



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		

1.gangs behandling av planID 201502 - Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B13

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Bestemmelser
4. Illustrasjonsplan
5. 3D-illustrasjoner
6. Sol-/skyggeanalyse
7. Snitt B13
8. ROS-analyse fra områdereguleringsplan for Sveberg, etappe 3 og 4.
9. Geoteknisk notat Svebergmarka 3. etappe, rapport fra befarig med prøvegraving.
10. Vedlegg 5 201310_Støyvurdering, datert 16.10.2013, 5 sider.
11. Vedlegg 6 201310_Støysonekart, datert 16.10.2013, 1 side.
12. Referat fra oppstartsmøte for 20.15.02 - Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B13
13. Samla innspill til oppstart av planarbeid. 11 sider.
14. Foreløpig VA-plan oversikt Sveberg etappe 3 og 4
15. Foreløpig VA-plan B13 Sveberg

Saksdokumenter nettet

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201502](#).

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Områderegulering for del av Svebergmarka boligområde. Revisjon av etappe 3 og 4 (planID [201310](#)), vedtatt 27.4.2015.

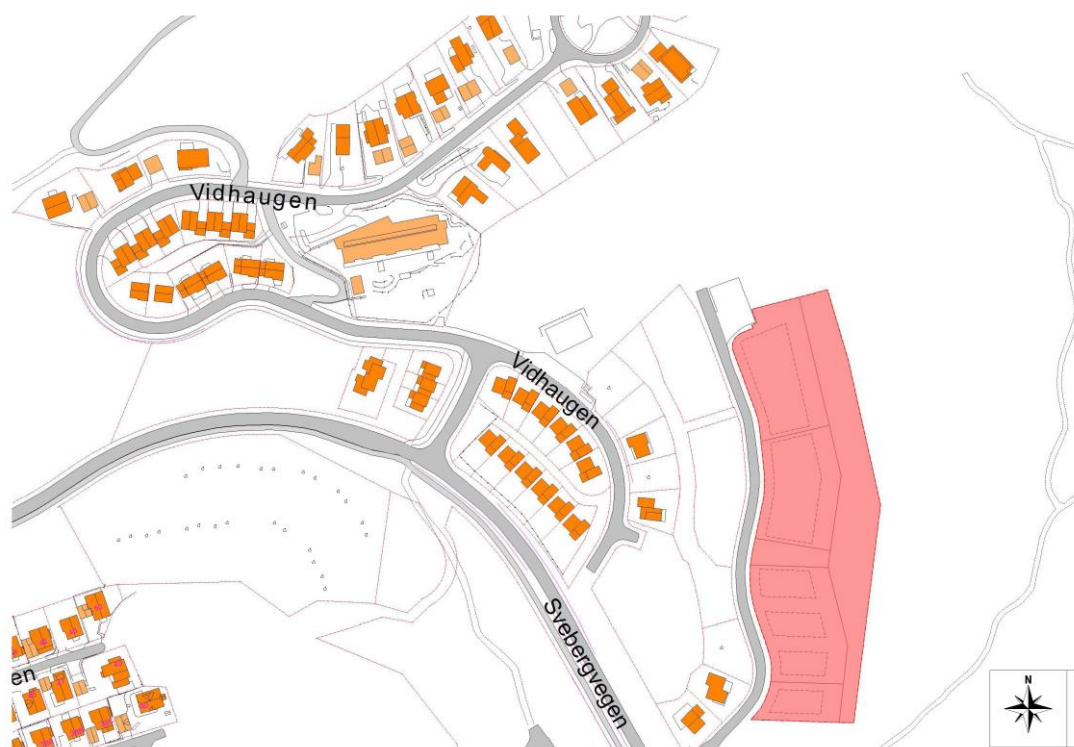
Detaljregulering for del av Svebergmarka, felt B12, Sveabakken (planID [201208](#)), vedtatt 23.5.2013.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av detaljregulering for Svebergmarka, 3. etappe, felt B13.
Formålet: legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende lekeplass og friområde.
Grunneier: Malvik kommune.
Lokalisering: Sveberg i Malvik kommune.
Planstatus: regulert til boligbebyggelse
Forslagsstillerne: Planlegger: Tegn3
Tiltakshaver: Malvik kommune

Planområdet

Planområdet på omtrent 12,1 daa ligger rett øst for Vidhaugen på Sveberg og er del av etappe 3 i utviklingen av området. Området er i dag ubebygget.



