

KOMMUNEPLANENS AREALDEL MALVIK KOMMUNE 2018–2030

DEL 1 - Planbeskrivelsen



11. september 2019



1 TIL LESEREN

Malvik kommunestyre vedtok 28. mai 2018 å legge kommuneplanens arealdel 2018–2030 ut på høring.

Den formelle arealplanen består av følgende tre dokumenter:

1. Del 1: Beskrivelsen (dette dokumentet)
2. Del 2: Planbestemmelser og retningslinjer
Bestemmelser angir vilkår som skal følges, mens retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.
3. Del 3: Arealplankart

I tillegg til disse tre dokumentene er det utarbeidet en konsekvensutredning, vedlegg 1, og en trafikkvurdering av lokalvegnettet mellom Svebergkrysset og Reitankrysset, vedlegg 3.

Alle dokumenter i planen kan ses og lastes ned på kommunens hjemmeside, <https://www.malvik.kommune.no/kommuneplanens-arealdel-2018-2030.464726.no.html>

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet i tråd med bestemmelser og føringer i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl), §§ 11-5 – 11-14.

Oversikt over saksgangen for kommuneplanens arealdel 2018–2030, arkivsaksnr. 2017/590:

Frist for innspill til revideringen	30.04.2017	
1. gangs behandling i kommunestyret	28.05.2018	Utvalgssak
Offentlig ettersyn		
2. gangs behandling i kommunestyret		

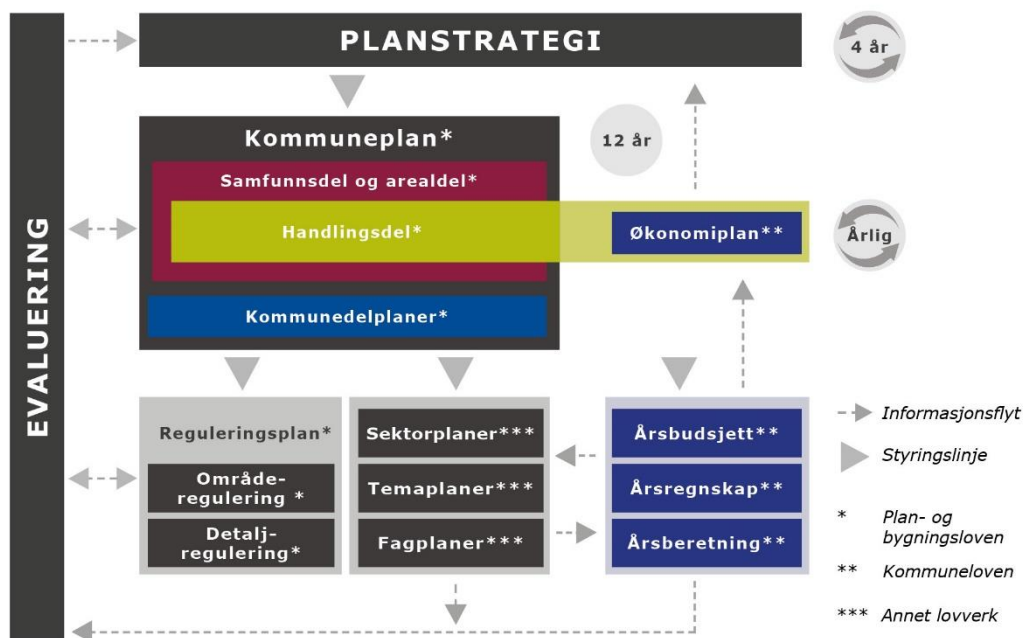
Innholdsfortegnelse

1	TIL LESEREN	1
2	PROSESSEN FRAM MOT FERDIG AREALDEL	3
3	MALVIK 2030 – EN PLAN FOR FRAMTIDEN	5
3.1	Verdier og visjon	5
3.2	Samfunnsdelens mål for arealdisponeringen	5
3.3	Den langsiktige arealdisponeringen	6
4	AREALPLANKARTET, FORMÅL OG HENSYN	8
4.1	Boligbebyggelse (B)	8
4.2	Fritidsbebyggelse (F)	9
4.3	Sentrumsformål (S).....	9
4.4	Offentlig eller privat tjenesteyting (T).....	10
4.5	Kombinert formål (FN).....	10
4.6	Råstoffutvinning (R).....	11
4.7	Massedeponi (A).....	11
4.8	Næringsbebyggelse (N)	12
4.9	Idrettsanlegg (I)	13
4.10	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	13
4.11	Parkering (P).....	14
4.12	Grønnstruktur (G)	14
4.13	Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF).....	16
4.14	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	17
5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)	18
6	VEIVALG ETTER 2030	19
6.1	Boligstrategi.....	19
7	VEDLEGG	20

