



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	15/15	21.05.2015

1.gangs behandling av PlanID 201405 - Detaljregulering for Saksvik Øvre

Vedlegg:

- Vedlegg 1. Planbestemmelser. 4 sider, sist revidert 15.4.2015.
- Vedlegg 2. Plankart 1 av 2. 1 side, datert 24.10.2014.
- Vedlegg 3. Plankart 2 av 2. 1 side, datert 24.10.2014.
- Vedlegg 4. Planbeskrivelse. 21 sider, sist revidert 15.4.2015.
- Vedlegg 5. ROS-analyse. 5 sider, datert 24.10.2014.
- Vedlegg 6. Illustrasjonsplan. 1 side, datert 24.10.2014.
- Vedlegg 7. Overordna VA-plan. 1 side, datert 24.10.2014.
- Vedlegg 8. Samla uttalelser til oppstart av planarbeid. 7 sider.
- Vedlegg 9. Støyvurdering COWI. 5 sider, datert 4.11.2010.
- Vedlegg 10. Notat fra oppstartsmøte detaljreguleringsplan for Saksvik Øvre. 7 sider, datert 17.9.2014.
- Vedlegg 11. Rapport dendrokronologi. 2 sider, datert 13.3.2014.
- Vedlegg 12. Solstudie og perspektiver. 6 sider, datert 23.12.2014.
- Vedlegg 13. Kulturfaglig rapport, utarbeidet av Leif Malik, 8 sider, datert 12.5.2014.
- Vedlegg 14. Notat vedrørende Saksvik gård, Bioconsult, 4 sider, datert 10.8.2012.

Saksdokumenter nettet

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201405](#).

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)
[Reguleringsplan for Saksvik Øvre, gnr/bnr 1/1 \(PlanId 5N, vedtatt 22.12.2010\)](#)
[Reguleringsplan for Saksvik Nord \(PlanID 5, vedtatt 3.2.1986\)](#)

Kommunedelplan kultur ligger i kommunens planinnsyn under *plandokumenter – andre dokumenter*.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av PlanID 201405 – Detaljregulering av Saksvik Øvre
Formålet: legge til rette for ny boligbebyggelse og få klarhet i om hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan (planID5n) er tatt inn på feil grunnlag.
Grunneier: Karl Ove Bjørnstad
Lokalisering: Saksvik i Malvik kommune
Planstatus: regulert til boligbebyggelse med hensynssone bevaring av kulturmiljø
Forslagsstillerne: Planlegger: Solem arkitektur
Tiltakshaver: Karl Ove Bjørnstad

Planområdet



Innledning

Planområdet det fremmes forslag til detaljregulering for er i dag regulert til boligformål, med en hensynssone som viser bevaring av kulturmiljø. Denne reguleringsplanen ble vedtatt i 2010 (reguleringsplanen kan sees på kommunens [planinnsyn](#), bruk søkeord [5n](#)). Forslagsstiller ønsker å få detaljregulert området på nytt, da det er gjennomført datering av trevirke tilhørende bygg på området, som viser at noen av bygningene er yngre enn tidligere antatt, altså oppført etter år 1750. Dendrokronologisk rapport (se vedlegg 11) antyder at uthus/låve – bygg D i plankartet – ble bygget sommeren 1758, eventuelt kort tid etter. Rapporten antyder for låna – bygg A i plankartet – ble bygget sommeren 1796, eventuelt kort tid etter. Planprosessen vil klargjøre om verneverdien av Saksvik Øvre, sett i forhold til tidligere behandlinger av området, kan sies å være av så stor verdi at det fortsatt er nødvendig å opprettholde dagens hensynssone over gårdsanlegget på Saksvik Øvre, eller om denne kan fjernes og nye bygg settes opp.

Saksvik Øvre er nevnt i kommunedelplan kultur som det vises til i kommuneplanens arealdels bestemmelse 2.11 Kulturminner og kulturmiljø. Med bakgrunn i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan kultur kunne det vært grunnlag for å avvise planforslaget på administrativt nivå. Forslagsstiller har fremskaffet nytt faktagrunnlag som kan være grunnlag for en ny vurdering av verneverdien av Saksvik Øvre, planforslaget bringes derfor nå til 1. gangs behandling i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging. Høringsperioden vil få klarhet i hvordan fylkeskommunen vurderer nytt faktagrunnlag. Innspill som kommer inn til kommunen etter høring av planforslag vil sammen med forslagsstillers argumentasjon og faktagrunnlag spille en stor rolle for hvordan kommunen bør stille seg til å sluttbehandle denne reguleringsplanen.

