



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	28/18	03.10.2018

1. gangsbehandling av Detaljregulering for Lassvebergvegen 8 & 10

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 03.10.2018

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Nytt punkt: § 6.4 *Vann- og avløpsplan*

Vann- og avløpsplan skal sendes Malvik kommune til behandling sammen med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent plan. Håndteringen av overflatevannet må basere seg på fordrøyning og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overflatevannet. Vann- og avløpsløsningene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2. Tillegg § 2.1: *Alle boenheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter.*
3. Tillegg § 2.2: *Minst 5 % og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. HC-parkering skal etableres i parkeringskjeller.*
4. Nytt punkt: § 6.4 *Utbyggingsavtale*

Det kan utarbeides en utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse av bl.a. følgende infrastruktur lekeplass, renovasjonsanlegg, vei, fortau, vann, avløp og overvannshåndtering.

5. § 6.3, 2. avsnitt strykes.
6. Plankartet oppdateres til å oppgi %-BYA, for å være i samsvar med overordnede planer.

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

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 03.10.2018

Heidi Steine (MDG) ba utvalget vurdere sin habilitet under behandlingen av denne saken. Steine er nærmeste nabo til eiendommen, og har også levert uttalelse til reguleringsplanen.

Heidi Steine ble enstemmig kjent inhabil, jf. forvaltningsloven §6 2.ledd.
Mari Bjørnstad tok hennes plass i utvalget under behandling av denne saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

7. Nytt punkt: § 6.4 *Vann- og avløpsplan*

Vann- og avløpsplan skal sendes Malvik kommune til behandling sammen med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent plan. Håndteringen av overflatevannet må basere seg på fordrøyning og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overflatevannet. Vann- og avløpsløsningene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

8. Tillegg § 2.1: *Alle boenheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter.*

9. Tillegg § 2.2: *Minst 5 % og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. HC-parkering skal etableres i parkeringskjeller.*

10. Nytt punkt: § 6.4 *Utbyggingsavtale*

Det kan utarbeides en utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse av bl.a. følgende infrastruktur lekeplass, renovasjonsanlegg, vei, fortau, vann, avløp og overvannshåndtering.

11. § 6.3, 2. avsnitt strykes.

12. Plankartet oppdateres til å oppgi %-BYA, for å være i samsvar med overordnede planer.

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

Vedlegg:

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Plankart
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonshefte
5. Planbestemmelser
6. ROS-analyse
7. Oversiktsplan
8. Normalprofil
9. Innkomne innspill ved varsel om planoppstart
10. Situasjonkart
11. VA-notat
12. NVEs uttalelse til planoppstart

