

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	31/17	31.05.2017
Kommunestyret	40/17	19.06.2017

**2. gangs behandling av Områderegulering Betania Malvik****Vedtak i Kommunestyret - 19.06.2017**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Betania Malvik på følgende vilkår:

- Endring for bestemmelse §4.2: «*Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.*»
- Ny bestemmelse: «**§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.*»
- Følgende fjernes fra planbestemmelse §4.1: «*Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.*».
- Planbeskrivelsens 6.3, andre avsnitt fjernes: «*Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.*» Plandokumenter oppdateres for å ivareta dette.

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.

## Behandling i Kommunestyret - 19.06.2017

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Innstilling til Kommestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 31.05.2017

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegeringsplan for Betania Malvik på følgende vilkår:

- Endring for bestemmelse §4.2: «*Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.*»
- Ny bestemmelse: «**§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.*»
- Følgende fjernes fra planbestemmelse §4.1: «*Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.*».
- Planbeskrivelsens 6.3, andre avsnitt fjernes: «*Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.*» Plandokumenter oppdateres for å ivareta dette.

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.

## Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 31.05.2017

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Betania Malvik på følgende vilkår:

- Endring for bestemmelse §4.2: «*Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.*»
- Ny bestemmelse: «**§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.*»
- Følgende fjernes fra planbestemmelse §4.1: «*Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.*».
- Planbeskrivelsens 6.3, andre avsnitt fjernes: «*Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.*» Plandokumenter oppdateres for å ivareta dette.

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.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Planbeskrivelse for Betania

Vedlegg 2 - Bestemmelser Betania

Vedlegg 3 - Plankart

Vedlegg 4 - Kulturminnedokumentasjon gamle Fagerli hotell Utgave 2

Vedlegg 5 - Oversendelsesbrev kulturminnedokumentasjon

Vedlegg 6 - situasjonsplan areal

Vedlegg 7 - Notat Overvannshåndtering Betania Malvik

Vedlegg 8 - Tegning - Foreløpig adkomstveg

Vedlegg 9 - Perspektiver

Vedlegg 10 - Snitt

Vedlegg 11 - Trafikkanalyse

Vedlegg 12 - Geotekniske undersøkelser

Vedlegg 13 - Stabilitet

Vedlegg 14 - Uavhengig kontroll

Vedlegg 15 - Skiltplan

Vedlegg 16 - Solstudier

Vedlegg 17 - VA anlegg  
Vedlegg 18 - Risiko- og sårbarhetsanalyse  
Tilleggskommentar til områderegulering ved Betania  
Spørsmål og uttalelser planforslag Betania Malvik - uttalelse fra Jonsborgvegen 16 og 18  
Klage på forslag til områderegulering for Betania - Planid 201404  
Samordna uttalelse - reguleringsplan for Betania - fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Uttalelse områderegulering for Betania - Sør-Trøndelag fylkeskommune

### Saksdokumenter (ikke vedlagt)

- [Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)
- Reguleringsplan for Malvik sentrum (PlanId 27), vedtatt 14.09.1983.
- Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, [www.malvik.kommune.no/plan](http://www.malvik.kommune.no/plan), søkeord: [201404](#)

### Sammendrag

Planens formål er å legge til rette for videre drift av Betania Malvik ved å bygge et nytt institusjonsbygg. De bygningene som i dag er en del av institusjonsdriften skal rives og erstattes med tre boligområder.

Områdereguleringsplanen for Betania har vært på høring, og det er kommet flere uttalelser fra regionale myndigheter og berørte parter. Disse er kommentert i tabellen under. Videre har rådmannen i samarbeid med tiltakshaver vurdert planen på nytt, og blitt enige om en del endringer for å styrke planen. Disse endringene er listet opp under «*Oppfølging av, og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling*». I tillegg foreslår rådmannen noen endringer som vilkår i innstillingen til planen.