2 PROSESSEN FRAM MOT FERDIG AREALDEL

Kommuneplanen, som består av en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel, er kommunens overordnede plan- og styringsdokument.

[Kommuneplanens samfunnsdel for 2018–2030](#) ble vedtatt i kommunestyret 02.10.2017. Med samfunnsdelen har kommunen vedtatt mål og delmål som skal være grunnlaget for kommunens langsiktige planer og virksomhet. Figur 1. viser kommunens plan- og styringssystem.



Figur 1. Oversikt som viser Malvik kommunes plan- og styringssystem.

Kommuneplanens arealdel er en oppfølging av samfunnsdelens mål og delmål. Den angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, og gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Den skal også tydeliggjøre hvilke viktige hensyn som må ivaretas når kommunens arealer brukes og videreutvikles.

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og retningslinjer, og planbeskrivelse. Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer, jf. pbl § 11-5. Bestemmelsene og retningslinjene klargjør mer i detalj vilkårene for bruk og vern av disse arealene.

Ved siden av mål og delmål i samfunnsdelen, er det flere planforutsetninger som er viktige som grunnlag for arbeidet med å utvikle og fastsette kommunens arealbruk. Dette gjelder for eksempel ulike statlige bestemmelser og retningslinjer, fylkesplaner og regionale planer, og utredninger. Disse vil det ikke bli redegjort nærmere for i denne planbeskrivelsen.

Utarbeidelse av planprogram og varsel om oppstart var felles for samfunnsdelen og arealdelen. Det ble holdt to folkemøter i innspillsperioden.

I innspillsperioden kom det inn 49 innspill til endringer av arealbruk til ulike utbyggingsformål. Disse innspillene er vurdert i vedlagt konsekvensutredning (vedlegg 1).

3 MALVIK 2030 – EN PLAN FOR FRAMTIDEN

3.1 Verdier og visjon

Malvik kommune har valgt følgende verdier som grunnlag for all sin virksomhet:

Åpen – Nyskapende – Samhandlende

Gjennom samfunnsdelen og med de vedtatte verdiene som grunnlag, har Malvik kommune valgt følgende visjon som retningsgivende for kommunen som organisasjon og for lokalsamfunnet:

Sammen om nyskaping og god samfunnsutvikling

3.2 Samfunnsdelens mål for arealdisponeringen

I samfunnsdelen er det vedtatt overordnede mål med tilhørende delmål for kommunen. Disse er styrende for arealbruken. Mål 1 med delmål legger grunnleggende føringer for samfunnsplanleggingen:

Mål 1 – Malvik kommune er en pådriver i helhetlig og fremtidsrettet samfunnsplanlegging

- 1.1 Vi skal ta vare på våre natur- og energiresurser for fremtidige generasjoner gjennom langsiktig arealplanlegging.
- 1.2 Vi skal konsentrere bebyggelsessonene og legge til rette for at det er mulig å nå arbeidsplasser og private/offentlige servicetjenester med begrenset bruk av bil. Vi skal aktivt ta del i arbeidet med utvikling og oppfølging av byvekstavtaler for å nå nullutslippsmålet slik at alle nye transportbehov ved byvekst løses ved gange, sykkel eller kollektivtransport.
- 1.3 Vi skal ta vare på trygghet og sikkerhet ved målrettet arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap.
- 1.4 Vi skal sørge for god kvalitet, sikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vannforsyning og avløpsanlegg.
- 1.5 Vi skal ha folkehelse, kriminalitetsforebygging og trafikksikkerhet i fokus når vi utvikler eksisterende og nye utbyggingsområder.
- 1.6 Vi skal legge vekt på universell utforming og helsefremmende tiltak.
- 1.7 Vi skal sørge for gode tjenester og service til innbyggerne. Interkommunale samarbeid kan være et virkemiddel.