Figur 1 Planområdet markert med rød farge.

Planstatus og overordnede føringer

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.6.2011, er planområdet avsatt til boligbygging. Gjeldende områderegeringsplan for del av Svebergmarka boligområde, revisjon av etappe 3 og 4 (planID 201310), vedtatt 27.4.2015, viser området avsatt til boligbebyggelse, med krav om detaljregulering av delfeltene. Bestemmelsene åpner for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse; enebolig, flermannsbolig, kjedehus, rekkehus, terrasert bebyggelse og lavblokk. Tillatt bebygget areal (BYA) for felt B13 er 30-40 %. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing.

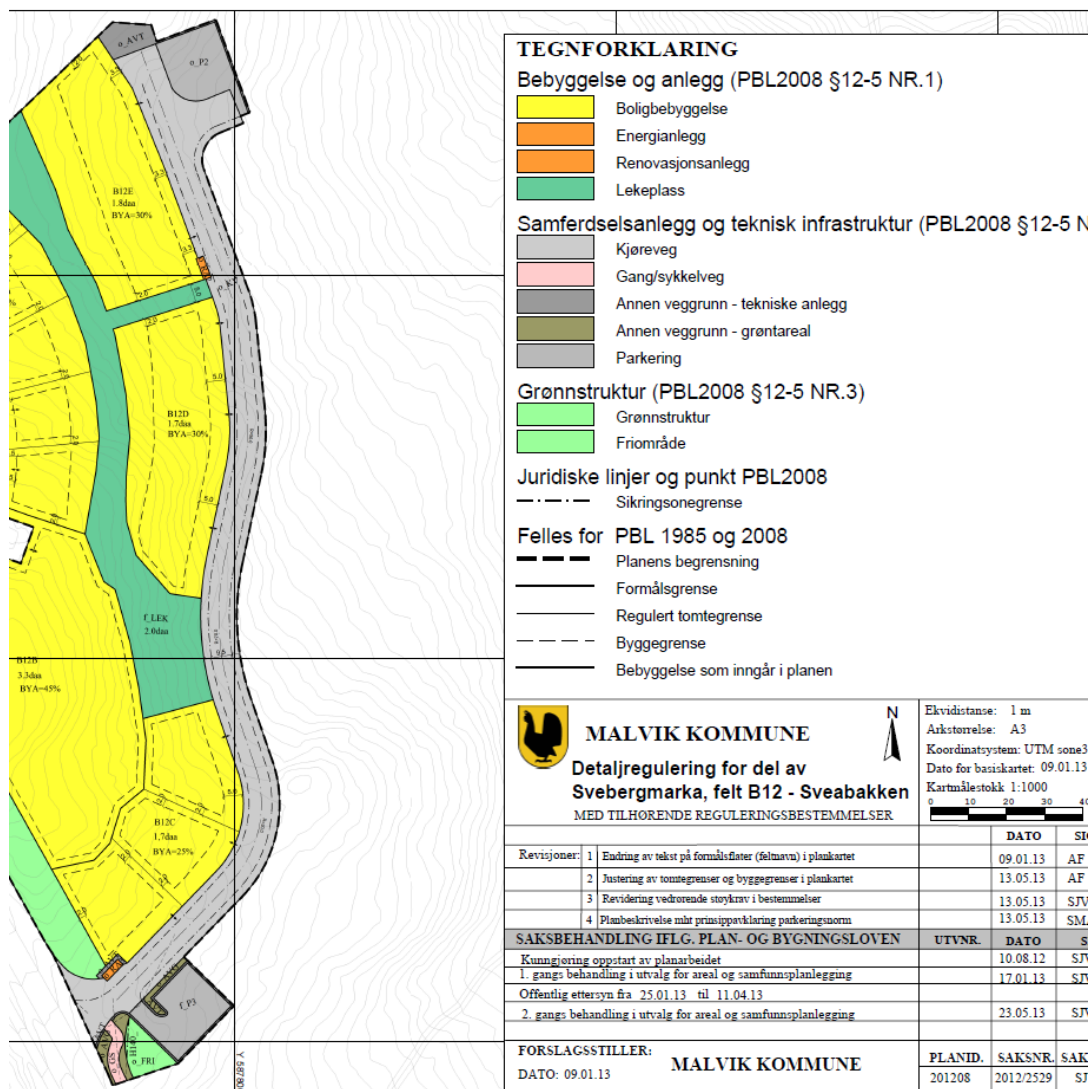
Byggehøyde for eneboliger, kjedehus, rekkehus og tomannsboliger er satt til gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil

7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, og laveste gesims inntil 6,5 meter. Byggehøyde for flermannsboliger og lavblokk er satt til laveste gesimshøyde inntil 9,0 meter og mønehøyde inntil 11,5 meter. Bebyggelse med flate tak tillates med gesimshøyde inntil 9,0 meter. Bebyggelse med pulttak tillates med høyeste gesims inntil 9 meter. Gesims og mønehøyde skal måles i forhold til laveste gulv terreng målt vertikalt over topp gulv 1. etasje eller laveste underetasje.

Det er i tillegg gitt åpning for at det innenfor B13 kan oppføres terrasert bebyggelse som trappes ned i lengderetning. Disse kan oppføres i inntil 3 etasjer og byggehøyde skal ikke overstige 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde i front eller bakkant kan ikke ha større byggehøyder enn 6,5 meter eller 2 etasjer.

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av tegn3 arkitektkontor, på oppdrag fra Malvik kommune. Planforslaget er i tråd med gjeldende områderegeringsplan for Svebergmarka boligområde, revisjon av etappe 3 og 4, med unntak av en justering av formålsgrensen mellom område for boliger og friområde mot øst. Planområdet ligger inntil blindveien Sveabakken mot vest og har adkomst via denne, fra Svebergvegen. Mot øst ligger et regulert friområde. Sveabakken er allerede regulert inn som en del av detaljregulering av felt B12. I denne reguleringsplanen er allerede renovasjon og gjesteparkering for boliger innenfor B13 sikret. Se utsnitt av plankartet tilhørende denne planen under.



Figur 2 Utsnittet viser detaljregulering for B12 med Sveabakken, parkeringsplasser og renovasjonspunkt. B13 ligger inntil vegen mot øst.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 23.2.2015 (vedlegg 12).

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen 6.3.2015. Naboer og høringsparter er varslet i eget skriv datert 5.3.2015. Frist for å komme med innspill var 27.3.2015. I samme tidsrom lå melding om oppstart på kommunens hjemmeside.

Sammendrag av innkomne innspill

Innkomne innspill er vedlagt saksfremlegget (vedlegg 13).

