



## Saksframlegg

| Utvalg                                  | Utvalgssak | Møtedato   |
|---|------------|------------|
| Utvalg for areal og samfunnsplanlegging | 26/17      | 31.05.2017 |
| Kommunestyret                           | 42/17      | 19.06.2017 |

### **2. gangs behandling av detaljreguleringsplan for Sveberg sør.**

#### **Vedtak i Kommunestyret - 19.06.2017**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sveberg sør, på følgende vilkår:

- Bestemmelse 8.3 endres til: Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet

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 Kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 31.05.2017**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sveberg sør, på følgende vilkår:

- Bestemmelse 8.3 endres til: Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet

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 detaljreguleringsplan for Sveberg sør, på følgende vilkår:

- Bestemmelse 8.3 endres til: Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet

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:

Tilbakemelding i forbindelse med detaljreguleringsplan for Sveberg sør - Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Bane NORs høringsuttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sveberg sør, Malvik kommune

Sveberg Sør i Malvik kommune - Varsel om reguleringsplan til offentlig ettersyn - planid 201601 - frist for uttalelser 20.04.2017

Uttalelse til detaljreguleringsplan Sveberg sør

Fylkesmannens uttalelse til høring - reguleringsplan for Sveberg sør - Kjeldsbergtomta - planid 201601 - Malvik kommune

Uttalelse - detaljreguleringsplan Sveberg sør - Kjeldsbergtomta - planid 201601 - Malvik kommune

5156465-161130 ROS-analyse

5156475\_170111 Alt 2.Illustrasjoner

5156475\_170111 Alt 2.Illustrasjonsplan

5156475\_170111 Planbeskrivelse

5156475\_170111 Plankart\_fotavtrykk alt.1

5156475\_170111Plankart  
5156475-161219 Alt.1 Illustrasjoner  
Fjernvirkning Alt 2 -Fra Hommelvik sentrum - jernbanestasjon  
Fjernvirkning Alt 2- Fra Solbakken  
Fra Hommelvik sentrum Alt 1  
PlanID 201601 - korrigerede bestemmelser  
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.

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,  
[www.malvik.kommune.no/plan](http://www.malvik.kommune.no/plan), søkeord: [201601](#).

### Sammendrag

Området er i hovedsak regulert til industri/lager og legger til rette for næringsutvikling på Sveberg. Det har i alt kommet inn seks høringsuttalelser. Rådmannen vurderer at det ikke er behov for å gjøre endringer i reguleringsplanen på bakgrunn av disse uttalelsene. Det foreslås at bestemmelse 8.3 endres for å klargjøre innholdet. Rådmannen innstiller derfor at detaljreguleringsplanen for Sveberg sør vedtas på følgende vilkår:

- Bestemmelse 8.3 endres til: Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet

### Saksopplysninger

Sak 2.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sveberg sør.  
Formålet Legge til rette for næringsutvikling.  
Grunneier Sveberg næringspark AS.  
Lokalisering Næringsområdene på Sveberg.  
Planstatus Områdeplan for Sveberg sør (planID 56M), regulert til industri.  
Forslagsstillerne:  
Planlegger : Norconsult Solem arkitektur.  
Tiltakshaver : BAJA 45 AS.

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 09.02.2017 med følgende vedtak:

*”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 vegglinje til grense for bestemmelser*

*Vilkårene skal innarbeides i plandokumentene for planen legges ut.”*

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen (mars 2017) om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sveberg sør. 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 10.mars. 2017 – 20.april 2017, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

| Aktør                        | Merknad   | Kommentar  |
|------------------------------|---|--|
| Statens vegvesen             | Ingen merknader.  |  |
| Fylkesmannen i Sør-Trøndelag | <ul style="list-style-type: none"><li>• Positivt at rådmannen har satt minimumskrav til %-BYA. For å sikre en tilstrekkelig effektiv arealbruk ber de kommunen å vurdere å sette krav til minimum %-BRA.</li><li>• Ber kommunen å vurdere om det skal tas inn en bestemmelse som angir makskrav til antall parkeringsplasser og som sikrer at det ikke åpner for mange kontorarbeidsplasser innenfor området.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Rådmannen vurderer at det ikke er behov for å sette krav til minimum %-BRA. Planområdet ligger i et attraktivt næringsområde og nye bedrifter som etablerer seg vil utnytte tomten best mulig til fordel for sin virksomhet. Rådmannen ønsker ikke å legge for mange restriksjoner til området som i sum kan gjøre at denne tomten oppleves som lite attraktiv for potensielle næringsaktører, og blir liggende brakk.</li><li>• Området er regulert til industri/lager. Kontorarbeidsplasser er dermed ikke i tråd med formålet i planen, med mindre det er en mindre del av en industri-/lagerbedrift. Det vil si at dersom en bedrift som er en rein kontorarbeidsplassbedrift og ønsker å etablere seg på området er dette i strid med planen og de kan ikke etablere seg her. Rådmannen vurderer derfor at det ikke er behov for å sette krav til maksimum tillatt antall parkeringsplasser for å unngå for mange kontorarbeidsplasser.</li></ul> |
| Bane NOR                     | Ingen merknader.  |  |
| Trøndelag brann- og redning  | Minner om følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• Krav om at innsatstid ikke skal overstige 10 minutter for bla. Omfattende næringsdrift. Jf. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8 Innsatstid. Det må vurderes om Sveberg sør ligger innenfor dette kravet.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hommelvik stasjon har en responstid på 4 minutter fra alarmen går. Det vil si at de har 6 minutter på å komme seg til Sveberg. Dette vurderes til å være mulig. I tillegg vil en uttrykning fra Ranheim stasjon ikke ta mer enn 10 minutter. En innsatstid på under 10 minutter til Sveberg sør er realistisk. I tillegg ligger det i dag flere industribedrifter som også</li></ul>   |

