



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|---|------------|------------|
| Utvalg for areal og samfunnsplanlegging | 6/17 | 09.02.2017 |

1.gangsbehandling - detaljreguleringsplan for Sveberg sør.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Sveberg sør ut til offentlig ettersyn, på følgende vilkår:

- Første kulepunkt i bestemmelse § 4.3 endres til: volumet skal ikke utgjøre mer enn 5% av byggets fotavtrykk.
- Bestemmelsesområder med tillatt høyde 21 meter reduseres. Området reduseres slik at det etter illustrasjonen i vedlegg 5 er 15 meter fra veggliv til grense for bestemmelser

Vilkårene skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut.

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

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 09.02.2017

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 09.02.2017

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Sveberg sør ut til offentlig ettersyn, på følgende vilkår:

- Første kulepunkt i bestemmelse § 4.3 endres til: volumet skal ikke utgjøre mer enn 5% av byggets fotavtrykk.
- Bestemmelsesområder med tillatt høyde 21 meter reduseres. Området reduseres slik at det etter illustrasjonen i vedlegg 5 er 15 meter fra veggliv til grense for bestemmelser

Vilkårene skal innarbeides i plandokumentene før planen legges ut.

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

Vedlegg:

1. PlanID 201601 - korrigerede bestemmelser
2. 5156475_170111 Planbeskrivelse
3. 5156475_170111Plankart
4. 5156465-161130 ROS-analyse
5. 5156475_170111 Plankart_fotavtrykk alt.1
6. 5156475_170111 Alt 2.Illustrasjonsplan
7. 5156475_170111 Alt 2 Illustrasjoner
8. Fjernvirkning Alt 2- Fra Solbakken
9. Fjernvirkning Alt 2 -Fra Hommelvik sentrum - jernbanestasjon
10. Fra Hommelvik sentrum Alt 1
11. 5156475-161219 Alt.1 Illustrasjoner
12. Tomtv_illustrasjon2

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Områdereguleringsplan for Sveberg sør (PlanID 56M), vedtatt 31.08.2015.

Sammendrag:

Området er i hovedsak regulert til industri/lager og legger til rette for næringsutvikling på Sveberg. Planforslaget gir endret utnyttelsesgrad fra %BYA=50% i gjeldene områdeplan til minimum %BYA=50% og maksimum %BYA=75%. I tillegg foreslås det å øke maksimal tillatt høyde fra 12 meter i gjeldene områdeplan til å dele opp området i to områder der det er tillatt maksimalt 16 meter og 21 meter. Innenfor området med tillatt høyde 21 meter foreslås det å tillate 25 meter for 7% av takflaten innenfor gitte rammer.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sveberg sør – planID 201601.
Formålet: Legge til rette for næringsutvikling.
Grunneier: Sveberg næringspark AS.
Lokalisering: Næringsområdene på Sveberg i Malvik kommune.
Planstatus: Områdeplan for Sveberg sør (planID 56M), regulert til industri.
Forslagsstillerne: Planlegger: Norconsult Solem arkitektur.
Tiltakshaver: BAJA 45 AS.

Planområdet

Planområdet består av eiendommene gnr. 48, bnr. 325 og gnr. 48, bnr. 341. Området er en del av et større næringsområde på Sveberg i Malvik kommune.

Planstatus og overordnede føringer

Planforslaget er i tråd med gjeldende områdeplan som viser at området er regulert til industri, men avviker i forhold til tillatt høyde og utnyttelsesgrad.

Gjeldende reguleringsplan er områdereguleringsplan for Sveberg sør, planID 56M.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse.

Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 13.01.2016.

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet den 03.06.2016. Naboer og høringsparter ble varslet i eget skriv datert 02.06.2016. Frist for å komme med innspill var 07.07.2016. I samme tidsrom lå varsel om oppstart på kommunens hjemmeside.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn innspill fra NVE, Trønder Energi, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Innspillene er gjennomgått og kommentert på side 12-14 i planbeskrivelsen (vedlegg 2).

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å utvikle et industri-/lagerområde.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 48 bnr. 325 og 341, og er på til sammen ca. 122 daa. Næringsarealet er på ca. 86,6 daa. Planområdet ligger på Sveberg i Malvik kommune og er en del av et større næringsområde. Området er i dag ikke bebygget, men grovplanert for å legge til rette for en framtidig utbygging.