Innspill fra	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens utfyllende kommentar
<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 18.3.2015.</p> <p>Generelle påminnelser ang:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gode arealer for lek, og trygg ferdsel til skole og barnehage.- Høy arealutnyttelse og minimumskrav til utnyttelsesgrad- Tilfredsstillende støy- og støvforhold for eksisterende boliger i utbyggingsfasen.- Krav om ROS-analyse.- Beskrivelse av folkehelse relevante tema.	<p>Tas til etterretning. ROS-analyse er utført i forbindelse med områdereguleringsplan for planområdet, og relevante tema gjengis her i planbeskrivelsen.</p>	<p>Antall boliger vises med påskrift høyde ok gulv som angir hvor mange boenheter som skal bygges innenfor planområdet, se bestemmelse 3.4.</p> <p>Støy- og støvforhold i bygge og anleggsfasen ivaretas av bestemmelsene til planforslaget, se bestemmelse 7.4.</p>
<p>Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 5.3.2015.</p> <p>Ingen merknader til igangsatt planarbeidet så lenge dette er i tråd med gjeldende områdeplan.</p> <p>Minner om:</p> <ul style="list-style-type: none">- Den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.- § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen.	<p>Tas til orientering/etterretning.</p>	
Trøndelag brann- og		

<p>redningstjeneste IKS, brev datert 11.3.2015 (sendt inn som uttalelse til detaljregulering med planID 201503, Svebergmarka B20 m.fl.).</p> <p>Minner blant annet om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilrettelegging for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings og slokkeinnsats, uansett årstid. - Avstand mellom bygninger ivaretas for å forebygge at en eventuell brann ikke får en urimelig stor konsekvens. - Kjeller utenfor bygningskropp må vies spesiell oppmerksomhet med tanke på belastningen av utrykningskjøretøy. 	<p>Tas til etterretning.</p>	
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 18.3.2015.</p> <p>Ingen spesielle merknader, men oversender en sjekklister for vurdering av tema innenfor NVEs forvaltnings-områder.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	
<p>Statens vegvesen, brev datert 23.3.2015.</p> <p>Ingen merknader til igangsatt planarbeidet.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	
<p>Naboer til planområdet (Ragne Solheim og Morten Solheim – Sveabakken 4, og Marte Fleischer og Viktor Larsen – Sveabakken 2), e-post datert 27.3.2015.</p> <p>Er skuffet over at det kommer hus såpass langt oppe i Sveabakken. Mener at disse vil ta utsikt fra dem. Ønsker at det sees på løsninger som ikke ødelegger for dem som allerede har bygd.</p>	<p>Tas delvis til etterretning ved at det legges opp til frittliggende eneboliger nærmest disse naboene, noe som gir god åpenhet og bevarer utsyn på best mulig måte.</p>	<p>Rådmannen mener det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse og planforslaget forholder seg til vedtatt områdereguleringsplan for området.</p>

Vurdering

B13 er i planforslaget utnyttet mindre enn hva områdereguleringsplanen har gitt åpning for. Det ble i mulighetsstudie som ble utarbeidet fram mot ferdig planforslag påpekt at det vil være vanskelig å bebygge feltet slik det opprinnelig var tenkt, med to boligrekker med småhusbebyggelse, med adkomstveg fra Sveabakken i mellom. Dette var på grunn av at det med det bratte terrenget vil være vanskelig å nå en ytre husrekke mot øst med en veg med akseptable stigningsforhold. Det ble utarbeidet flere mulig adkomstveger ned gjennom feltet som adkomstveg fra Sveabakken, men alle ble forkastet da det ikke gav grunnlag for en god løsning innenfor planområdet.

