



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	34/15	20.08.2015

1.gangs behandling av planID 201503 - detaljregulering for Svebergmarka, felt B20, B21, B22, B23a og b

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Bestemmelser
4. Illustrasjonsplan
5. 3D-illustrasjoner
6. Sol-/skyggeanalyse
7. Snitt B20, 21, 22, 23a og 23b
8. ROS-analyse fra områdereguleringsplan for Sveberg, etappe 3 og 4.
9. Geoteknisk notat Svebergmarka 3. etappe, rapport fra befaring med prøvegraving.
10. Støyutredning
11. Referat fra oppstartsmøte for 201503 - Detaljregulering for Svebergmarka boligområde, felt B19, 20, 21, 22, 23a og 23b
12. Samla innspill til oppstart av planarbeid.
13. Foreløpig VA-plan oversikt Sveberg etappe 3 og 4
14. Foreløpige VA-planer innenfor planområdet, 3 sider.

Saksdokumenter nett

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201503](#)

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.

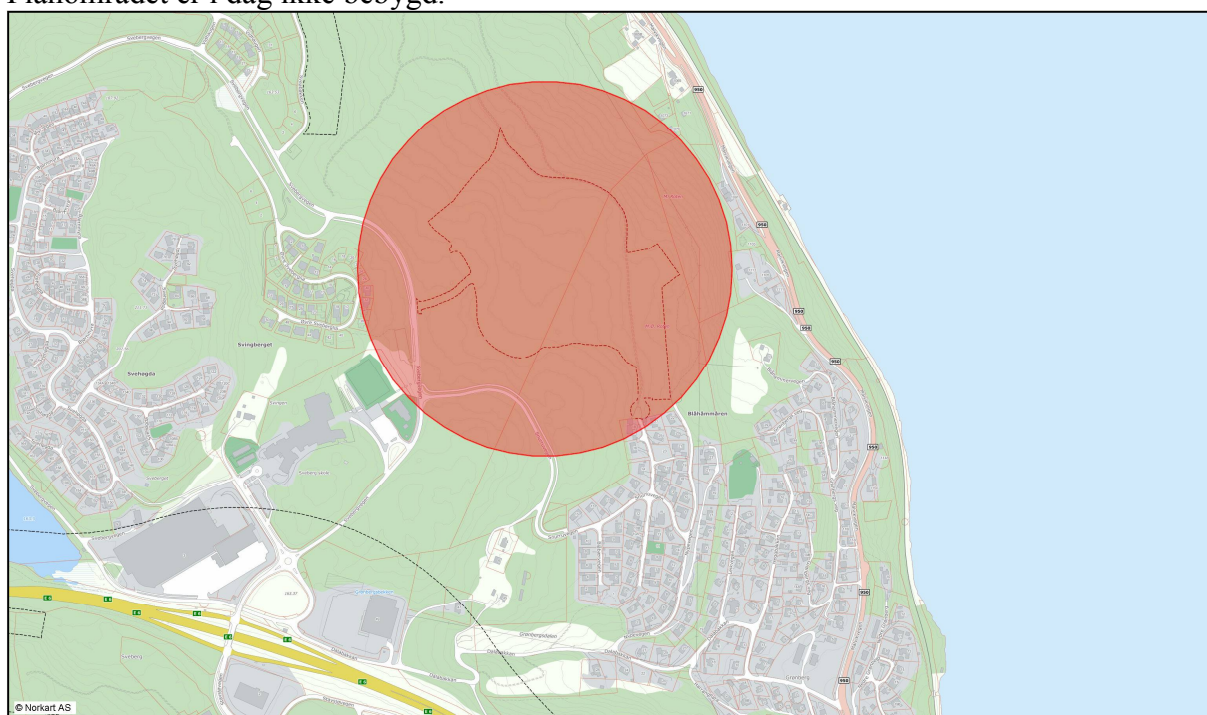
Saksopplysninger

- Sak: 1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Svebergmarka, 3. etappe, felt B20, 21, 22, 23a og 23b.
- Formålet: legge til rette for ny boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse).
- Grunneier: Malvik kommune
- Lokalisering: Sveberg i Malvik kommune
- Planstatus: regulert til boligbebyggelse, lekeplass, veg, fortau og tilhørende tekniske anlegg og grønnstruktur.
- Forslagsstillerne: Planlegger: tegn3
Tiltakshaver: Malvik kommune