Hovedtrekkene i planforslaget er i tråd med områdeplanen for Sveberg sør. Tiltakshaver ønsker å endre tillatt grad av utnyttelse og høyder. I områdeplanen for Sveberg sør er det tillatt maks utnyttelse på %BYA =50%, mens planforslaget legger opp til utnyttelsesgrad på minimum utnyttelse på %BYA=50% og maksimum %BYA=75%. Når det gjelder høyder tillater områdeplanen en maksimal gesimshøyde på 12 meter, mens detaljreguleringsplanen har to ulike soner der det tillates en maksimal høyde på henholdsvis 16 og 21 meter. Innenfor området med tillatt høyde på 21 meter tillates en høyde på 25 meter for 7% av takflaten.

I planforslaget er det vist to ulike løsninger for hvordan området kan utvikles. Alternativ 1 viser en utbygging som er tilpasset en stor aktør med ett stort bygg. Det er viktig å presisere at alternativ 1 ikke viser maksimal utnyttelsesgrad. Det vil si at det kan tillates å bygge et større bygg, eller ett eller flere mindre bygg i tillegg til bygget som illustrasjonene til alternativ 1 viser. Illustrasjonene for alternativ 1 viser maksimal tillatt høyde. I tillegg til alternativ 1 er det utarbeidet et alternativ 2. Dette alternativet viser en løsning med mer tradisjonell næringsparkstruktur, med flere mindre bygg. For alternativ 2 viser illustrasjonene maksimal utnyttelsesgrad, samt maksimal tillatt høyde.

Det er svært begrenset kapasitet på vanntilførselen i området. Dette innebærer at etablering av vannkrevende industri ikke kan tillates uten at det iverksettes tiltak. Bestemmelse «§ 3.4 *Krav til teknisk infrastruktur*», er videreført fra områdeplanen for å ivareta dette. I tillegg skal det utarbeides en utbyggingsavtale om temaene vann, avløp, veg og fortau langs Stavsjøvegen.

Med en økt mengde tungtrafikk etter etableringen er sikkerhet for gående og syklende viktig. Fortauet langs Stavsjøvegen er tatt inn i reguleringsplanen for å sikre en trygg adkomst for gående og syklende til Abrahallen og turområdet langs Stavsjøen.

Vurdering

En økning fra høyde på 12 meter som er tillatt i områdeplanen, til maksimalt 25 meter for planområdet vil få konsekvenser for fjernvirkningene. Med en høyde på 12 meter vil åsen bak dempe silhuettvirkningene fra Hommelvik, mens man med en høyde på maksimalt 25 meter vil miste denne virkningen. Fra Hommelvik sentrum vil den nye bebyggelsen på 16 og 21 meter kunne oppfattes som ruvende. Illustrasjonen øverst på side 9 i planbeskrivelsen viser hvordan dette kan bli med maksimal utnyttelse og høyder. Også fra Solbakken vil den nye bebyggelsen bli ruvende (se illustrasjon på side 10 i planbeskrivelsen). Ettersom åsen i bakkant ikke vil vises, vil det kunne oppleves som at det nye næringsområdet ligger på en topp. Eneste mulighet for å unngå denne virkningen er å ta ned tillatt høyde på området. Som et tiltak for å dempe opplevelsen av et signalbygg oppe på en topp er det tatt inn en bestemmelse knyttet til utforming. § 4.4 *Utforming m.v.* sier at det skal velges materialer og farger som har til hensikt å dempe fjernvirkningene, og at det sammen med søknad om tiltak skal framlegges fargesetting på bygg, materialvalg og lyssetting.