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må legges til rette for slukking, uansett årstid. Plassering av og nødvendig antall brannkummer og forskriftsmessig slukkevannskapasitet.</li> <li>• Avstand mellom bygg i henhold til TEK 10.</li> <li>• Forutsetter at brannsikkerheten i bygningene blir ivaretatt i henhold til forskriftskravene.</li> <li>• Parkeringskjeller utenfor bygningskroppen må tåle belastningen av utrykningskjøretøy.</li> <li>• Dersom det legges opp til el-bilparkering innvendig må det legges til rette for dette. Viser til utarbeidet rapport om tema.</li> <li>• Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne bilder i parkeringskjeller.</li> <li>• I bygg må det tilrettelegges med tekniske installasjoner slik at brann- og redningstjenesten kan benytte samband.</li> <li>• Dersom det er planer om å benytte/lagre farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlig avfall.</li> </ul> | <p>er underlagt samme forskrift i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Håndteres i byggesaken.</li> <li>• Håndteres i byggesaken.</li> <li>• Håndteres i byggesaken.</li> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Håndteres i byggesaken.</li> </ul> |
| Sør-Trøndelag fylkeskommune | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Påpeker at det er viktig med avbøtende tiltak i forma av materialbruk, farge og beplantning for å dempe fjernvirkningen av en såpass stor og høy bygningsmasse.</li> <li>• Minner om den generelle aktsomhetsplikten.</li> <li>• Minner om § 1-1 i plan- og bygningsloven om prinsippene om universell utforming i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dette er ivaretatt i bestemmelse §4.4 og § 6.1.</li> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Tas til orientering.</li> </ul>   |
| Mattilsynet                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• På generelt grunnlag påpeker de at dersom bedrifter som etablerer seg i området driver virksomhet som faller inn under Mattilsynets tilsynsområder, må den aktuelle virksomheten etterleve aktuelle regelverk.</li> <li>• Minner om kommunens ansvar knyttet til drikkevannsforskriften § 26, om drikkevannshensyn i areal- og reguleringsplanen. Og kommunens plikt til levering av tilfredsstillende drikkevann dersom</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Tas til orientering.</li> </ul>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>virksomheter knyttes opp til kommunens drikkevannsnnett.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minner om at virksomheten selv er ansvarlig for å sikre drikkevann i tilstrekkelig mengde og kvalitet. Og virksomhetens ansvar ved etablering av eget vannforsyningssystem.</li> <li>• Viser til deres merknader til planprogram for kommuneplanens arealdel 2018-2030, datert 08.03.2017.</li> <li>• Mattilsynet stiller seg disponibel for videre kontakt og veiledning knyttet til Stavsjøen som mulig drikkevannskilde til området.</li> <li>• En eventuell avrenning fra industriområdet vil ikke påvirke Stavsjøen som drikkevannskilde. Virksomheter må ikke drive på en slik måte at de kan bidra til å forurense Stavsjøen.</li> <li>• Mattilsynet ser ingen grunn til å anbefale endringer i de foreslåtte reguleringsbestemmelsene.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tas til orientering.</li> <li>• Merknadene til kommuneplanen angående Stavsjøen som reservevannkilde vil bli håndtert i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.</li> <li>• Malvik kommune tar kontakt dersom det er behov for en videre dialog.</li> <li>• Tas til orientering.</li> </ul> |
|--|--|--|

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

Det er foretatt endringer i henhold til vedtaket ved 1.gangsbehandling den 09.02.2017. Ut over dette er det ikke gjort noen endringer siden forrige behandling.

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

### Vurdering

Rådmannen har vurdert de innspillene som har kommet inn i høringsperioden. Det har kommet inn seks høringsuttalelser fra offentlige instanser. Det har ikke kommet inn noen høringsuttalelser fra naboer eller andre grunneiere i området. Det har ikke kommet inn noen innspill som rådmannen mener gir grunnlag for å endre planen.

Rådmannen ser at det er behov for å endre formulering i bestemmelse «8.3 Fortau». Årsaken til dette er at begrepet «gjeldende» er utydelig. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelse 8.3 endres til «Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet».

## Oppsummering

Rådmannen har vurdert at det ikke er behov for å endre planen før endelig vedtak med bakgrunn i høringsuttalelser. Det foreslås en endring av bestemmelse 8.3 for å klargjøre denne.

Rådmannens innstilling er derfor som følger:

*«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sveberg sør, på følgende vilkår:*

- *Bestemmelse 8.3 endres til: Regulert fortau skal oppgraderes, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av ny bebyggelse innenfor planområdet».*

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til plan sluttbehandles i kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til både utvalg for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) og kommunestyret. Vedtaket fra utvalg ARESAM oversendes med saken for kommunestyrebehandling.