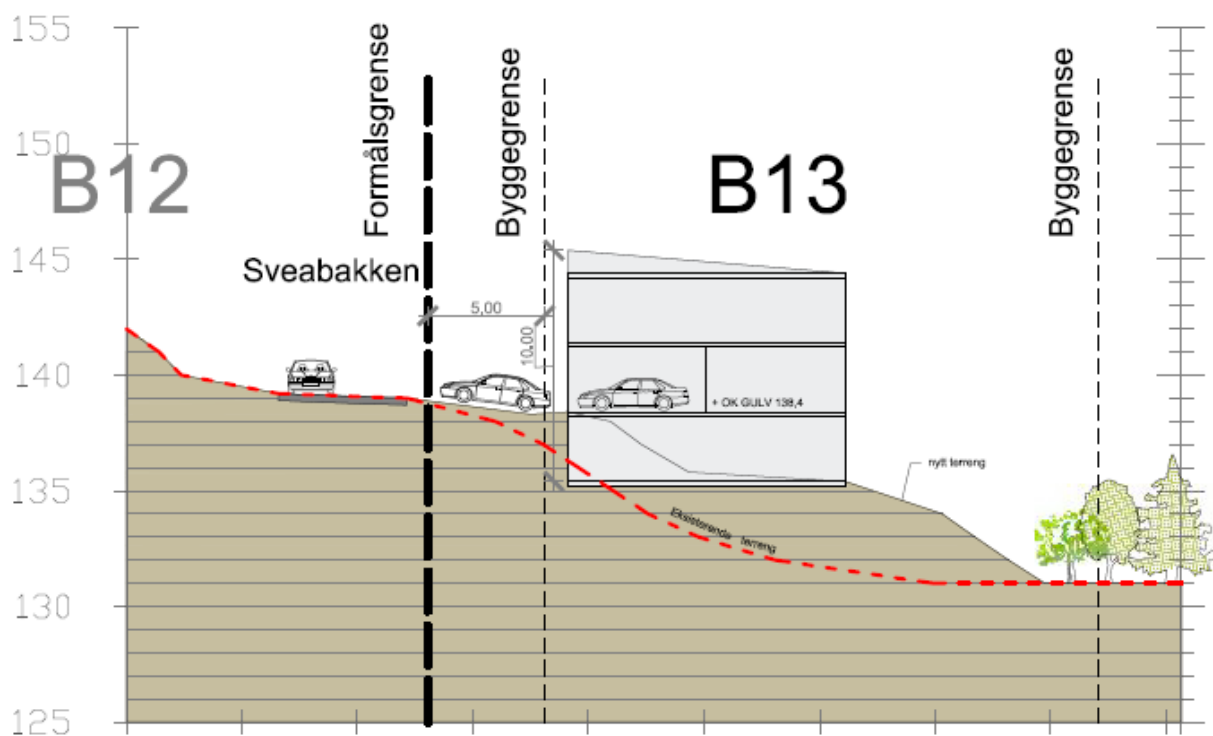
Byggehøyder, utforming og utnyttelsesgrad

Planforslaget viser byggegrenser som er lagt innenfor de som er vedtatt i områdereguleringsplanen. Byggeområdene har, i tråd med overordnede bestemmelser, blitt plassert i stor grad ut fra eksisterende terreng. Bebyggelsen er trukket så nært Sveavegen som overordnet reguleringsplan tillater, for å gi minst mulig terrenngrep og samtidig sikre at alle boliger kan utformes med tilgjengelig boenhet, da inngang vil komme på høyde med adkomstveg fra Svebergvegen. Mot vest, Sveavegen, vil bygningene ligge med to etasjer, mens de mot øst (friområdet) vil ligge med tre etasjer. Dette gjelder alle boligene, med unntak av ett (E2, innenfor delfelt B13a, i plankartet) da dette ikke tillates bygd med sokkel på grunn av terrenget.

Bebyggelsen skal oppføres med småhuskarakter. På det sørligste feltet, B13a i plankartet, tillates frittstående eneboliger. På de to nordligste feltene, B13b og B13c i plankartet, tillates det eneboliger i kjede. Foreslåtte høyder og utnyttelse (% BYA) i planforslaget er i samsvar med de bestemmelser som er satt i områdereguleringen for denne type bebyggelse.

Snitt vist under viser hvordan en av de kjedede eneboligene i felt B13b vil ligge i forhold til Sveavegen med parkering og nødvendig terrengbearbeiding (se vedlegg 7).

m.o.h.



Figur 3Snitt B13b

Adkomst til feltet

Adkomstveg til feltet er allerede bygd. Planforslaget setter i bestemmelsene krav til maks 5 meter bred kjøreadkomst inn til de enkelte tomtene. Adkomst er ikke satt på plankartet da det er noe usikkert hvor disse skal plasseres for de enkelte boligtomtene.