Planstatus og overordnede føringer

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for Saksvik Øvre, planID 5n vedtatt 20.12.2010, som viser boligformålet underlagt hensynssone bevaring av kulturmiljø og tillater maks 25 boenheter.

Kommuneplanens arealdel har retningslinjer for planer som legger til rette for fortetting. Det omsøkte området ligger innenfor sone B (fortetting i tettbygde områder på Vikhammer; områder/tomter med direkte adkomst fra hovedveg eller samleveg), og kan i hht bestemmelse 2.6 fortettes med småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig, tunstruktur.

Planforslaget

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 10.9.2014 (vedlegg 10).

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen i september 2014. Naboer og høringsparter er varslet i eget skriv datert 17.9.2014. Frist for å komme med innspill var 24.10.2014. I samme tidsrom lå melding om oppstart på kommunens hjemmeside. Det ble oppdaget at sameiet i Saxe Vik veg 2 ikke var varslet om planoppstart. Forslagsstiller varslet disse i egen e-post den 26.3.2015, med frist for innspill 15.4. 2015.

Sammendrag av innkomne innspill etter varslet planoppstart, med rådmannens kommentar. Forslagsstillers kommentar til innspillene finnes i planbeskrivelsen på sidene 9 – 12 (se vedlegg 4). Innspillene ligger i dokumentet kalt samråd på kommunens nettsider (gå til [planinnsynet](#) og bruk søkeord [201405](#)).

Innspill fra:	Innspill:	Rådmannens kommentar:
Sør-Trøndelag fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opplyser om at forslagsstillers argumenter [for å fjerne hensynssone bevaring kulturmiljø] knytter seg til faktiske forhold som forslagsstiller i utgangspunktet har ansvar for å utrede i forkant. 2. Forholder seg til kommunens prioritering gjennom vedtatt kulturminneplan og den gjeldende reguleringsplanen. Ser ut i fra dette ikke grunnlag for en endret reguleringsplan uten verneformål. 3. Vurderer det fortsatt som mulig å 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Disse undersøkelsene er overlevert sammen med planforslaget. Dokumentene vil følge planforslaget når det legges ut til høring etter behandling i utvalg ARESAM. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering.

	gjennomføre alle tiltak i samsvar med gjeldende reguleringsplan.	
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	<ol style="list-style-type: none"> 1. ROS-vurderingen har identifisert relevante punkter for videre analyse og deretter tiltak i byggeperioden. For støy finnes det retningslinjer også for anleggsperioden i T-1442/2012. 2. ROS-analysen skal, i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurdere hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. 3. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Tar forbehold om at det ved offentlig ettersyn kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for deres vurdering av planforslaget. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Vedrørende påviste risiko har forslagsstiller tatt inn avbøtende tiltak i planbestemmelsene. 3. Tas til orientering.
Regionkonservator i Malvik kommune.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nevner tilstand på byggene og påpeker eiers vedlikeholdsansvar. 2. Til tross for neglisjert vedlikehold så er regionkonservatoren av den oppfatning at gjenværende konstruksjoner fortsatt er intakte og at det skal være mulig å gjennomføre prosjektet slik det opprinnelig var tenkt. 3. Kravet om vern av kulturmiljø står fortsatt fast. 4. Det er ønskelig at bebyggelsens opprinnelige høyder på Saksvik Øvre ivaretas, da disse proporsjonene er særegent for denne tunbebyggelsen. 5. Går inn for at gjeldende reguleringsplan, vedtatt 20.12.2010, beholdes uten endringer. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmannen anser ikke dette som forhold knyttet til denne plansaken. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. 4. Tas til orientering. 5. Tas til orientering.