### Saksopplysninger

Sak	2.gangsbehandling av områderegulering for Betania Malvik.
Formålet	Legge til rette for videre drift av Betania Malvik ved å rive deler av eksisterende bebyggelse og bygge nytt institusjonsbygg. Det planlegges nye boligområder på en stor del av det som i dag er institusjonsbygg.
Grunneier	I all hovedsak Lukas stiftelsen.
Lokalisering	Malvik i Malvik kommune
Planstatus	I kommuneplanens arealdel er området avsatt som område for tjenesteyting, med hensynsone 810_7, gjennomføringssone Betania. I reguleringsplan for Malvik sentrum fra 1983 er planområdet regulert til offentlig formål.
Forslagsstillerne:	
	Planlegger : Per Knudsen Arkitektkontor
	Tiltakshaver : Lukas stiftelsen

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 17.03.2016 med følgende vedtak:

*”Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 legges områdereguleringsplan for Betania Malvik til offentlig ettersyn og sendes på høring, med vilkår om følgende endringer i planens bestemmelser:*

- *4.5 Overvannshåndtering*

*Overvann fra bebyggelse og anlegg skal håndteres innenfor planområdet slik at det ikke medfører økt belastning i forhold til dagens situasjon på nedenforliggende avløpssystem. Løsning for overvannshåndtering for hele området må senest vær avklart ved utarbeidelse av første detaljreguleringsplan for området.*

- **11.1.8 Renseanlegg**  
*Før det enkelte byggeområde bygges ut skal det foreligge utbyggingsavtale som sikrer tilfredsstillende løsning på offentlig renseanlegg med tilhørende ledningsnett.”*

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen 1. april 2016 om offentlig ettersyn av områdeplan for Betania Malvik. 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 23.03.2016 – 20.05.2016, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

<b>Aktør</b>	<b>Merknad</b>	<b>Kommentar</b>
Sør-Trøndelag Fylkeskommune	<b>Vilkår for egengodkjenning:</b> Bevaringsverdier og bebyggelsens sjeldenhet må utredes bedre. Fylkeskommunen forutsetter at de får oversendt materialet for en endelig vurdering om bygningen kan fjernes eller ikke.	Det er utarbeidet kulturhistorisk rapport for å tilfredsstillende vilkår for egengodkjenning. Se vedlegg 4. Denne konkluderer med at det kulturhistoriske ikke gir grunnlag til å bevare Fagerli hotell.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	<b>Miljøvern</b> Bestemmelse om plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen bør presiseres i detaljplanene slik at bestemmelsene angir konkrete avbøtende tiltak for å sikre omgivelsene mot støy- og støvplager.	Tas til orientering
	<b>Sosial og helse</b> Trasé for ny jordkabel må være slik at uheldig felteksponering unngås.	Jordkabel er foreslått lagt i samme trasé som hovedvannledningen gjennom planområdet. Det er regulert en hensynssone på hver side av vannledningen. Rådmannen vurderer at hensynet til jordkabelen er tilstrekkelig ivaretatt.
	<b>Samfunnssikkerhet</b> <b>Faglig råd:</b> Tiltaket ligger i en faresone for kvikkleire. Fylkesmannen minner om at fareområder alltid skal vises med hensynssone i reguleringsplanen. Som faglig råd anbefaler Fylkesmannen at kvikkleiresonen markeres som hensynssone i plankartet. I tillegg bør det i bestemmelsene komme fram hvilke hensyn som skal tas i denne sonen.	Det er utført grunnundersøkelser på planområdet der det ble registrert punkt med sprøbruddmateriale, men sprøbruddmaterialet virker ikke å være sammenhengende innenfor planområdet. Områdestabiliteten på planområdet er tilfredsstillende. Bestemmelse § 4.7 sikrer at det skal gjennomføres en geoteknisk vurdering av ras- og skredfare før enhver utbygging.