I tillegg til mål 1 i samfunnsdelen er det er rekke mål og delmål som legger premisser for arealplanleggingen.

3.3 Den langsiktige arealdisponeringen

Grunnlaget for all disponering av areal i Malvik skal være en langsiktig tanke om bevaring av de framtidige natur- og energiressursene. Naturmangfold, matjord, rent vann, naturområder for rekreasjon, viktige kulturminner og kulturmiljøer er verdier som skal overføres til kommende generasjoner.

Samtidig er det klart at som en attraktiv bokommune, en næringskommune i vekst og nabo til landets tredje største by, må Malvik kommune legge forholdene til rette for en vekst både befolknings- og næringsmessig.

I eksisterende tettsteder blir det derfor viktig å konsentrere bebyggelsen, både når det gjelder bolig- og næringsaktivitet. Prinsippet om fortetting er derfor svært viktig når kommunen skal se på utbyggingsmulighetene nær eksisterende sentrumsbebyggelse og kollektivårene. Ved å fortette styrkes mulighetene for å redusere bruken av bil både for jobb- og fritidsreiser, og sikre kvalitet, kapasitet og sikkerhet i infrastrukturen. Når kommunen velger å legge til grunn prinsippet om fortetting, må det gjennom arealdelen stilles krav til videre detaljering, blant annet til universell utforming, barn og unges rettigheter og behov, kriminalitetsforebygging, trafiksikkerhet, samt krav til uteareal og møteplasser.

Bosettingen og næringsaktiviteten i Malvik kommune er i hovedsak fordelt på tre hovedområder; Hommelvik, Sveberg og Vikhammer med omkringliggende boområder. Hvert tettsted har sitt sentrumsområde og sine funksjoner, og tettstedene skal utfylle hverandre.

For å finne gode løsninger på konsentrert og fortettet arealbruk innenfor tettstedenes sentrumsområder, er det gjennomført en områderegulering av Hommelvik sentrum, og det pågår et reguleringsplanarbeid i Vikhammer sentrum. Som et grunnlag for dette arbeidet ble det i 2012 utarbeidet en rapport om *"Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik"* (TØI rapport 1219/2012).

Kommuneplanens arealdel fastslår at gjeldende områdeplan for Hommelvik skal styre arealdisponeringen i Hommelvik sentrum, mens Vikhammer sentrum er avsatt til sentrumsformål i påvente av vedtatt områdereguleringsplan for Vikhammer sentrum.

For å lokalisere «rett virksomhet på rett sted» skal prinsippet om ABC-planlegging brukes. Gjennom ABC-planlegging skal tilgjengelighets- og mobilitetsprofiler brukes sammen på en slik måte at virksomheter plasseres på lokaliteter som passer for virksomhetens transportbehov. På denne måten kan bruk av offentlige transportmidler stimuleres, samtidig som tilgjengeligheten sikres for næringslivet. En slik planlegging gjenspeiler målsettingene i samfunnsdelen om en konsentrert og fortettet arealbruk med mulighet for å nå både arbeidsplasser og servicetjenester med begrenset bruk av bil.

Malvik kommune har i dag, gjennom vedtatte reguleringsplaner, en boligreserve på ca. 2 000 boenheter. Befolkningsprognosen for Malvik sier at innbyggertallet skal øke med ca. 1 800 personer innen 2030. Tall fra SSB viser at det i gjennomsnitt i Malvik bor 2,5 personer per boenhet. Det vil si at det, basert på prognoser, er behov for ca. 720 nye boenheter i Malvik innen 2030. Dette tilsvarer ca. 60 nye boenheter per år fram til 2030. Med en boligreserve i dag på ca. 2 000 boenheter har Malvik kommune kapasitet til å håndtere en befolkningsøkning godt over befolkningsprognosene. Det er derfor ikke behov for å legge til rette for store nye utbyggingsfelt i denne planperioden. Med bakgrunn i dette har alle forslag om store nye utbyggingsområder ikke blitt tatt inn. Arealdelen fra 2011 sa at det skal gjøres en vurdering av Hommelvikhøgda

(Svartnesset) som nytt boligområde ved neste revidering. Hommelvikhøgda er av samme grunn som nevnt over ikke vurdert som et nytt boligområde ved denne revideringen.