Overvannshåndtering

Områdereguleringsplanen har bestemmelse som sier at fordrøyningsbasseng skal plasseres gjennom planprosess. Fordrøyningsbasseng plasseres utenfor planområdet og skal bygges, driftes og vedlikeholdes av Malvik kommune. Ved detaljutforming og prosjektering av tiltak skal lokal overvannshåndtering legges til grunn. Vedlegg 13 viser foreløpig VA-plan for hele etappe 3 og 4 av Svebergmarkautbyggingen, mens vedlegg 15 viser foreløpig VA-plan for B13. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Minste uteoppholdsareal

Planforslaget viderefører bestemmelsene fra områdereguleringen om at det skal sikres areal for tilfredsstillende uteoppholdssted for beboere med minimum 200 m² for eneboliger og eneboliger i kjede, samt minimum 50 m² for sekundærleilighet. Det er videreført i bestemmelsene at uteoppholdsareal skal ligge godt tilgjengelig for boligene, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk er videreført i bestemmelsene til planforslaget. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng og arealer brattere enn 1:3 etter planering tillates ikke regnet med som uteoppholdsareal i forhold til arealkravet.

Lek

Felt for felles lekeplass (f_BLK) er plassert i henhold til bestemmelsen i områdereguleringsplanen som sier det skal være maks 100 meter fra bolig. Det er gitt rekkefølgebestemmelse som skal sikre at f_BLK er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i planområdet. Unntaket fra dette er dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid, i så tilfelle skal f_BLK være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Tilgjengelighet og universell utforming

Alle felt innen B13 skal ha tilgjengelig boenhet og bestemmelse fra områdereguleringsplanen vedrørende prinsippene om universell utforming er videreført i forslag til bestemmelser under punkt 3.11.

Stigningen i Sveabakken er på omtrent 8 % (1:12) og tilfredsstillende i seg selv ikke krav til universell utforming. Alle planlagte boenheter vil få adkomst til hovedplanet omtrent på nivå med Sveabakken, og bestemmelsene i planforslaget stiller krav til at alle skal utformes med tilgjengelige boenhet. Lekeplassen (f_BLK) er også plassert på nivå med Sveabakken og har dermed god tilgjengelighet.

Barn og unges interesser

Det skal etableres lekeplass midt i feltet og det er god tilgang til friområdet mot øst. Langs Svebergvegen er det eksisterende gang-/sykkelveg fram til skole og idrettsanlegg. Området er sannsynligvis ikke, i stor grad, brukt av barn og unge i dag og rådmannen anser at hensynet til deres interesser er ivarettatt i planforslaget.

Sol- skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalyse (se vedlegg 6) viser at området mister sola omtrent klokka 16 ved vår- og høstjevndøgn. Krav om utarbeidelse av analyse ligger i områdereguleringens bestemmelser og er etterkommet.

Parkering

Det er vist 12 boenheter innenfor planavgrensningen for B13. Planforslaget viderefører aktuell bestemmelse om antall parkeringsplasser fra gjeldende områderegulering. For frittstående eneboliger betyr dette 2 plasser per boenhet pluss eventuelt 1 plass per utleiedel. For enebolig i kjede er det også 2 plasser per boenhet. Slik parkering skal løses på egen grunn og garasjer kan regnes som parkeringsplass.

Behov for gjesteparkering er etter bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Sveberg etappe 3 og 4 satt til 0,25 parkeringsplass per boenhet. Behov for gjesteparkering er ut i fra dette 3 plasser (4 om alle frittliggende eneboliger bygges med sekundær boenhet). Plasser for gjesteparkering er parkeringsplass ved innkjøring til Sveabakken og i enden av Sveabakken. Rett til å benytte gjesteparkering for framtidige beboere innen B13 ligger inne i bestemmelsene til detaljreguleringsplan for B12, som ligger på den andre siden av Sveabakken.