	Fylkesmannen påpeker at tilstrekkelig slukkevannkapasitet og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy må følges opp i det videre planarbeidet.	Overskuddsmasser i forbindelse med nybygging skal fjernes fra området.  Slukkevann og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy vil bli redegjort for i detaljplanene.
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	TBRT henviser til tidligere uttalelse vedrørende saken og minner samtidig om at brannfarlig gass ikke skal oppbevares i kjeller. Evt. ladestasjoner til elektriske rullestoler må plasseres hensiktsmessig.	Tas til orientering.
Jernbaneverket	<b>Faglig råd:</b> Jernbaneverket anbefaler at det sannsynliggjøres/beskrives hvordan overvannshåndteringen tenkes løst, og dokumenteres hvordan en vil unngå høyere flomtopper mot jernbanen.	Overvannshåndtering og evt. avbøtende tiltak for å unngå høyere flomtopper redegjøres for i notatet «Betania Malvik – overvannshåndtering». Se vedlegg 7.
	<b>Faglig råd:</b> Jernbaneverket anbefaler at det dokumenteres at jernbanen ikke vil bli skadelidende verken i anleggsfasen eller permanent. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet må i tillegg beskrives.	Bestemmelse § 5.1 ivaretar jernbanens interesser. I tillegg er bestemmelse § 5.1 foreslått endret slik at det i fjerde ledd andre setning står: « <i>Sammen med detaljplanene skal det foreligge dokumentasjon på at planlagte tiltak ikke vil øke faren for flom, erosjon, setninger og skred mot jernbanen. Avbøtende tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket før tiltak igangsettes</i> ».
Statens vegvesen	<b>Vilkår for egengodkjenning:</b> - Kryssløsning for gang- og sykkelvegen over Betaniavegen må reguleres på en måte som er i tråd med våre håndbøker. - Siktretkant for gang- og sykkelvegen mot fylkesveg 950 må reguleres i tråd med våre håndbøker.	Rambøll har utarbeidet nytt forslag til ny kryssløsning og siktlinjer, samt skiltplan. Se vedlegg 15. Dette har blitt godkjent av Statens vegvesen. Disse endingene er innarbeidet i plankartet.
Are Rønning, på vegne av gnr/bnr 7/14 og 7/50	Etterspør konsekvensutredning.	Malvik kommune har ikke krevd at planforslaget konsekvensutredes ut over de utredninger som er gjort.
	Bekymret for solforholdene som de mener blir betydelig redusert gjennom hele dagen.	Solforholdene på formiddagen og midt på dagen blir ikke redusert som følge av planforslaget. Solstudiene viser at ny bebyggelse på felt B2 kaster noe mer skygge på eiendom 7/14 og 7/50 på ettermiddag og kveld enn dagens bebyggelse. Dette gjelder høst-/vårjevndøgn kl.15,

		15. mai kl. 18 og 1. august kl.18. Se vedlegg 16.
	Ber om at lekeplass flyttes sør for gnr/bnr 7/14 og 7/50 for at solforholdene skal bli bedre.	Det er ikke avsatt areal til lekeplasser i områdeplanen. Plassering av lekeplasser blir bestemt i detaljreguleringsplanene.
	Stiller spørsmål til innsynsskjerming fra blokkene.	Planløsningen er en del av byggesøknaden, og vil bli behandlet i forbindelse med den.
	Mener foreslått parkeringsplass vil medføre fare for vannlekkasje ved snøopplagring.	Det er ikke avsatt areal til parkeringsplasser i områdeplanen. Plassering av parkeringsplasser blir bestemt i detaljreguleringsplanene.
	Er bekymret for ytterligere bevegelse i eksisterende støttemur.	Geoteknisk undersøkelse og VA-plan følger planforslaget. Reguleringsbestemmelse §4.7 sikrer at det skal foretas geotekniske vurderinger før det foretas utbygging i planområdet. I tillegg skal overskuddsmasser fjernes fra området.
	Det vil være en vesentlig endring i området dersom det innføres blokker i et eksisterende villastrøk.	Ved omdisponering av arealer stilles det krav til arealeffektiv planlegging og tetthet for å spare omkringliggende landbruksarealer. Eneboligbebyggelse vil ikke tilfredsstillende kommunens og Fylkesmannens tetthetskrav.
Vikaunet, Vikaunet og Løseth, Betaniavegen 2, 6 og 10	Stor fare for kvikkleireskred som følge av omfattende byggearbeid.	Reguleringsbestemmelse §4.7 sikrer at det skal foretas geotekniske vurderinger før utbygging i planområdet. Det er utført innledende grunnundersøkelser som viser at områdestabiliteten innenfor planområdet er tilfredsstillende, se vedlegg 12 og 13.
	Høy bebyggelse vil redusere verdien av eksisterende boliger i området.	Ny institusjonsbebyggelse nærmest eksisterende boliger er avtrappet til 2 etasjer over underetasjen. Ny boligbebyggelse nærmest eksisterende eneboligbebyggelse (B3) er trappet ned til 2 etasjer.
	Utvidelse av Betaniavegen vil legge beslag på et betydelig areal av 6/6 og 6/143.	Utvidelsen av Betaniavegen medfører at ca. 48 m <sup>2</sup> av 6/6 og ca. 76 m <sup>2</sup> av 6/143 reguleres til vegformål (kjøreveg og annen vegg grunn).