Vurdering

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i strid med hensynssone bevaring av kulturmiljø som ligger inne i gjeldende reguleringsplan for Saksvik Øvre, samt bestemmelse 2.11 i kommuneplanens arealdel. Gjennom høring av planforslaget går administrasjonen ut fra at det gjøres en vurdering av de

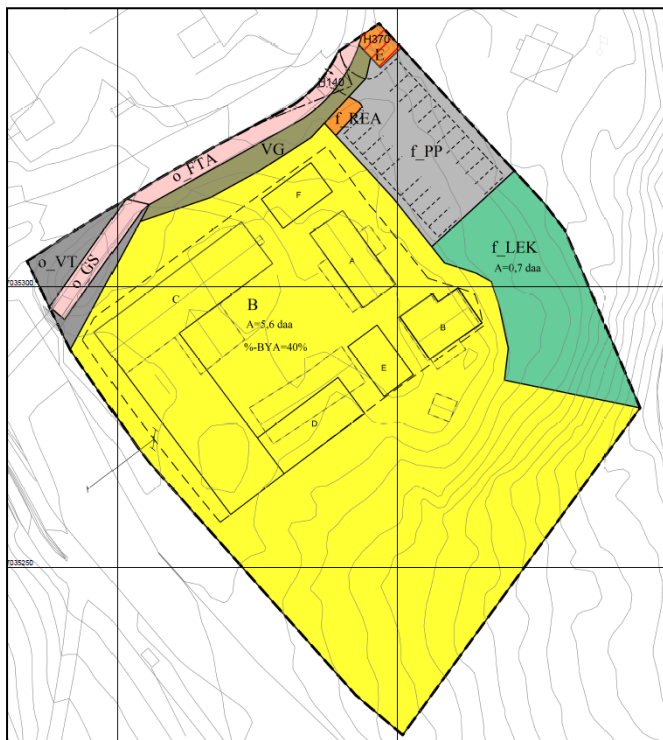
vernekravene som ble satt i vedtatt reguleringsplan. Disse må vurderes etter nytt faktagrunnlag som er framskaffet fram til ny planprosess. Disse dokumentene er lagt inn i [planinnsynet](#) på kommunens hjemmesider. Forslagsstillers vurdering av de nye opplysningene ligger inne i planbeskrivelsen.

Byggehøyde er i gjeldende reguleringsplan satt til maks mønehøyde kote 50 for bygg C (fjøsset), mens kommuneplanens arealdel setter maks byggehøyde til 3 etasjer, inkludert sokkel og loft. Nytt planforslag har satt maks gesimshøyde til 7,5 meter over kote + 42. Mønehøyde vil komme i tillegg, hvor takvinkel skal ligge mellom 30 og 35 grader.

Kommuneplanens arealdels bestemmelse 2.6 om fortetting setter i utgangspunktet en utnyttelsesgrad på 35 % BYA for områder innenfor sone B. Planforslaget setter maks utnyttelsesgrad til 40 % BYA. Planforslaget viser ikke noen større endring i forhold til bebyggelsens fotavtrykk og arealdisponering innenfor planområdet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan 5N.

I gjeldende reguleringsplan er antallet leiligheter satt til maks 25. Nytt planforslag øker maks tillatt antall leiligheter til 40. I planbeskrivelsen opplyses det om at krav til egnet uteoppholdsareal kan løses innenfor planområdet. I planbeskrivelsen opplyses det og om at planlagt tiltak ikke vil gi en vesentlig økning i transportproduksjonen.

Bebyggelsens skal i følge planforslaget utformes som firkanttun, med noen endringer fra gjeldende reguleringsplan. Det foreslås en utvidelse av bygg C (det L-formede bygget som vises på plankartet lagt med linje for ny bebyggelse mot Malvikvegen og Saxe Viks veg), med mulighet for sammenkobling med bygg D som og flyttes i forhold til gjeldende reguleringsplan.



Bildet til venstre viser forslag til nytt plankart hvor bygg C utvides noe lengre mot sør, mens bygg D er plassert lengre sør enn i gjeldende reguleringsplan. Stipla linje viser er sammenfallende med hvor bygg D skal være plassert i henhold til gjeldende reguleringsplan.