Når det gjelder arbeidsplasser og næringsarealer, har kommunen avsatt arealreserver i størrelsesorden 800 daa. Disse har ulik planstatus. Noen er regulert kun på kommuneplannivå, og krever ytterligere regulering, mens andre er detaljregulert og byggeklar.

Dette gjelder områder på Sveberg (Kjeldsbergtomta og langs Vuluvegen), i Hommelvik (Moan og Sandfjæra, samt fortetting i sentrum langs FV 950), i Muruvik (havna og sør for FV 950) og nye Sveberg næringsareal.

I tillegg til eksisterende næringsareal i kommuneplanens arealdel foreslås det at arealet sør for E6, Storsand – Vulu østre, avsettes til næringsareal. På grunn av utbygging av ny E6 er det usikkert hvor stort dette arealet vil bli i fremtiden. Det settes derfor et rekkefølgekrav til dette arealet som sier at ny reguleringsplan for E6 må være vedtatt før det kan igangsettes reguleringsplanarbeid for det nye næringsområdet. Avsatt areal tilsvarer ca. 210 daa.

I skogområdet mellom Stav handel- og næringspark og Brannlia pukkverk foreslås det å avsette et areal som må konsekvensutredes og vurderes som et fremtidig næringsareal. Dersom konsekvensutredningen viser at dette arealet er egnet til næringsareal kreves det områdereguleringsplan for dette området. Dette arealet utgjør ca. 230 daa.

Når kommunen velger å konsentrere både bolig- og næringsaktivitet, blir det viktig å sikre folkehelseperspektivet gjennom blant annet å sette av og gi tilgang til grønne områder både innenfor og nær bebyggelsen. Gjennom å vise disse grøntområdene på arealplankartet og med føringene i bestemmelser og retningslinjer, legges det til rette for et aktivt friluftsliv og rekreasjon nå, og i framtiden.

Med en beliggenhet nær de store befolkningskonsentrasjonene i Trondheim, er de ulike friluftsområdene i Malvik også attraktive for andre enn Malviks egne innbyggere. Gjennom tilrettelegging med store parkeringsplasser i tilknytning til løyper, stier og badeplasser, viser Malvik kommune at vi tar et regionalt ansvar for denne typen anlegg.

Området fra Abrahallen og innover langs Stavsjøen er et attraktivt og mye brukt friluftsområde. Det er derfor viktig å sikre en bred sone her, inn mot de store markaområdene.

Også andre steder i kommunen er det viktige stier og turdrag som må sikres. Dette gjelder blant annet gjennom det planlagte næringsarealet Storsand – Vulu østre og næringsarealet som er avsatt ved Vassåsen. I arealdelen åpnes det også for å finne trasé for en forlengelse av Malvikstien gjennom kommunen. Når nytt jernbanespor i langtunell blir etablert ønsker Malvik kommune at dagens jernbanetrasé blir omdisponert til en forlengelse av Malvikstien.

4 AREALPLANKARTET, FORMÅL OG HENSYN

Dette kapittelet omhandler hva som vises på plankartet og hvilke endringer som følger av denne planrevisjonen. Det er den tidligere arealdelen vedtatt i 2011 som nå revideres ut fra samfunnsdelens mål og delmål, andre planforutsetninger og plan- og bygningsloven. Dette kapittelet må ses i sammenheng med Del 2 - Bestemmelser og retningslinjer, og Del 3 - Plankartet.

Plankartet består av en kartflate der formålene som er brukt vises ved ulike farger på områdene, og hensynssoner som er vist med ulike skraver/striper. Plankartet viser nåværende arealformål med lys fargenyans. Dette er allerede utbygde områder, og områder der formålet er vedtatt gjennom reguleringsplan. Framtidige arealformål vises med en mørkere fargenyans. Dette er områder som foreslås gjennom denne revisjonen eller som videreføres fra tidligere arealplan.