Planområdet

Planområdet på omtrent 92 daa ligger i den sørøstlige delen av Svebergmarka, rett nord for det eksisterende boligområdet Grønberg, og er del av etappe 3 i utviklingen av området.

Planområdet er i dag ikke bebyggt.



Figur 1 Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen på kartutsnittet.

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. Det skal legges vekt på god terrengtilpassing.

Utnyttelse for feltene innenfor avgrensning til planforslaget er satt til 30 % bebyggt areal (BYA). 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.

Planforslaget

Planområdet er i stor grad fremmet i tråd med gjeldende områdereguleringsplan for Svebergmarka, etappe 3 og 4. Avvik fra områdereguleringsplan er – i varierende grad – endrede byggegrenser, økt utnyttelsesgrad for rekkehus innen felt B20c-e, høyder og etasjeantall innenfor enkelte felt.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 23.2.2015 (vedlegg 11).

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.

Se avsnittet under for oversikt over innkomne innspill. Innkomne innspill er vedlagt saksfremlegget (vedlegg 12).

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 9.7.</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 	<p>Tas til etterretning/orientering.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

<p>aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1-1 i plan- og bygningsloven som sier at prinsippene om universell utforming skal i planleggingen. 		
<p>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 11.3.2015.</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>Ingen ytterligere kommentar.</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>Ingen ytterligere kommentar.</p>
<p>Statens vegvesen, brev datert 23.3.2015.</p> <p>Ingen merknader til igangsatt planarbeid.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

Vurdering

Bebyggelsesstruktur, byggehøyder, utforming og utnyttelsesgrad

Det er fremmet et planforslag som stort sett forholder seg til områdereguleringsplanen for området, men noen er endret. Dette gjelder byggegrense for område B23a, hvor byggegrense mot nord er utvidet noe lengre mot nord av hensyn til tomtas terreng og for å sikre nok areal for logistikk mot adkomstvegen. For område B22c er byggegrense og orientering på felt i større grad endret, dette ut fra hensyn til bebyggelsens plassering i forhold til terrenget. Terreng og adkomstforhold har vært bestemmende for hvilke boligtyper det tillates innenfor hvert delfelt.

Felt B20

Rekkehus (felt B20c-e) er plassert bakerst i feltet med den tetteste bebyggelsen. Rekkehusene ligger inn mot friområde o_GF4 og skal ha enkel sokkeletasje. Dette både for å ta opp terreng, men også for å heve terrenget noe på hagesiden og gi denne best mulig solforhold, samt gi mulighet for utgang på bakkeplan for stueetasjen. Parkering skal ligge i sokkel. Det er tilsammen 16 slike rekkehusenheter. Utnyttelsesgrad for rekkehus er økt til 40 % BYA (områdereguleringsplan gir tillatt utnyttelse maks 30 % BYA for B20). Dette er gjort for å gi en bedre utnyttelse av området. Bestemmelse for byggehøyde avviker fra byggehøyder satt i områdereguleringsplanen. Planforslaget gir rekkehusbebyggelsen maks gesimshøyde 9,5 meter og maks mønehøyde 10,5 meter. Dette er et avvik fra områdeplanens bestemmelse som tillater maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 9,0 meter.

Øst for rekkehusene ligger en rad med eneboliger i kjede (felt B20b og g). Disse utgjør en overgang mot feltene med frittliggende eneboliger mot øst, og har en noe åpnere struktur mot utsikten nord- og østover. Garasjer skal for alle eneboliger i kjede etableres mellom enhetene og utgjøre et bindeledd mellom dem. Terrasse tillates etablert på taket av disse. Høyder er i samsvar med områdereguleringsplan.