Støy

Området ligger i en blindvei og anses ikke som støyutsatt. Støysonekart utarbeidet for områdereguleringsplanen viser at område for boligbebyggelse ligger utenfor gul støysone (over 55 Lden 4 meter over terreng) fra Svebergvegen. Støyvurdering og støysonekart ligger som vedlegg 10 og 11 til saksfremlegget.

Renovasjon

I Sveabakken er det plassert to nedgravde renovasjonspunkt som skal benyttes av beboere innenfor feltet. Ett punkt er plassert ved innkjøring til Sveabakken fra Svebergvegen og det andre er plassert i nedre del av Sveabakken.

Snøopplag

Til snøopplag kan sideareal til kjøreveg og annen veggrunn benyttes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen som ble utarbeidet til revisjonen av områdereguleringsplanen for etappe 3 og 4 for Svebergmarka påpekte noen risikomomenter. Aktuell påpekt risiko fra ROS-analysen for B13 er trafiksikkerhet og overvannsflo. Det er gitt bestemmelser til adkomst for boliger, med formål å redusere faren for trafikkrelaterte ulykker. I forhold til flomfare er det gitt bestemmelser som skal sikre at avrenning fra området ikke skal bidra til økt flomfare. ROS-analysen ligger lagt ved saksfremlegget (vedlegg 8).

Anleggsperioden

Bestemmelse 10 i områdereguleringsplanen sier at; "*For å minske ulempene ved en anleggsperiode, skal terrenget i hvert enkelt boligfelt bearbeides samlet, ikke etappevis.*" Da tomtene for frittstående eneboliger innenfor delområde B13a er tenkt solgt til selvbyggere er det ikke lagt inn krav om at dette feltet skal opparbeides samtidig med resten av delfeltene innenfor området. For områdene B13b og B13c (eneboliger i kjede) er det satt krav til at terrenget skal bearbeides samlet, ikke etappevis.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldslovens §§ 1, 4, 5 og 7 etter prinsippene i §§ 8 til 12. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Hensynet til naturmangfold og naturmangfoldsloven anses å være ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

Landskap

Planforslaget vil endre landskapet ved at det endres fra skogområde til boligområde. Bebyggelse er i stor grad plassert ut i fra hensyn til eksisterende terreng, men noe terrengbearbeiding vil likevel være nødvendig for å få gode nok uteopphold- og lekeareal innenfor planområdet.

Illustrasjonsplanen (vedlegg 4) viser hvordan terrenget skal bearbeides.

Bildet under er hentet fra 3d-illustrasjonene (vedlegg 5) som er utarbeidet for etappe 3 av Svebergutbyggingen. Dette viser, sett fra øst, en skissert utbygging av planområdet og hvordan det vil ligge i landskapet.