		Oppgraderingen av Betaniavegen kommer også eksisterende beboere til gode. Tiltaket vil bidra til å bedre trafikksikkerheten langs Betaniavegen. Dagens sikt til gangfelt fra Betaniavegen ut mot Malvikvegen er dårlig da den hindres av gjerde og høydeforskjeller mellom hage og veg. Dette vil bli forbedret som en følge av planforslaget.
	Støy fra økt trafikk i Betaniavegen. Trafikken kommer svært nær eksisterende bebyggelse.	Reguleringsbestemmelse §9.1 stiller krav om at: <i>«Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.</i> <i>Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støygrensene iht. gjeldende retningslinjer overholdes.»</i>
	Tap av flere vakre trær pga. utvidelse av Betaniavegen.	Oppgraderingen av veggen er påkrevd av Malvik kommune og kommer også eksisterende beboere til gode da dagens vegstandard er dårlig.
	Rivning av verneverdig trehusbebyggelse.	Det er utarbeidet en kulturhistorisk undersøkelse av Fagerli Hotell, se vedlegg 4. Denne konkluderer med at Fagerli hotell kan rives.

### Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

Følgende endringer er gjort siden forrige behandling i planutvalget:

- Planområdet innsnevres i plankartet tilsvarende arealformål f\_Gr1.
- f\_Gr1 tas ut av plankartet.
- Kodene for arealformål er oppdatert med riktige SOSI-koder.
- Renovasjonsanlegg reguleres inn som formål «offentlig renovasjonsanlegg, o\_BRE1 og o\_BRE2» i plankartet.
- Siktlinjer og kryssløsning i krysset Betaniavegen – Malvikvegen justeres for å oppfylle Statens vegvesens vilkår for egenerkjennning.
- Avkjørsel lengst nord mellom B3 og Betaniavegen fjernes.
- Bruk av dekar som størrelsesmål endres til m<sup>2</sup>.



- I §2.2 fjernes «B4». I samme paragraf legges «*Renovasjonsanlegg, o\_BRE1 og o\_BRE2*» til.
- §4.1, første setning og andre setning etter tabell erstattes med «*Minimum 75% av parkeringsplassene skal etableres i kjeller.*» og «*Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.*».
- I §4.1 legges det til «*Alle parkeringsplasser skal ha mulighet til å etablere el-uttak.*».
- I §4.2 endres minste krav til uteoppholdsareal pr. boenhet fra 30 m<sup>2</sup> med minst 15 m<sup>2</sup> i felles løsning til 50 m<sup>2</sup> med minst 25 m<sup>2</sup> i felles løsning.
- §4.2, andre avsnitt strykes.
- §4.3, første avsnitt omformuleres til å si at «*Det skal etableres 2 felles nedgravde renovasjonspunkt for de nye boligene. Størrelsen på, og beliggenheten av disse er bestemt i plankartet.*».
- I §4.3 strykes tredje avsnitt.
- I §4.5 endres «*på nedenforliggende system*» til «*på eksisterende avløpssystem nedstrøms for planområdet*».
- I §4.7 utvides siste setning med «*og skal deponeres på godkjent deponi.*».
- §4.9 strykes.
- Bestemmelse § 5.1 enders slik at det i fjerde ledd andre setning står: «*Sammen med detaljplanene skal det foreligge dokumentasjon på at planlagte tiltak ikke vil øke faren for flom, erosjon, setninger og skred mot jernbanen. Avbøtende tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket før tiltak igangsettes*».
- I §6.1.1, siste setning endres «*noe*» til «*minimum 1 meter*».
- Begrepene «*situasjonsplan*» og «*landskapsplan*» endres til «*utomhusplan*» i §§ 5.2 og 11.1.3.
- Begrepet «*rammetillatelse*» endres til «*tillatelse til tiltak*» i alle aktuelle bestemmelser.
- Begrepet «*ferdigattest*» endres til «*brukstillatelse*» i alle aktuelle bestemmelser.
- I §§ 6.2.1, 6.2.2 og 6.2.3. er bestemmelsene om lekeplass fjernet.
- I §7.1.2 endres o\_SKV3 til f\_SKV3.
- I §9.1 fjernes «*T 1442/2012*», og starten av bestemmelsen endres til «*miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*».
- I §11.1 legges det til «*Før igangsettelse av tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale. Avtalen skal omhandle veg, vann og avløp, renseanlegg og renovasjonspunkt*».