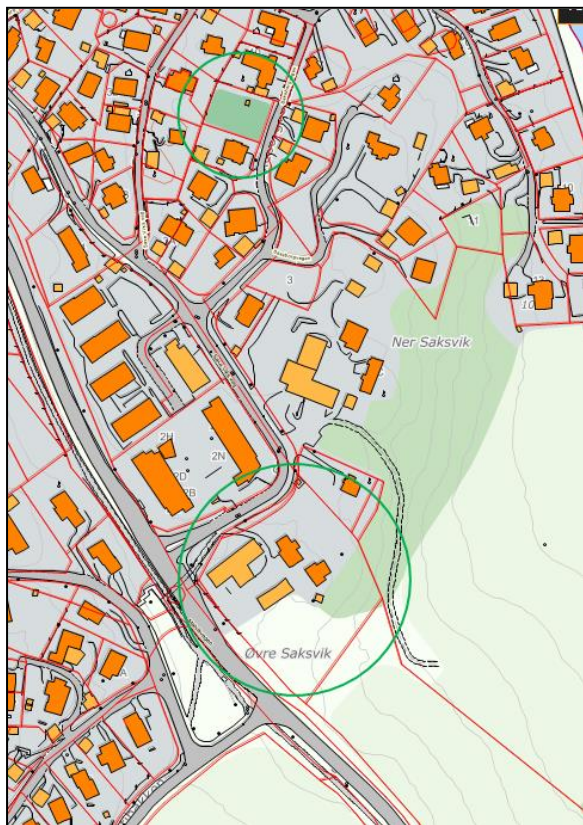
Trafikksikkerhet

Planforslaget reduserer antall avkjørsler i forhold til gjeldende reguleringsplan, fra to til en. Dette er positivt for trafikksikkerheten da biltrafikk over fortauet langs Saxe Viks veg samles til en adkomst.

Uteområder og lekeareal

Forslagsstiller foreslår i planbeskrivelsen 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, da forslagsstiller mener gjeldende reguleringsplan viser en bygningsstruktur som er sammenfallende med kommuneplanens bestemmelser for forfettingssone A, som viser dette kravet til minste uteoppholdsareal per boenhet. Sone B – forfetting i tettbebygde områder på Vikhammer; områder/tomter med direkte adkomst fra hovedveg eller samleveg setter minimum 200 m² uteoppholdsareal per boenhet som krav. Gjeldende reguleringsplan for Saksvik Øvre ble vedtatt med bestemmelse som sier 50 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Med maks utbygging med 40 leiligheter viser planforslaget behov for 1600 m² uteoppholdsareal om krav om minimum 40 m² uteoppholdsareal legges til grunn. I følge forslagsstiller kan dette løses, i henhold til kommunens kvalitetskrav, innenfor planområdet. Rådmannen anser det som rimelig at kravet til uteoppholdsareal settes slik forslagsstiller har vist da det ikke er store endringer fra gjeldende reguleringsplan og forslag til ny.

Planforslaget viser område avsatt til lek redusert med omtrent 90 m², i forhold til gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller opplyser i planbeskrivelsen om at krav til nærlekeplass ikke dekkes innenfor planområdet. Innenfor planavgrensninga settes det av 700 m² til nærlekeplass, mens kravet er 1500 m². Forslagsstiller ser likevel ikke på dette som et avvik fordi tidligere planer hadde bestemmelser som sikret at Saksvik Øvre hadde tilhørighet til nærlekeplass nord for planområdet og mener derfor at innregulert lekeplass likevel vil dekke det behovet forfettingen medfører. Rådmannen er enig i en slik vurdering, men påpeker at det vil være behov for en utbyggingsavtale knyttet til nærlekeplassen som ligger utenfor planområdet. Dette er tatt inn som et krav i reguleringsplanens bestemmelser.



Bildet til venstre viser plassering av lekeplass og planområdet med grønn ring. Avstand langs vei mellom planområde og lekeplass er omtrent 250 meter.

Parkering

For forfetting i området setter kommuneplanens arealdel krav til 1,5 parkeringsplasser + 0,5 parkeringsplasser for gjester per boenhet, fortrinnsvis i fellesløsning/kjeller. Planforslaget viser 1,5 parkeringsplasser per boligenhet. Parkering for sykkel skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens bestemmelse 2,7. Parkeringskrav for sykkel er

ikke tatt inn i forslag til bestemmelser. Rådmannen foreslår derfor at følgende tekst tas inn til slutt i bestemmelse 3.8 Adkomst og parkering: *"Parkeringskrav for sykkel er 1 sykkelparkeringsplass per boenhet opp til 55m² BRA, 2 per boenhet mellom 55 og 100 m2 BRA, 3 per boenhet over 100 m2 BRA."* Gjeldende reguleringsplan for området ble i 2010 vedtatt med et parkeringskrav for bil som er likt planforslaget. Med sin nærhet til busstopp (rundt 60 meter fra boligområdet) og Vikhammer sentrum (omtrent 1,4 km) skal det ikke være behov for flere parkeringsplasser enn foreslått.