Hensynssoner synliggjør på arealplankartet i hvilke områder det i videre bruk og planlegging må tas spesielle hensyn. Hensynssoner benyttes uavhengig av hvilke arealformål området er avsatt til og de kan strekke seg over flere arealformål. Det er arealformålet som er det grunnleggende for et område. Nærmere omtale av hvordan hensynssoner er benyttet i denne planen fremgår av delkapitlene under.

Mottatte innspill

Det har så langt i denne planprosessen vært en medvirkningsrunde. I innspillperioden kom det inn 49 innspill. Noen av innspillene ligger innenfor området for sentrumsplanen i Hommelvik, og blir derfor svart ut med begrunnelsen at sentrumsplanen for Hommelvik er gjeldende plan for dette området. Av de 49 mottatte innspillene ved varsel om oppstart ble 14 innspill tatt inn i planen. Delkapitlene under omhandler tema og endringer som følger av revisjonen i forhold til kommuneplanens arealdel 2010–2021. I hvert delkapittel omtales det hvordan temaet er framstilt på plankartet, enten som formål eller som hensynssone.

4.1 Boligbebyggelse (B)

Kommunen har med eksisterende planer nok potensielle boliger ut fra gjeldene befolkningsprognoser. Med de gjeldende planene for Svebergmarka og Moan/Sandfjæra, og fortetting innenfor tettstedene, har kommunen en boligreserve på ca. 2 000 boliger. I et 12-års perspektiv dekker dette det antatte behovet. Dette innebærer at kommunen åpner opp for et begrenset antall nye boligprosjekter i tilknytning til eksisterende boligområder og tettsteder.

Malvik kommune ønsker i denne planperioden å styrke fortettingen i tettstedene. Del 2 – Planbestemmelser og retningslinjer, har klare fortettkriterier. Bestemmelsene knyttet til fortetting i planperioden er endret noe, blant annet med tanke på krav til uteareal.

Med fortetting, konsentrert bebyggelse, menes en høyere utnyttelse innenfor et område. En fortetting av boliger skal gi økt antall boenheter. Tilbygg eller nybygg med en høyere utnyttelse som ikke fører til økt antall boenheter regnes ikke som fortetting. For å få til en fortetting med kvalitet, kreves det at kommunen har fokus på å skape gode bomiljø. Viktige verdier som må vektlegges er blant annet grønne områder, folkehelse, sol- og lysforhold, god tilgjengelighet og tilgang til kollektivtransport.

Tettstedet Vikhammer omfatter bo- og leveområdene fra Sjølyst, via Hundhammeren og Saksvik til Vikhov og Malvik sentrum, på plankartet vist som formål boligbebyggelse (gul farge) B1-B10. Disse boligområdene er i bestemmelsene endret fra sone C til B¹. Dette er en oppretting av en feil som ble gjort ved sist revisjon i 2011.

Boligområdene vist som B14-16 og 21-B24 i plankartet er i denne revisjonen endret fra sone C, Villahagefortetting, til sone B. Det innebærer at det tillates en økt fortetting i områdene Sveberg, Grønberg, Korntrøberget, Liavegen, Øvre Solbakkan og Solbakkan.

Disse områdene er endret fra C til B områder i fortettingskapitlet i bestemmelsene for oppnå en høyere utnyttelse av eksisterende boligområder i tilknytning til Hommelvik sentrum. Områdene er vurdert til å ha gode boforhold og ligger godt plassert med tanke på samordnet areal- og transportplanlegging.

For de øvrige boområdene i tettbebyggelsen i kommunen åpnes det for "villahagefortetting" (se Del 3 Arealplankartet og Del 2 Planbestemmelser og retningslinjer). For bebyggelsen utenfor tettstedene åpnes det ikke for økt utnyttelse som tidligere nevnt i avsnittet om den [langsiktige arealdisponeringen](#) ut fra prinsippet om konsentrert bebyggelse. Når det gjelder spredt boligbebyggelse åpnes det fortsatt for dette i området ved Mostadmark, nærmere beskrevet i delkapitlet [4.14 under spredt boligbebyggelse](#).

Nye boligområder

I denne revideringen av kommuneplanens arealdel er det tatt inn fire nye områder for boliger. Dette er innspillene som er benevnt som Sakslund terrasse (B26), Foten (B27), Smiskaret (B29), og Bjørkli (B28) i konsekvensutredningen (vedlegg 1). Alle disse innspillene er en utvidelse av eksisterende boligområder.