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

## **Vurdering**

I høringsperioden har det kommet flere uttalelser fra regionale myndigheter, berørte parter og naboer. Alle innspill er kommentert i tabellen over.

Noen naboer etterspør informasjon som ikke er inkludert i områdeplanen, men som vil bli en del av detaljreguleringsplanene. Det er flere innspill som knytter seg til konsekvensene av foretting, som støy, sol/skygge-forhold og endringer i boligtyper. Malvik kommune ønsker foretting i eksisterende boligområder, og i planbeskrivelsens 4.1 i kommuneplanens arealdel står det at *«For å synliggjøre muligheten for ettingsprinsippet gir Betania-området, markeres området med en hensynssone. Deler av dette området kan vurderes omdisponert fra tjenesteyting til boligformål gjennom en reguleringsplan.»* En foretting i dette området er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Etter 1.gangsbehandlingen har rådmannen sett at det var behov for å gjøre noen endringer i planen for å få et best mulig resultat. Det har etter 1.gangshandlingen vært dialog med tiltakshaver knyttet til dette. Rådmannen har i samarbeid med tiltakshaver kommet fram til en del endringer som styrker planen, og gjør bestemmelsene mer presise. Disse endringene er vist i avsnittet *«Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling»*.

En av endringene er at planområdet er redusert noe i areal sammenlignet med det som ble vedtatt ved 1. behandlingen. Dette har bakgrunn i at det opprinnelige planforslaget fremmet en omregulering fra vegformål til grønnstruktur i planen. Vegen er per dags dato ikke etablert, men rådmannen ønsker å sikre at det i framtiden skal være mulig å bygge en veg mellom Betaniavegen og Jonsborgvegen. Utkjørselen fra Jonsborgvegen til Fylkesveg 950 har dårlig sikt hvor biler krysser gang- og sykkelveg. Dette har tidligere resultert i ulykke, med syklist og bil involvert. For å få stengt vegen må en alternativ veg etableres, og det er derfor viktig å sikre at det fremdeles er en mulighet. Tiltakshaver er enig i dette, og denne delen er derfor foreslått tatt ut av planen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK) kom med vilkår for egengodkjenning knyttet til den kulturhistoriske verdien av bygningen kjent som Fagerli hotell. I ettertid har det vært dialog med STFK for å klarlegge hvordan vilkårene for egengodkjenning skulle oppfylles. Rådmannen deltok i et møte 19. april 2017 med saksbehandler fra STFK og rådgivere med kulturminnekompetanse for tiltakshaver. Under møtet ble det presisert hva saksbehandler fra STFK ønsket avklart. Dette er oppsummert i vedlegg 5. Den kulturhistoriske rapporten konkluderer med at Fagerli hotell har middels kulturhistorisk verdi. På grunn av endringer av bygningen fremstår bygget imidlertid i liten grad slik det opprinnelig gjorde. Det vil være svært ressurskrevende å tilbakestille bygget til sin opprinnelige tilstand. I tillegg viser rapporten at Fagerli hotell har liten bruksverdi for Betania stiftelse. Rådmannen støtter seg til den kulturminnefaglige utredningen som er gjort.

Siden førstegangsbehandling har konsulenten endret bestemmelse § 4.1 knyttet til utregning av utnyttelsesgrad. Tiltakshaver har tatt inn en ny setning i siste ledd i bestemmelsen. Det heter: *«Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet»*. Dette åpner for at parkeringsareal ikke skal regnes med som bebygd areal. Dette er motstridende til hva Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Grad av utnytting» for beregnings- og målemetoder anbefaler. Her presiseres det at *«Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte»*, etter PBL § 5-7. Rådmannen anbefaler derfor at denne delen av bestemmelsen tas ut fra planbestemmelsene.