Støy

Støynotat som følger planforslaget ble utarbeidet for gjeldende reguleringsplan for Saksvik Øvre. Planforslaget utvider bygg C langs Malvikvegen, i forhold til tidligere vist bebyggelse. Dette medfører at flere boenheter kan utsettes for støy. Det er gitt bestemmelse om at boliger som ligger innenfor gul sone skal ha en stille side. Bestemmelsene sier og at retningslinjene i veileder T 1442/12 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen) og NS 8175 (Norsk standard: Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygninger) skal følges og sikre at det bygges etter rett byggetekniske krav. På den annen side kan en slik utvidelse øke kvaliteten på uteområde inne på tunet, med hensyn til støy. Det er sikret i bestemmelsene til planforslaget at bygg C ikke skal plasseres nærmere fylkesvegen enn vist på plankart, resten av bebyggelsen vist på plankart kan endres noe.

Området som i gjeldende reguleringsplan er vist på plankartet som f_Au (annet uteoppholdsareal) er i følge støyrapporten fra COWI ikke egnet som uteoppholdsareal på grunn av for høyt støynivå, lave støyskjermer bedrer ikke situasjonen nevneverdig. Det at området ligger i rød og gul støysone er i utgangspunktet ikke heldig, men det er allerede godkjent boligbebyggelse i området og bestemmelsene til planforslaget skal sikre forholdet til rød og gul støysone. Støynotatet ligger til saken som vedlegg nummer 9.

Forholdet til kommunedelplan kultur (2001 – 2004)

Kommunedelplan kultur viser Saksvik Øvre som et viktig område da det *"representerer noen av den eldste kulturhistorien i Malvik. Både rent historisk, men også i forhold til byggeskikk da tunet har ligget forholdsvis uforandret de siste par hundre år. Vedtatt reguleringsplan som innebærer riving av bygningene er avvist av departementet"*. Kommunedelplan kultur henvises til i kommuneplanens arealdels bestemmelse 2.11.

Behov for utbyggingsavtale

Det må gjøres forbedringer på offentlige avløpsanlegg før ny bebyggelse kan tas i bruk, og det er dermed også behov for utbyggingsavtale knyttet til VVA i tillegg til nærlekeplass utenfor planområdet. Disse forholdene er tatt inn i forslag til planbestemmelser.

Vurdering av bygningenes verneverdi

Det av dokumentasjon som følger planforslaget er forslagsstillers argumentasjon. Fra fylkeskommune/regionkonservator er det gitt beskjed om at det er opp til forslagsstiller å fremskaffe nytt faktagrunnlag for videre vurdering av verneverdi på gårdsanlegget. Administrasjonen forutsetter at en vurdering av det nye faktagrunnlaget kommer fra overordnet kulturminnemyndighet i løpet av høringsperioden, slik at administrasjonen kan gi en veloverveid innstilling til andre gangs behandling av ny reguleringsplan for Saksvik Øvre.

Rådmannens forslag til endringer i plandokumenter

Planbestemmelser:

- a) Punkt 3.8 Adkomst og parkering: *"Parkeringskrav for sykkel er 1 sykkelparkeringsplass per boenhet opp til 55m² BRA, 2 per boenhet mellom 55 og 100 m2 BRA, 3 per boenhet over 100 m2 BRA."* Legges til bestemmelsen

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges detaljreguleringsplan for Saksvik Øvre ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår: Følgende vilkår skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling:

Rådmannens forslag til endringer, punkt a) skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling.

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), 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 - 21.05.2015

Johan L. Bjørnstad ble av utvalget erklært inhabil under behandling av saken.

Jahn Harry Kristiansen (AP) fremmet på vegne av AP, følgende tilleggsforslag:
«Parkeringskrav skal være etter kommuneplanens bestemmelser for området. Dette skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling.»

Votering:

Tilleggsforslaget fra Kristiansen, enstemmig vedtatt.

Innstillingen med tilleggsforslaget, enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 21.05.2015

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges detaljreguleringsplan for Saksvik Øvre ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår: Følgende vilkår skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling:

Rådmannens forslag til endringer, punkt a) skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling.

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

Parkeringskrav skal være etter kommuneplanens bestemmelser for området. Dette skal innarbeides i plandokumentene før planen tas til 2. gangs behandling.