13. Sør-Trøndelag Fylkeskommunes uttalelse til 1. planoppstart
14. Sør-Trøndelags Fylkeskommunes uttalelse til 2. planoppstart
15. Fylkesmannen i Sør-Trøndelags uttalelse til 1. planoppstart
16. Fylkesmannen i Sør-Trøndelags uttalelse til 2. planoppstart
17. Jernbaneverkets uttalelse til 1. planoppstart
18. Bane NORs uttalelse til 2. planoppstart
19. Statens vegvesens uttalelse til planoppstart
20. Trøndelag Brann- og redningstjenestes uttalelse til planoppstart
21. Uttalelse fra Magnussen, Lassvebergvegen 8
22. Uttalelse fra Leirvik, Åslyvegen 5
23. Uttalelse 1 fra Nesser og Slåttholm, Åslyvegen 2
24. Uttalelse 2 fra Nesser og Slåttholm, Åslyvegen 2
25. Uttalelse 1 fra Schei, Lassvebergvegen 15
26. Uttalelse 2 fra Schei, Lassvebergvegen 15
27. Uttalelse Bente Fossum, Åslyvegen 3
28. Uttalelse fra Fossum, Åslyvegen 3
29. Uttalelse fra advokat Midelfart på vegne av Fossum, Åslyvegen 3
30. Uttalelse fra Theigmann, Lassvebergvegen 1
31. Uttalelse fra Meldal, Lassvebergvegen 9B
32. Uttalelse fra Lassvebergvegen 9B og 9C
33. Uttalelse 1 fra Steine, Lassvebergvegen 14
34. Uttalelse 2 fra Steine, Lassvebergvegen 14
35. Uttalelse 3 fra Steine, Lassvebergvegen 14
36. Bilde 1 fra Steines uttalelse
37. Bilde 2 fra Steines uttalelse
38. Uttalelse fra Lassvebergvegen 14, 16 & 18
39. Uttalelse 1 fra Svensson og Behne, Lassvebergvegen 13B
40. Bilde 1 fra Svensson og Behne
41. Bilde 2 fra Svensson og Behne
42. Uttalelse 2 fra Svensson og Behne, Lassvebergvegen 13B
43. Uttalelse fra Ervik
44. Uttalelse fra Helmersen og Dalum, Vidsjåvegen 10
45. Uttalelse fra Vidsjåvegen Vel
46. Uttalelse fra Hundhammeren vel
47. Utbyggingsavtale for gnr. 1, bnr. 46 – del 1
48. Utbyggingsavtale for gnr. 1, bnr. 46 - del 2

Saksdokumenter nettet

- Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: 201602 (sett inn hyperkobling direkte til området i Planinnsynet: <http://tema.webatlas.no/malvik/Planinnsyn?planid=201602>)

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

- [Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)
- Reguleringsplan for Saksvik Nord (PlanId 5), vedtatt 03.02.1986.

Sammendrag:

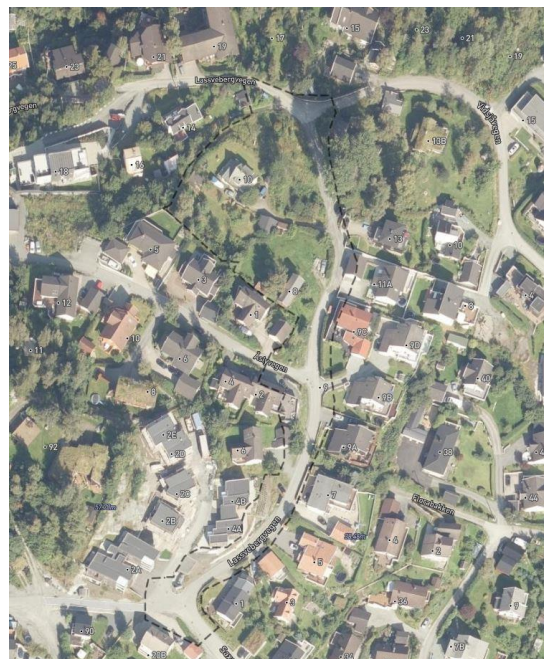
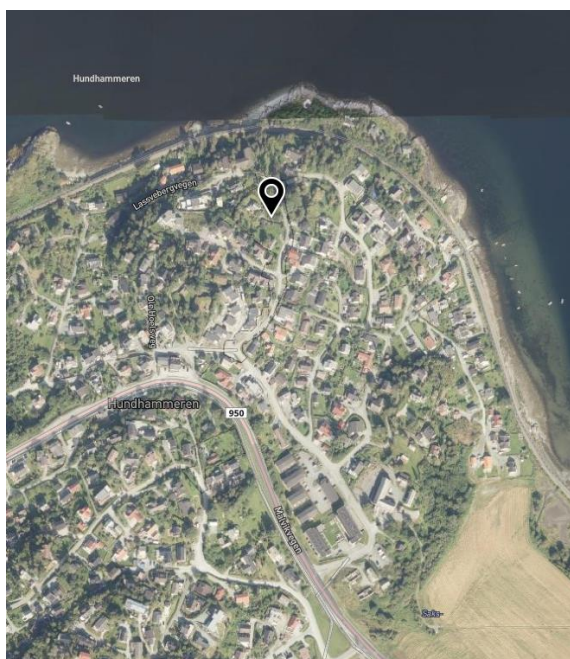
Planforslaget åpner for utbygging av 12 boenheter innenfor Lassvebergvegen 8 og 10, oppført som rekkehus og leiligheter. Som en del av planforslaget reguleres det også renovasjon, fortau og en liten gateparkering langs Lassvebergvegen. Planområdet ligger nord i Hundhammeren, vest i Malvik kommune.