4.2 Fritidsbebyggelse (F)

Av delmål 2.7 i kommuneplanens samfunnsdelens fremgår det at vi skal tilrettelegge for en positiv utvikling og vekst i Mostadmark. Som et ledd i dette er det lagt inn et område for fritidsbebyggelse ved Jøssåstjønnna. Dette området er på ca. 87 daa, og har et potensiale på 50-80 hytter.

Dette kan bidra til et løft for videre utvikling i Mostadmark. En utbygging av fritidsbebyggelse i denne skalaen vil påvirke landskapet betydelig. Det er derfor viktig at detaljreguleringsplanen tar hensyn til bekken i området, og Jøssåstjønnna. I tillegg må det legges til rette for parkering for allmennheten.

I tillegg til området ved Jøssåstjønnna er det tatt inn et mindre område ved Moarommet. Dette området er på ca. 13 daa, og skal benyttes til kolonihage med tilhørende parseller. Detaljreguleringsplanen må vise en plassering av hyttene som tar hensyn til dyrkamarka (se Del 2 – Bestemmelser og retningslinjer).

4.3 Sentrumsformål (S)

Som omtalt under avsnittet om den [langsiktige arealdisponeringen](#), har de tre tettstedene i Malvik forskjellige funksjoner og disse skal utfylle hverandre. Hvert av tettstedene har sine avgrensede sentrumsområder.

¹ Sone B tillater en høyere utnyttelse av arealer enn sone C, og har andre krav til blant annet uteareal. Krav til de ulike sonene står beskrevet i punkt 2.6 i Del 2 – Bestemmelser og retningslinjer

For Hommelvik skal sentrumsplanen vedtatt 23.03.2015 gjelde (planID 201205). Hommelvik sentrum er derfor vist med sone for "Videreføring av juridisk bindende reguleringsplan" (H910_201205) i Del 3 - Arealplankartet.

De delene av Hommelvik sentrum som ikke er en del av sentrumsplanen, er avsatt til sentrumsformål. På Vikhammer pågår det et reguleringsplanarbeid for ny sentrumsplan. Arealformålet med tilhørende hensynssone på Vikhammer er videreført fra arealplanen vedtatt i 2011, i påvente av ny områdereguleringsplan for Vikhammer sentrum. Når områdereguleringsplanen for Vikhammer sentrum er vedtatt skal den være gjeldende for arealet avsatt til sentrumsformål i Del 3 - Arealplankartet.

Gjennomføringssone Vikhammer (H810_2)

Sentrumsområdet for tettstedet Vikhammer er vist på arealplankartet som sentrumsformål. Innenfor deler av dette området er det behov for å vurdere den framtidige arealbruken, knyttet opp til blant annet plassering av servicetilbud, barnehage og ungdomsskole, samt delmålet om å legge til rette for kunnskapsbasert næring.

På arealplankartet er området som skal vurderes vist med en gjennomføringssone. Aktuelle tema og hensyn som skal sees på gjennom en planprosess, omtales i Del 2 Planbestemmelser og retningslinjer.

Tettstedet Sveberg

Sentrumsområdet for tettstedet Sveberg er vist på arealplankartet som sentrumsformål. Dette er et sentrumsområde som er bygd opp som et rent handels- og tjenestested. Området har i reguleringsplanen klart avgrensede arealer for de ulike formålene, som handel, skole, barnehage osv., og uten boliger i sentrum. Sentrumsområdene i Hommelvik og på Vikhammer har utviklet seg over lang tid, med boliger. På Sveberg er det bevisst valgt å ikke tillate boliger innenfor sentrumsområdet. Dette er blant annet gjort med tanke på støy.

4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Ikke alle områder og bygg for offentlig eller privat tjenesteyting vises som egne områder på plankartet. Flere av disse formålene befinner seg innenfor sentrumsformålene.

4.5 Kombinert formål (FN)

Nærings- og forretningsområdet Storsand – Vulu østre

Arealet vist med gjennomføringssone H810_5 i arealdelen fra 2011 tas inn som kombinert nærings- og forretningsområde i denne revisjonen.