Langs øst- og sørkanten av feltet er det plassert frittliggende eneboliger (felt B20a). Dette gir mulighet for utsikt mot fjorden for flere av boligene i feltet som ikke ligger i ytterkant. I nordenden er det plassert fire eneboliger i kjede (felt B20f) med dobbel sokkel for å ta opp terrenget. Med biladkomst (fra o_SKV3) og parkering mot nord gir dette mulighet for en høyest mulig beliggende hage mot sør for boligene. For å få mest mulig boareal med dagslys er det her tillat én etasje med boligareal over garasjene. Ekstra etasje for å få mest mulig dagslys inn i boligarealet medfører at bestemmelsene gir maks gesimshøyde 9,5 meter og maks mønehøyde 10,5 meter for felt B20f. Dette er et avvik fra områdereguleringsplanen.

Utnyttelse for felt med annen bebyggelse enn rekkehus innenfor B20 er satt til 30 % BYA.

Felt B21

Feltet har noe mer varierende terrengforhold enn felt B20. Den sørlige halvdelen har en forholdsvis sterk og tiltagende helning mot øst, mens den nordlige delen har en slakere helning, i hovedsak mot nord. Hele feltet foreslås utbygd med frittliggende eneboliger, og dette gir en forholdsvis lav utnyttelse, men også den beste mulige tilpasning til det varierende terrenget.

Boligene er spredt jevnt utover hele feltet og terrenget beholdes i hovedsak slik det er i dag. Terrenget har gitt premissene for hvilke boliger som får sokkelløsning og ikke. Boligene langs samleveggen i øst og nord skal ikke ha sokkelløsning (11 boliger). Boligene midt i feltet skal ha en enkel sokkel (15 boliger), mens boligene i lengst øst ligger i svært bratt terreng og må en løsning med dobbel sokkel (4 boliger).

Høyder for det meste av den frittliggende eneboligbebyggelsen innen felt B21 er i henhold til områdereguleringsplanen. Tomtene som er gitt bestemmelser om høyde som avviker fra

områdereguleringsplan er markert i plankartet som E14 – E17 og E33 – E36. Disse er gitt maks gesimshøyde 9,5 meter og maks mønehøyde 10,5 meter. Avviket er forklart ut i fra hensyn til bebyggelsens plassering i bratt terreng.

Utnyttelse for B21 er satt til 30 % BYA, i henhold til områdereguleringsplanen.

Felt B22

Feltet ligger i utkanten av planområdet, lengst ned mot øst. Midt i feltet ligger et område avsatt som faresone pga flomfare, og dette kan ikke bebygges. Lekeplass/fellesareal er derfor plassert her.

Den sørlige delen (felt B22a-b) ligger langs enden av samlevegen (o_SKV1) og skråner forholdsvis sterkt mot øst. På grunn av at avløpsledning skal ligge langs adkomstvegen er bebyggelsen trukket så nært opptil denne som mulig for å kunne få fall på avløp fra sokkeletasje inn mot denne. Valgt boligtype er eneboliger i kjede. Boligene skal ha to etasjer pluss sokkel, og dette konseptet gir mulighet for boliger med tilgjengelig boenhet. På grunn av det bratte terrenget og kun mulighet for enkel sokkeletasje, vil det her bli noe utfylling.

Den nordlige delen (felt B22c-d) ligger på en slags forhøyning i landskapet og bebyggelsen kan trekkes lenger ut fra adkomstvegen uten at dette gir problemer i forhold til avløp. Dette er et enestående område med tanke på beliggenheten i utkanten av boligområdet og med svært god utsikt. Området er avsatt til fem frittliggende eneboliger med sokkel.

Innenfor B22 er maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 7,5 meter. Utnyttelse for B22 er satt til 30 % BYA, i henhold til områdereguleringsplan.

Avvik fra områdereguleringsplanen er en noe endret orientering av delområde B22c. Dette forklares ut i fra terrengetilpassing.