Saksopplysninger

Sak: 1.gangsbehandling av Detaljregulering for Lassvebergvegen 8 og 10.
Formålet: Legge til rette for utbygging av boligbebyggelse
Grunneier: Kurt Egil Hvitsand og Robert Hilstad
Lokalisering: Nord på Hundhammeren, vest i Malvik kommune
Planstatus: I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse. I reguleringsplan for området Saksvik Nord, fra 1986, er planområdet regulert til bolig og vegformål.
Forslagsstillerne: Planlegger: Asplan Viak v/ Lene Nagelhus og Hans Olav Myskja
Tiltakshaver: Fagsnekker'n Robert Hilstad og Kurt Hvitsand

Planområdet

Planområdet er Lassvebergvegen 8 og 10 (1/25, 1/9 og 129), inkludert vegareal for Lassvebergvegen sørover til og med krysset Lassvebergvegen - Saxe Viks veg (1/1 og 2/481).



Planstatus og overordnede føringer

Planforslaget er delvis i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, KPA, vedtatt i 2011, hvor området er satt av til boligformål. I kommuneplanens arealdel er fortetningsområdene delt inn i ulike soner, sone A, B og C. De ulike sonene angir hvor høy utnyttelse som tillates i hver sone, samt krav til bla. uteoppholdsareal og parkering.

Sone B er beskrevet i kommuneplanens arealdel som fortetting i tettbygde områder på Vikhammer, områder/tomter med direkte adkomst fra hovedveger eller samleveger. Sone B gir krav om 200 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, en BYA på 35% og 1,5 parkeringsplasser, samt 0,5 gjesteparkingsplasser pr. boenhet.

Sone C er beskrevet som villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B 1-10, 13-18, 20-25 (områder som er avgrenset i plankartet til KPA). Sone B gir krav om 300 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, en BYA på 30% og 2 parkeringsplasser, samt 1 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

Planområdet er innenfor kommuneplanens fortettingssone C. Gjeldende kommuneplan er under revisjon og foreslås endret i tråd med nasjonale føringer og normer for fortetting. Sone B legges derfor til grunn til fortettingskrav for dette området.

Gjeldende reguleringsplaner i området:

- PlanID 201101 Detaljregulering for Fagerheim (2012)
- PlanID 5k - Reguleringsendring for Skogbrynet (2006)
- PlanID 5 - Reguleringsplan for Saksvik Nord (1986)

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av tiltakshavere Robert Hilstad og Kurt Hvitsand. Planforslaget består av planbeskrivelse, bestemmelser og kart. Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for nye og flere boenheter innenfor dagens Lassvebergvegen 8 & 10, renovasjon, veg og fortau. Området har kjøreadkomst fra Malvikvegen (Fv. 950) til Lassvebergvegen via Saxe Viks veg. Planområdet er på ca. 5,6 daa, og ligger nord på Hundhammaren i Malvik.

Planområdet er kupert, med en betydelig helning nedover mot fjorden i nord. Innenfor det aktuelle utbyggingsområdet står det i dag 2 eldre eneboliger, som gjennom planen foreslås revet. Området rundt utbyggingsområdet er preget av ene- og tomannsboliger med varierende tomtestørrelser og takformer. Planforslaget legger opp til bebygd areal (BYA) på 1300 m², som tilsvarer ca 35 %-BYA. Dette er i tråd med fortettingssone B i eksisterende kommuneplan.

