</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minner om § 1.1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforing skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. 2. STFK har nå fått dispensasjon fra Riksantikvaren for inngrep i registrert kullgrop id 91494 (jfr. vedlagt kopi av brev til Malvik kommune, datert 20.8.2014). STFK ber om at kart og bestemmelser justeres i tråd med vedlagte brev. Følgende er vilkår for egengodkjenning: <ol style="list-style-type: none"> a. Følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: "<i>Det automatisk fredete kulturminnet, id. 91494 som er merket som bestemmelsesområde BVA1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.</i>" b. Kulturminnet id. 91494 avmerkes på plankartet som bestemmelsesområde med påtegningen BVA1. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. a. og b. Vilkåret imøtekommes. Planbestemmelser og plankartet er endret i henhold til vilkår.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

Det er gjort endringer i plandokumentene siden forrige behandling i planutvalget:

Planbestemmelser:

- Endringer i planbestemmelsene er vist med rød skrift. Mindre rettinger som følge av korrektur påpekes ikke nærmere i dette saksfremlegget.
- Tatt inn at områdereguleringa opphever deler av reguleringsplanene med planID 11B, 75C, 75E og 201208.
- Endret avstandskrav for nettstasjon/trafo fra 30 til 5 meter i bestemmelse 4.15. Tatt inn at avstandskravet vil styres ut fra styrken på trafostasjonen og avklares i forbindelse med høring av hver enkelt detaljreguleringsplan, sammen med kraftselskapet.
- Kulturminnet med id. 91494 er tillatt fjernet uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse, i ny bestemmelse 4.17. Bestemmelse 12.4 strykes som følge av denne endringen.
- 30 % BYA for B10a og B10b er tatt inn i bestemmelse 5.1 på grunn av at dette manglet i dokumentene fra 1. gangs behandling.

Plankart:

- Reguleringsplangrense og formålsgrense er endret langs B19, B16 og B13. For å opprettholde regulert vegbredde for Svebergvegen.
- Som følge av ovenstående endring er byggegrenser justert. Byggegrense er lagt 20 meter fra senterlinje tilstøtende veg for felt B16 og 19. Byggegrense er lagt 8 meter fra senterlinje tilstøtende veg for felt B13.
- Noen endringer på grønnstrukturområde o_G1.
- Friområde (o_GF2) er endret lengst sør, mot Tyttebærvegen på Grønberg. Et større område er tatt ut og blir ikke med innenfor planområdet.
- Tatt inn påskrift 30 % BYA for boligområdene B10a og B10b på grunn av at dette manglet i dokumentene fra 1. gangs behandling.
- Kulturminnet, med id. 91494 er tatt inn som bestemmelsesområde merket med BVA1 i plankartet.

Grunnen til at reguleringsplangrensa er endret er at det ble oppdaget at denne ikke følger regrensene for gjeldende reguleringsplan for området (planID 75E), slik at det uten en justering ville blitt liggende igjen små restområder hvor gammel plan fortsatt ville vært gjeldende.

Endringene i planforslaget vurderes som såpass små at det ikke stilles krav om at planen legges ut til ny høringsperiode før planen vedtas.

Planbeskrivelse:

- Endringer i planbeskrivelsen er vist med rød skrift. På sidene 17, 27 og 33 er det tatt inn at det er gitt tillatelse til fjerning av kulturminne uten vilkår om arkeologisk undersøkelse i forkant. Mindre endringer som følge av endringene gjort i planbestemmelsene og plankartet kommenteres ikke nærmere i her.

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

Vurdering

I forhold til vilkårene fra 1. gangs behandling er plankartet oppdatert i henhold til dette. Vilkår knyttet til kulturminne er løst ved at det er gitt tillatelse til fjerning av dette uten krav om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Oppsummering

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til plan 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 områdereguleringsplan for del av Svebergmarka boligområde, revisjon etappe 3 og 4, med endringer innarbeidet etter 1. gangs behandling, på følgende vilkår:

Ingen vilkår

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Oppdatert plankart med SOSI-fil skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres. Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.