Felt B23a

Dette byggefeltet er det bratteste innenfor området for detaljplanen. På grunn av arealets helning og dybde er det valgt å gå for en løsning med terrasseblokker. For å gi feltet en tilnærmet småhuskarakter legges det opp til to slanke blokker med én leilighet i bredden. Alle leilighetene vil dermed ha mulighet for svært gode utsiktsforhold.

Parkering og felles lekeplass legges i nivå med adkomstvegen og gir mulighet for to boenheter med universell utforming (tilgjengelige boenheter). De resterende boligene vil få adkomst via trapper og/eller ramper i terrenget.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 etasjer hvor total byggehøyde ikke skal overstige 13,5 meter. Bebyggelsens høyde i front eller bakkant kan ikke ha større høyde enn 4,5 m og/eller én etasje. Avvik i fra områdereguleringsplanen er antall etasjer. Foreslått total byggehøyde er likevel i realiteten lavere, da områdereguleringsplanen tillater maks høyde, i front eller bakkant, 6,5 meter (eller to etasjer). I planforslaget er dette redusert til 4,5 meter (eller en etasje).

Utnyttelse for området er satt til 30 %, i henhold til områdereguleringsplan.

Felt B23b

Feltet er det minste innenfor området for detaljplanen. Det har en god beliggenhet i utkanten av byggeområdet, og det er valgt å legge til rette for frittliggende småhus – enten i form av tomannsboliger eller eneboliger med sekundær boenhet. Alle husene skal ha enkel sokkelløsning som følge av terrengforholdene.

Innenfor B23b er maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 7,5 meter. Utnyttelse for B23b er satt til 30 % BYA, i henhold til områdereguleringsplan.

Adkomst til planområdet og internt til delfeltene

De fleste av boligene i detaljreguleringsplanen skal ha adkomst via interne atkomstveger eller direkte fra enden av samlevegen hvor det er lav trafikkbelastning. For å unngå unødvendig mye areal til interne adkomstveger i boligfeltene har imidlertid noen eneboliger fått adkomst direkte fra samlevegen før forgreiningen mot boligområdene i nord. Dette anses som akseptabelt da det

dreier seg om få avkjørsler (5 stk.) som er plassert på oversiktlige strekninger og farten langs samleveggen vil være lav (30 km/t). For å begrense antall utkjøringer til samleveggen skal to og to enheter ha felles avkjørsel der dette er mulig, og disse er vist med pil på plankartet. Kjøreatkomst til boligtomtene skal være maks 5 meter bred.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Lokale løsninger kan eksempelvis være drener under hus, langs vei, mot grøntområder, til vannspeil i friområder/lekeplass etc. Det settes av areal til en flomveg gjennom felt B22. Dette sikres gjennom faresone for flomfare.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreneringsvann.

Minste uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til at det i nødvendig grad skal sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted for beboerne. I områdeplanen stilles det krav til minimum størrelse på uteoppholdsareal, og disse kravene videreføres i detaljplanen:

- Minimum 200 m² for eneboliger, enebolig i kjede og rekkehus
- Minimum 300 m² for flermannsboliger.
- Minimum 100 m² per boenhet i lavblokk eller i terrassert bebyggelse der BRA er lik eller større enn 55 m².
- Minimum 50 m² per boenhet i lavblokk eller i terrassert bebyggelse der BRA er mindre enn 55 m².
- Minimum 50 m² for sekundærleilighet.

Lek

I områdeplanen sier reguleringsbestemmelsene at småbarnslekeplass/fellesareal skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 25 boliger. Småbarnslekeplass/fellesareal skal være på minimum 150 m² og anlegges på flate solrike areal, maks 100 meter fra bolig.