Boliger

Planforslagets bebyggelse legger opp til 8 rekkehus og et leilighetsbygg med 4 enheter.

Rekkehusene er fordelt på to vertikaldelte rekker med fire boliger i hver. De har tilnærmet flatt tak og private utearealer på terreng knyttet direkte til boligene. Rekkehusenes tredje etasje har mindre areal for å sikre visuelle gløtt mellom disse for naboer sør for utbyggingen. Leilighetsbygget har to horisontaldelte enheter med totalt fire boliger og parkeringskjeller i sokkelen. I planbeskrivelsen står det at leilighetsbygget planlegges med livsløpsstandard og tilgjengelige boenheter.

Trafikksituasjon

Lassvebergvegen er en smal veg, med utfordrende trafikkforhold for fotgjengere og syklister. Gjennom fortettingen som kommer av dette prosjekter foreslås det regulering og bygging av fortau langs Lassvebergvegen, fra Saxe Viks veg i sør til helt nord i planområdet. I planforslaget stilles det rekkefølgekrav til opparbeidelse av den nordre halvdelen av fortauet (o_SF1 i plankartet). Langs vegen er det også lagt inn parkeringsplasser for å kunne forbedre parkeringsmulighetene noe langs gata.

Det er 400 meter til nærmeste bussholdeplass (Saksvik).

Renovasjon

I forbindelse med planprosessen er det stilt krav om tilrettelegging av nedgravd renovasjonsløsning, jf. KPAs fortettingssone B. Områdets kuperte terreng er en utfordring i denne sammenheng, da det i dag vil vært utfordrende for renovasjonsselskapet å tømme nedgravde anlegg. Det foreslås derfor av arealer til nedgravd løsning i planforslaget, men åpnes opp for avfallsbeholdere som en midlertidig løsning.

Uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til 670 m² felles uteoppholdsareal og 1180 m² som privat uteoppholdsareal på bakke- og takareal. Totalt utgjør dette 154 m² pr enhet, noe som er noe lavere enn kravet for sone B i dagens kommuneplan (200 m²), men betydelig over tilsvarende krav som er foreslått i ny kommuneplan (80 m²). Planforslagets regnskap for uteoppholdsareal inkluderer også ytterligere 260 m², men dette arealet er brattere enn KPAs krav om mindre enn 1:3. Av 670 m² felles uteoppholdsareal, er ca. 200 m² av disse universelt utformet.

Vann og avløp (VA)

Det er utarbeidet en VA-rapport i forbindelse med planforslaget. I VA-rapporten og i planbeskrivelsen kommer det tydelig fram at det er svært begrenset restkapasitet på nærmeste pumpestasjon, og kommunen kan derfor ikke tillate tilkobling til overvannsnett. Spillvann kan tilknyttes eksisterende nett. Planbeskrivelsen presiserer at planområdet skal fordrøyes for overvann.

Kommunen har en utbyggingsavtale fra 2002 med grunneierne av tomt Gbnr. 1/46 som åpner opp for muligheten for å legge overvannsledning over den aktuelle tomte, se vedlegg 47, punkt 2.2.

Parkering

Planforslaget legger opp til totalt 24 parkeringsplasser, i henhold til kravet for fortettingssone B. Planbestemmelsene omtaler parkeringskravet, men presiserer ikke noe krav for parkering for forflytningshemmede.

Samråd og medvirkningsprosess

- Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 26. november 2015 (vedlegg 1)
- Forslagsstiller har varslet oppstart to ganger, andre gang etter utvidelse av planområdet til å inkludere Lassvebergvegen 8. Siste varsling av planarbeidet var i Adresseavisen 12.09.2017. Naboer og høringsparter ble varslet for andre gang i eget skriv samme dato. Frist for å komme med innspill var 14.10.2017. I samme tidsrom lå melding om oppstart på kommunens hjemmeside.
- Innkomne innspill er kommentert i vedlegg 9.