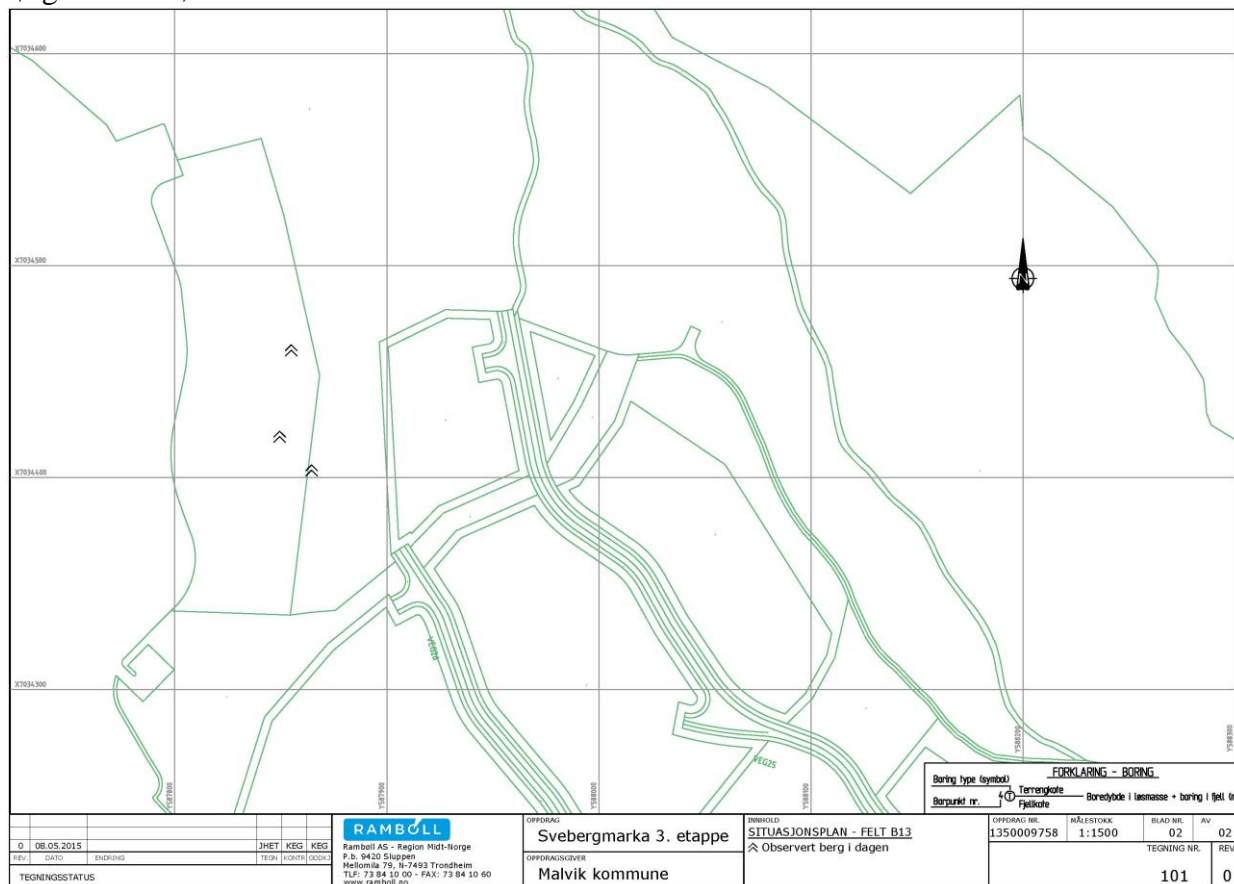


4 3D-illustrasjon av bebyggelse på B13.

Geoteknikk

Geoteknisk notat for befaring av Svebergmarka 3. etappe (vedlegg 9) viser at sier at Felt B13 er befart, men det er ikke gjennomført prøvegravinger. Det ble i løpet av befaringen registrert berg i dagen i 3 punkter. Disse er målt inn og vises i situasjonsplan under. Det er antatt å være grunt fjell på deler av feltet.

Med bakgrunn i notatet er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at uttalelse fra geotekniker skal følge rammesøknad.



Figur 5 Registrert berg i dagen.

Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser og avstandskrav fra trafo-/nettstasjon til bolig og lekeplass skal styres ut fra styrken på trafostasjonen. Trafo-/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

Kostnader for Malvik kommune

Kostnader for Malvik kommune vil være knyttet til etablering av lekeplass og til skjøtsel og eventuell drift av friområdet.

Mangler i planforslaget

Illustrasjonsplan viser ikke løsning for gatebelysning Dette ligger som et krav i områdereguleringsplanen for etappe 3 og 4. Rådmannen fremmer vilkår om at dette må inn i illustrasjonsplan før planforslaget tas til andre gangs behandling etter offentlig ettersyn av planforslaget.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges detaljreguleringsplan for Svebergmarka, 3. etappe, felt B13 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Før reguleringsplanen fremmes til 2. gangs behandling skal løsning for gatebelysning være tatt inn i illustrasjonsplanen.

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