Kravene er oppfylt med unntak av avstander for de sørligste boligene i felt B21 og B22:

- Felt B20 (33 boliger) har to lekeplasser (f_BLK2 og 3) på henholdsvis 360 m² og 500 m².
- Felt B21 (30 boliger) har to lekeplasser (f_BLK4 og 5) på henholdsvis 540 og 480 m² (inkludert grønn skråning).
- Felt B22 (15 boliger) har én lekeplass (f_BLK6) på 480 m².
- Felt B23b (6 boliger) deler lekeplass (f_BLK5) med felt B21.
- Felt B23a (8 boliger) skal ha en lekeplass på minimum 150 m², men plassering av denne skal fastsettes i byggesaken.

Boligene i felt B23b skal benytte lekeplass innenfor B21 (f_BLK5) pga feltB23b's størrelse, og nærheten til denne lekeplassen.

Lekeplassene/friområdene er gitt en romslig størrelse i forhold til det som er angitt som minimumsstørrelse i overordnet plan.

Alle småbarnslekeplasser/fellesareal har tilkomst fra boligene enten via interne adkomstveger og snarveger i feltet, langs fortau eller langs «enden» av hovedadkomstvegen fra Svebergvegen hvor det er lite trafikk.

Krav i områdeplanen til utforming av småbarnslekeplasser/fellesareal videreføres i detaljplanen. Arealene skal gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Arealer og anlegg for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming.

Det er satt krav i bestemmelsene om at småbarnslekeplass/fellesareal for den/de aktuelle boligene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Planforslaget stiller krav til utarbeidelse av utomhusplan og tidspunkt for opparbeidelse av fellesareal i forbindelse med byggesak.

I områdeplanen er det også regulert et areal for en større nærlekeplass på ca. 1500 m². Denne ligger i tilknytning til det offentlige friområdet o_GF4, vest for felt B20. Lekeplassen vil være felles for boligene samtidig som den også skal være offentlig tilgjengelig.

Tilgjengelighet og universell utforming

På grunn av terrengforholdene i området har mange deler av atkomstvegene og fortau brattere stigning enn 1:20. Fra atkomstveg og fram til inngangsparti skal imidlertid alle boligene ha atkomst med tilfredsstillende stigningsforhold. Dette med unntak av leilighetene under adkomstplanet i felt B23a, fordi dette ikke lar seg gjøre uten store terrenginngrep. 56 (60 %) av de 92 planlagte boenhetene kan med tanke på terrengforhold og adkomst ha alle hovedfunksjoner på et hovedplan. Det stilles krav i bestemmelsene om at alle disse skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Minimum 150 m² av hver av småbarnslekeklassene skal være universelt utformet og kunne fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle.

Private parkeringsplasser på egen tomt kan tilrettelegges for bevegelseshemmede etter behov. Føringsene i ny plan- og bygningslov (§ 1-1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn i planforslaget.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses som ivaretatt i områdereguleringsplanen for del av Svebergmarka boligområde, etappe 3 og 4, og videre i dette planforslaget. Det er satt av tilstrekkelig med lekeareal, turveger og snarveger og barn og unge kan nå skole og idrettsanlegg på en trafikk sikker måte.

Sol-/skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalyse (se vedlegg 6) er utarbeidet for planområdet. Det at området er nord- og østvendt gir noen utfordringer i forhold til ettermiddagssol. Lokale terrengformasjoner og omfang og høyde på omkringliggende vegetasjon gjør at solforholdene på de ulike delene av planområdet varierer.

Parkering

Detaljplanforslaget viderefører kravet til antall parkeringsplasser fra områdereguleringsplanen. For eneboliger, kjedehus, rekkehus eller tomannsboliger skal det avsettes 2 p-plasser per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. For sekundærleilighet avsettes 1 p-plass per boenhet på egen grunn eller i fellesanlegg. Garasjer kan regnes som parkeringsplass. For felt B20c-e skal det anlegges 3 gjesteparkingsplasser innenfor arealet avsatt til boligformål.

Ved terrassert bebyggelse skal det etableres felles parkeringsanlegg hvor det avsettes 1,5 p-plass per boenhet inkl. gjesteparkering.

For å utnytte de skrånende arealene innenfor planområdet er det vurdert som plassbesparende og mer "terrengvennlig" med små parkeringsarealer på hver tomt enn større samlede felles parkeringsflater som vil kreve større masseforflytninger.