Vurdering

Krav til fortetting

Malvik kommune har gjennom kommuneplanens arealdel åpnet opp for fortetting i kommunen. Rådmannen har derfor vurdert det som hensiktsmessig å tillate en fortetting tilsvarende fortettingssone B i KPA for dette området. Årsaken til dette er at området ligger sentralt til i kommunen, og det ligger til rette for en utnyttelse tilsvarende sone B på disse eiendommene. Det er også tidligere tillatt en fortetting tilsvarende sone B for andre prosjekter i nærområdet.

Området er en del av fortettingssonene i kommuneplanens arealdel, noe som innebærer at beboere rundt utbyggingsprosjekt kan bli påvirket. Det kan være krevende å vurdere hva som er tilstrekkelig hensyn til naboboliger, og det finnes ingen fasit for dette. Sol/skyggevisualiseringen i illustrasjonsheftet (vedlegg 4 s. 10-12) viser at prosjektet ikke har spesiell påvirkningen på naboenes sol/skyggeforhold. Det vil samtidig være en reduksjon i utsikt. Tiltakshaver viser hensyn til naboenes utsikt gjennom å sikre visuelle gløtt mellom 3. etg, se illustrasjonshefte (vedlegg 4) s. 14.

Tilgjengelig boenheter

Planforslaget viser at de 4 leilighetene i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter. Dette er dog ikke presisert i planbestemmelsene. Rådmannen ønsker dette forankret, og fremmer følgende vilkår som tillegg i § 2.1:

Alle boenheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter.

Veg og fortau

På bakgrunn av de utfordrende trafikkforholdene i Lassvebergvegen, og utbyggingens påvirkning på antall trafikanter i området, har rådmannen krevd regulering av fortau langs Lassvebergvegen. Deler av veg- og fortausarealet er også inkludert som rekkefølgebestemmelse.

Renovasjon

Jf. kommuneplanens krav i fortettingssoner skal dette området ha nedgravd renovasjonsløsning. Etter dialog med kommunens renovasjonsselskap har det kommet fram at dette ikke er en løsning de kan håndtere i dag, og at deres biler som benyttes ved nedgravde løsninger vil få utfordringer til å komme seg til/fra tømme stedet (spesielt på vinterstid). Området har krevende topografi og med dagens materiell aksepterer vi at tiltakshaver ikke har mulighet til å legge til rette for KPAs krav. Det er likevel satt av arealer i plan for å kunne gjennomføre dette på lang sikt, slik at dette også kan bli et tilbud for naboer i området.

Etter gjentatt dialog og befaring med kommunens renovasjonsselskap har rådmannen og tiltakshaver derfor valgt å akseptere bruk av avfallsdunker som en midlertidig løsning for planområdet, fram til en nedgravd løsning kan driftes av Innherred renovasjon.

Vann og avløp

Overvannshåndtering er et viktig krav i planprosesser, spesielt knyttet til de forventede utfordringene knyttet til økt nedbør, styrtregn og annet. I forslaget til planbeskrivelse er det presisert at overvann fra planområdet skal fordrøyes. Dette er ikke forankret i bestemmelsene, noe rådmannen mener er uheldig. Rådmannen legger derfor fram vilkår om nytt punkt i planbestemmelsene:

§ 6.4 Vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan skal sendes Malvik kommune til behandling sammen med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent plan. Håndteringen av overflatevannet må basere seg på fordrøyning og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overflatevannet. Vann- og avløpsløsningene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Parkering

Planbestemmelsene presiserer ikke andelen parkering for forflytningshemmede. Rådmannen forslår derfor følgende vilkår som tillegg i § 2.2:

*Minst 5 % og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
HC-parkering skal etableres i parkeringskjeller.*