Linjen «grense for bestemmelser» i plankartet viser hvor det er tillatt høyde på 16 meter og 21 meter. Illustrasjonen vedlagt som vedlegg 5 viser plasseringen at et konkret byggeprosjekt i planforslaget vist som alternativ 1. Omrisset til bygget er i illustrasjonen vist i rødt. Ut i fra illustrasjonen ser man at det ligger en «bufferzone» på ca. 20-35 meter mellom bygget og grensen for bestemmelser mot nord og vest. Årsaken til at det er lagt en «bufferzone» rundt bygget er får å oppnå en fleksibilitet. Ønsket om fleksibilitet handler om å kunne gjøre justeringer på plassering og utforming av bygget og allikevel ha mulighet til å ha en høyde på 21 meter på hele bygget. Rådmannen vurderer at området for tillatt høyde 21 meter er for stort. Med bakgrunn i utnyttelsesgraden kan man få en situasjon der hele området med tillatt høyde på 21 meter blir utbygd som ett stort bygg. For å unngå å få et enormt sammenhengende bygg foreslår rådmannen at området for tillatt høyde 21 meter minskes mot nord og vest. Rådmannen anbefaler at grensen endres slik at «bufferonen» rundt bygget i illustrasjonen i vedlegg 5 blir på 15 meter fra vegglinje og ut til grensen for bestemmelser. 15 meter vil fremdeles gi en fleksibilitet med tanke på plassering av bebyggelsen innenfor området med tillatt høyde 21 meter. Samtidig som man begrenser hvor stort et bygg på 21 meter maksimalt kan bli.

Bestemmelse § 4.3 *Bebyggelsens høyde* omhandler tillatte høyder i planområdet. Det fremgår blant annet at det kan bygges et oppbygg på 25 meter. Dette oppbygget skal ikke være mer en 7% av byggets fotavtrykk og det skal plasseres minst 3 meter fra underliggende gesimskant. Årsaken til at det tillattes 7 % av takflaten med en høyde på 25 meter er at tiltakshaver har et ønske om å for eksempel kunne bygge høylager, tekniske installasjoner eller administrasjonsfløy over resterende takflate. Denne bestemmelsen gjelder kun innenfor området med tillatt høyde på 21 meter. Rådmannen er kritisk til at 7% av takflaten skal ha tillatt høyde på 25 meter. I planforslaget er det ikke satt krav til at det må deles opp i mindre bygg. Det kan derfor i teorien oppføres ett bygg som tilsvarende % BYA=75 %. Dette vil bli et veldig stort bygg og 7% av dette er mye. Som et eksempel på hvor mye 7% utgjør tar vi utgangspunkt i bygget som alternativ 1 viser. Dette bygget er på ca. 17112m², i overkant av 17 dekar. 7% av 17112m² er 1197,84 m², nesten 1,2 dekar. Det vil si at det kan bygges ca. 1,2 dekar som er på 25 meter. Rådmannen foreslår derfor at tillatt høyde på 25 meter settes til 5% av fotavtrykket. Dette er fremdeles mye på store bygg. I eksemplet over tilsvarende dette 855,6m².

Malvik kommune har i dag begrenset med ubebygde næringsareal. Med bakgrunn i dette må det som fins av arealer utnyttes på en god måte. Tiltakshaver ønsker å øke utnyttelsesgraden og tillatte høyder på området for å få en bedre utnyttelse av tomten. For å imøtekomme tiltakshavers ønsker, samt få en best mulig utnyttelse av tomten har rådmannen i samarbeid med

utbygger kommet fram til en løsning som er akseptabel for begge parter. Dette innebærer å øke utnyttelsesgraden fra maksimal %BRA=50% i gjeldene områdeplan til minimum %BRA=50% og maksimum %BRA=75% i planforslaget. I tillegg til en økning av maksimalt tillatt høyde fra 12 meter til 16 og 21 meter, samt 25 meter. En høyere utnyttelse er også i tråd med regionale mål om en høyere utnyttelse av eksisterende arealer for å ta vare på ubebygde områder som for eksempel jordbruksarealer. Rådmannen vil uavhengig av dette påpeke at en økning av både %BRA og høyder vil få konsekvenser for fjernvirkningene og vil bli godt synlig fra Hommelvik.

Rådmannen har gjort en helhetlig vurdering av planforslaget og konkludert med at det for dette konkrete planområdet er akseptabelt å tillatte en økning av utnyttelsesgraden og tillatt høyder, dette på tross av at det vil få visuelle konsekvenser for omkringliggende områder.

Rådmannen innstiller med bakgrunn i det overnevnte legges detaljreguleringsplanen for Sveberg ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Første kulepunkt i bestemmelse § 4.3 endres til: volumet skal ikke utgjøre mer enn 5% av byggets fotavtrykk.
- Bestemmelsesområder med tillatt høyde 21 meter reduseres. Område reduseres slik at det etter illustrasjonen i vedlegg 5 er 15 meter fra vegg til grense for bestemmelser.