Da dette området ligger nær E6 skal det kunne etableres plasskrevende handels- og servicenæring, og kunnskapsnæring her. Med dette som utgangspunkt får området kombinert formål, næringsbebyggelse og forretning.

Før utbygging av dette området må arealene reguleres og konsekvensutredes, jf. Del 2 - Planbestemmelser og retningslinjer. Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur (TØI rapport 1219/2012), skal legges til grunn for planarbeidet.

På grunn av usikkerhet knyttet til behov for areal til ny E6 gjennom Malvik må ny reguleringsplan for E6 være vedtatt før det kan vedtas en reguleringsplan for dette nærings- og forretningsområdet.

Det er i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel og reguleringsplanarbeidet med ny E6 gjennom Malvik, gjennomført en trafikkvurdering for området mellom Reitankrysset og Svebergkrysset (se vedlegg 3). Denne vurderingen peker på at Svebergkrysset sannsynligvis ikke vil tåle belastningen av utbyggingen av nye næringsområder mellom Reitankrysset og Svebergkrysset uten en ny lokalveg mellom Reitankrysset og Svebergkrysset, samt et fullverdig kryss på Reitan.

Med bakgrunn i denne trafikkvurderingen må reguleringsplanen for det nye næringsområdet se på konsekvensene for Svebergkrysset ved etablering av næringsarealer på dette området. Det stilles derfor rekkefølgebestemmelser om etablering av ny lokalveg fra Reitankrysset til Svebergkrysset, og at nytt fullverdig Reitankryss må være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor dette området. Dersom reguleringsplanarbeidet konkluderer med at Svebergkrysset vil tåle belastningen, eller kommer fram til alternative løsninger, kan rekkefølgebestemmelsen innfris.

4.6 Råstoffutvinning (R)

Det er stor byggeaktivitet i Malvik kommune, noe som genererer en stor etterspørsel etter steinmasser. Det er per i dag ingen aktive steinbrudd i Malvik kommune. Malvik kan dermed ikke tilby kortreist stein, noe som er viktig i klimasammenheng.

Etablering av steinbrudd (råstoffutvinning) i Malvik fører til store miljøgevinster gjennom redusert CO₂- utslipp, økt trafikksikkerhet og reduserte kostnader for byggebransjen (offentlige og private utbyggere og forbrukere).

Med tanke på at Malvik i framtiden fortsatt vil være en kommune med stor utbygging både innen bolig og næring, vil det fortsatt være behov for knuste steinmasser. Det er tatt inn et steinbrudd for å imøtekomme etterspørselen etter steinmasser, og for å følge opp Malviks mål om å være en attraktiv kommune for næringsetablering og boligbygging gjennom aktivt regionalt samspill.

Det er tatt inn et område for steinbrudd på Vollan i arealplankartet. I tilknytning til steinbruddet er det også lagt inn et areal for massedeponi, noe som kan skape positive ringvirkninger med tanke på inn- og ut- transport.

Plasseringen av steinbruddet er gunstig i forhold til avstanden til E6. Det er kort vei fra steinbruddet til E6, noe som minimerer tungtrafikk på lokalveger og fylkesvegen. Samtidig ligger steinbruddet relativt skjermet til. Steinbruddet må konsekvensutredes og detaljreguleres. For nærmere krav til reguleringsplanprosessen, se Del 2 – planbestemmelser og retningslinjer.

4.7 Massedeponi (A)

Trondheimsregionen har en utfordring knyttet til deponering av rene overskuddsmasser fra byggeaktivitet. Den sterke befolkningsveksten i regionen fører til stor byggeaktivitet også i Malvik kommune. Maskinentreprenørenes forening har kartlagt et årlig behov for deponi av rene masser i Trondheimsregionen på 2-2,5 millioner m³. Dette er inklusive vegbygging og andre samferdselstiltak.

Malvik kommune har i dag areal avsatt til deponi som tilsvarer ca. 2 millioner m³ rene masser. Dette vil dekke deler av behovet i planperioden knyttet til generell deponering og deponering i forbindelse med ny E6.