Gjesteparkering skal også skje på egen tomt, men kan også skje langs de interne atkomstvegene hvor det er avsatt god bredde. For rekkehusene er det likevel stilt krav om etablering av totalt tre felles gjesteparkingsplasser, siden her vil være tettere med boliger og dermed trangere langs atkomstvegen.

Støy

Det er utarbeidet egen støyrapport for planforslaget (vedlegg 10). Denne viser at ingen boliger eller areal som er naturlig å disponere som felles oppholdsareal vil ligge støyutsatt til.

Renovasjon

Plassering av renovasjonspunkter (nedgravd avfallsløsning for hele området) er gjort i dialog med Innherred renovasjon. Alle renovasjonspunktene er plassert der vegen forbi ikke har større helning enn 5 %. Punktene er så langt det lar seg gjøre plassert langs samleveg for å unngå rygging inne i boligfelt, men dette har ikke latt seg gjøre når det gjelder punktet som skal betjene det meste av B20 og B21, pga helningen på samlevegen mellom disse feltene.

Snøopplag

For snøopplag åpner planbestemmelsene for at annen veggrunn samt egnede deler av friområdene kan benyttes.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen (vedlegg 8) som ble utarbeidet til revisjonen av områdereguleringsplanen for etappe 3 og 4 for Svebergmarka påpekte noen risikomomenter. Aktuell påpekt risiko i ROS-analysen for område omfattet av dette planforslaget er trafikkikkerhet og flom. Det er gitt bestemmelser til adkomster, med formål å redusere faren for trafikkrelaterte ulykker. I forhold til flomfare er det lagt inn faresone flomfare og bestemmelser som skal sikre at avrenning fra området ikke skal bidra til økt flomfare.

Anleggsperioden

Bestemmelse 9.6 i planforslaget sier følgende om anleggsperiodene; "*Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for samrådsprosesser med berørte naboer, trafikkavvikling, trafikkikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.*"

Det er ikke satt krav om at terrenget innenfor noen av feltene skal bearbeides samlet. Dette er et avvik fra bestemmelse 10 i områdereguleringsplanen, som sier; "*For å minske ulempen ved en anleggsperiode, skal terrenget i hvert enkelt boligfelt 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

Terrenget har i stor grad vært utslagsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, samt føringen av veger og plassering av fellesarealer. Det er i størst mulig grad lagt opp til at bebyggelsen skal ta opp terreng for å unngå store fyllinger og/eller skjæringer. Dette betyr mange boliger med sokkeletasje, og en del med dobbel sokkeletasje.

Inngrep i terrenget kan ha stor innvirkning på estetiske forhold, og i stor grad endre et områdes karakter, særlig i forhold til vegetasjon. Videre vil terrengarbeider på en tomt i et boligfelt kunne påføre nabotomten betydelige ulemper ved dårlig planlegging. Det er i detaljreguleringsplanen derfor bestemt for alle hus hvor høyt i terrenget inngangsparti skal plasseres og om huset skal ha enkel, dobbel eller ingen sokkel.

Sammen vil friområdene og den regulerte grønnstrukturen bidra til naturlig å definere/avgrense de ulike utbyggingsfeltene. Selv ved full utbygging vil eksisterende terreng fortsatt være karaktergivende for området. Med tanke på at planområdet er orientert mot nord og øst, og stedvis har begrensede solforhold på vinterstid, må det forventes at vegetasjon som bidrar til ytterligere skygge vil bli fjernet.

Grunnforhold

Det er foretatt prøvegraving flere steder langs hovedadkomstvegen innenfor planområdet. Resultatet fra disse undersøkelsene (vedlegg 9) viser at grunnen i planområdet i hovedsak består av fast friksjonsmasse med relativt kort ned til fast berg. Det er også funnet relativt fast leire i en del punkter med tilstrekkelig bæreevne for direktefundamentering av lette bygg. Nærmere vurdering av stabilitet, fundamenteringsforhold og setninger er avhengig av endelig plassering av bygg og planer for oppfylling/utgraving. Fundamentering og fundamentlaster må kontrolleres i forbindelse med detaljplanlegging.