Ved 1.gangsbehandling av områdereguleringsplanen for Betania var kravet til minste uteoppholdsareal: *«Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 15 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet.»* Rådmannen har i samarbeid med tiltakshaver vurdert dette kravet på nytt etter

høringsperioden. Det er enighet om at kravet skal endres slik at bestemmelse §4.1 endres til *«Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 50 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområde.»*

Det er ikke differensiert mellom ulike boligtyper i den nye bestemmelsen. Dette mener rådmannen er nødvendig. Planområdet er i kommuneplanens fortettingssone B, Hvor det stilles krav om minimum minste uteoppholdsareal per enhet på 200 m<sup>2</sup>. Malvik kommune har i tilsvarende utbyggingsprosjekt i sone B tillatt at kravet til minste uteoppholdsareal har vært mindre enn det kommuneplanens arealdel krever. Dette er også i tråd med fortettingsprinsippet, hvor man skal utnytte tilgjengelig areal hardere for blant annet å «spare» dyrkamark. På grunn av beliggenheten av dette området med nærhet til kollektivtilbud vurderer rådmannen at man her kan tillate mindre uteoppholdsareal enn det kommuneplanens arealdel krever. Rådmannen mener at det bør differensieres mellom ulike boligtyper, og at det skal være krav om mer uteoppholdsareal enn det forslaget til ny bestemmelse krever. Årsaken til dette er ulik forventning til uteoppholdsareal på for eksempel en boligblokk og et rekkehus. Samtidig er Malvik ikke en del av fortettingssone A, som omtales som sentrumsområder. Det bør derfor være mer uteoppholdsareal på Malvik enn det for eksempel er krav om på Vikhammer, da dette er to ulike typer områder. Det vil gjøre området mer attraktivt, samtidig som det ikke vil oppleves som trangt og veldig kompakt. Rådmannen anbefaler at bestemmelse §4.2 endres til: *«Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområde. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig, tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.»*

Ved en utbygging av minimum 120 boenheter er det viktig å sikre gode lekeplasser for barn i alle aldre. I bestemmelse § 2.4 i kommuneplanens arealdel er det listet opp flere kvaliteter som skal være tilstede på lekeplasser i kommunen. Dette gjelder for eksempel støynivå, solforhold og størrelser. For å sikre at det settes av tilstrekkelig areal til lekeplasser i området, og at disse arealene tilfredsstiller kravene i kommuneplanens arealdel foreslår rådmannen at følgende tas inn i som ny bestemmelse § 6.2.4: **§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Lekeplassene skal reguleres inn med eget arealformål ved detaljregulering.*

Det er viktig å sikre tilstrekkelig lekeareal i et kompakt område. Konsulenten har i planbeskrivelsen 6.3, andre avsnitt skrevet at det skal etableres nærlekeplasser på tilsammen 2000m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel § 2.3 og 2.4. Videre i samme avsnitt står det at arealer avsatt til nærlekeplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal. Rådmannen synes ikke dette er en god løsning, da kommuneplanens arealdels §2.3 del 1 presiserer følgende: *«MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og fritidsarealer»*. Rådmannen mener det derfor skal være et skille mellom kravet for lekeplasser og minste uteoppholdsareal for å sikre tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal. Rådmannen anbefaler derfor å fjerne andre avsnitt i planbeskrivelsens 6.3: *Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.*

## Oppsummering

Rådmannen mener planen legger til rette for en kompakt og god utbygging på Betania, og legger fram følgende innstilling:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Betania Malvik på følgende vilkår:

- Endring for bestemmelse §4.2: *«Minste uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor det enkelte byggeområdet. For småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig og tunstruktur o.l. er kravet 60m<sup>2</sup>, hvorav 10m<sup>2</sup> i felles løsning.»*
- Ny bestemmelse: **«§ 6.2.4 Lekeplass.** *Det skal etableres felles lekeplass for boligområdene i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser. Lekeplassene skal reguleres inn med eget formål ved detaljregulering.»*
- Følgende fjernes fra planbestemmelse §4.1: *«Parkeringsareal på bakkenivå inngår ikke i BYA-arealet.»*
- Planbeskrivelsens 6.3, andre avsnitt fjernes: *«Det skal etableres nærlekeplasser på til sammen minimum 2000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Arealer avsatt til nærlekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsareal.»*. Plandokumenter oppdateres for å ivareta dette.

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.