I svingen sør-vest for felt B20 er det funnet bløt leire og disse massene må vurderes utskiftet i forbindelse med bygging av vege. I tillegg må det vurderes å utføre grunnundersøkelser i forbindelse med detaljprosjektering av bygg på felt B19 og B20.

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

Nettstasjon

Nettstasjon skal passeres innenfor formål *Energianlegg (BE)*. Det er regulert inn en hensynsone – høyspenningsanlegg (H370_) på 5 meter fra nettstasjonen.

Kostnader for Malvik kommune

Planforslaget medfører økonomiske konsekvenser for kommunen, som vil ha hovedansvaret for å etablere teknisk infrastruktur innenfor planområdet (veg, vann og avløp). Kommunen vil også ha ansvaret for å opparbeide sentralpunktene for renovasjon og nærlekeplassen, skjøtsel og eventuell drift av friområdene.

Avvik fra områdereguleringsplan

Avvik fra områdereguleringsplan er noe endrede byggegrenser, størst avvik her er byggegrense som er trukket noe lengre nord for område B23a og område B22c, hvor boligformålet er lagt mer etter terrenget. Avvikene anses ikke av rådmannen å være større avvik, og avvikene kan forklares med hensynet til bestemmelse i områdereguleringsplan som sier at terrenget skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Til en viss grad kan slike avvik fra en områdereguleringsplan være å forvente når planlegging på et mer detaljert nivå (detaljreguleringsplan) gjennomføres.

Avvik påpekt tidligere i saksfremlegget vedrørende avvik på byggehøyder, etasjeantall og utnyttelsesgrad er av forslagsstiller også forklart ut fra terrenggitte forhold og ses på av rådmannen som akseptable, planforslaget sett under ett.

Mangler i planforslaget

Det er gitt bestemmelser om avkjørsler til boligtomter. For enkelte av tomtene innenfor planområdet er det likevel ikke gitt tydelige bestemmelser til hvordan adkomst skal løses. Rådmannen vil derfor stille vilkår om at adkomst for alle tomter skal være avklart før saken tas til 2. gangs behandling.

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.

Områdereguleringsplanen stiller i bestemmelse 10 krav om at terrenget i hvert enkelt boligfelt skal bearbeides samlet, ikke etappevis, for å minske ulemper ved anleggsperiodene. Dette er ikke videreført i planforslaget. Rådmannen fremmer derfor vilkår om at det før planforslaget tas til andre gangs behandling skal vurderes og tas inn i bestemmelsene hvilke felt innenfor

planavgrensningen en slik bestemmelse skal gjelde for. Dette er spesielt viktig for de feltene som ikke er tenkt solgt til selvbyggere.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges detaljregulering for Svebergmarka, felt B20, B21, B22, B23a og b, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Adkomst for alle tomter skal være avklart før saken tas til 2. gangs behandling.
- Før reguleringsplanen fremmes til 2. gangs behandling skal løsning for gatebelysning være tatt inn i illustrasjonsplanen.
- Før reguleringsplanen tas til 2. gangs behandling skal det gjøres en vurdering av, og tas inn i bestemmelsene, for hvilke felt det skal gjelde at terrenget skal bearbeides samlet.

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 - 20.08.2015

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.08.2015

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges detaljregulering for Svebergmarka, felt B20, B21, B22, B23a og b, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Adkomst for alle tomter skal være avklart før saken tas til 2. gangs behandling.
- Før reguleringsplanen fremmes til 2. gangs behandling skal løsning for gatebelysning være tatt inn i illustrasjonsplanen.
- Før reguleringsplanen tas til 2. gangs behandling skal det gjøres en vurdering av, og tas inn i bestemmelsene, for hvilke felt det skal gjelde at terrenget skal bearbeides samlet.

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