På grunn av stor byggeaktivitet i Malvik kommune er det behov for flere områder for deponering av rene masser. For at deponiene skal løse storsamfunnets utfordringer til deponering, bør deponiene være av en viss størrelse. Det er tatt inn et stort deponi på Vollan i tilknytning til steinbruddet på ca. 2 millioner m³. Dette vil doble Malviks muligheter til deponering av rene masser i planperioden.

I tillegg til dette er det tatt inn flere mindre deponi. Disse er av en slik størrelse at de vil ha liten påvirkning på det samlede behovet for deponi i Trondheimsregionen, men de har positive effekter for landbruket, da det forutsettes at etterbruken for alle deponiene skal være landbruksarealer. Det innebærer en økning av jordbruksarealer i Malvik.

4.8 Næringsbebyggelse (N)

Som omtalt under avsnittet om den [langsiktige arealdisponeringen](#), har Malvik en arealreserve på ca. 800 daa. Nedenfor omtales det framtidige næringsarealet Nye Sveberg fra arealplanen vedtatt i 2011, som videreføres i denne planrevisjonen. I tillegg omtales et nytt område, mellom Stav handels- og næringspark og Brannlia pukkverk, som avsettes med gjennomføringszone H810.

Næringsområde Nye Sveberg (IKAP) (N4 og H810_4)

Ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel ble det gjennomført en konsekvensutredning av næringsområdet Nye Sveberg. Konsekvensutredningen dokumenterte at det er flere store utfordringer som må løses for å kunne utvikle dette området til et regionalt næringsområde. Dette gjelder hensyn til både dyreliv og friluftsliv, samt utfordringer som følger av et sterkt kupert terreng.

Disse utfordringene må veies opp mot fortrinn som området har med god beliggenhet i regionen (i forhold til hovedveg, jernbane og sjø, samt avstand til Trondheim og flyplassen), regionalt jordvern og muligheter for å utvikle et stort næringsområde.

Området er avsatt på arealplankartet med formål "næringsbebyggelse", samtidig som gjennomføringssonen (H810_4) for det samme arealet er beholdt.

Gjennom videre arbeid med reguleringsplanen for området, med ytterligere konsekvensutredninger, må de ulike utfordringene dokumenteres og avklares, og omfanget av planområdet avklares.

Mulig næringsareal Stav handels- og næringspark – Brannlia pukkverk

Området mellom Stav handels- og næringspark og Brannlia pukkverk er markert med en hensynssone med tanke på å utrede området til et framtidig næringsareal. Gjennom hensynssonen stilles det krav om konsekvensutredning for å få grunnlag for å vurdere om området er egnet til næringsformål.

For både arealet Storsand – Vulu østre og området mellom Stav handels- og næringspark og Brannlia pukkverk stilles det et rekkefølgekrav om at det må etableres en ny lokalveg som kobler seg på et nytt fullverdig kryss på Reitan, før det kan gis tillatelse til tiltak. Årsaken til dette er at trafikkvurderinger viser at Svebergkrysset trolig ikke vil tåle en stor utbygging av nye næringsarealer sør for E6 dersom det ikke etableres en ny lokalveg som kobler seg på et nytt fullverdig kryss på Reitan (se vedlegg 3). En stor utbygging sør for E6 uten et fullverdig kryss på Reitan kan føre til tilbakeblokkeringer av trafikk på E6.

4.9 Idrettsanlegg (I)

Mål 3 i samfunnsdelen sier at "*vi skal kunne velge å leve sunt*". Dette innebærer blant annet at vi skal legge til rette for friluftsområder, en aktiv livsstil, og vi skal tilrettelegge for parkering i tilknytning til utfartsområder.

Vollan er et område som egner seg godt til skileikområde. Det har passe helning på bakken, og det er et relativt snøsikkert område. Området er også i nærheten av boligområdene i tettstedet Vikhammer. I tillegg til område for skileik, er det tatt inn et område for parkering. Denne parkeringsplassen kan både benyttes i forbindelse med skileikområdet, og til parkering for skiløypene som går forbi. Det er viktig å tilrettelegge for lavterskeltilbud også i forbindelse med friluftslivet, det er derfor positivt at det tas inn et område for skileik som er tilgjengelig for alle.

4.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg Sveberg – Storsand/Midsand

I reguleringsplanen for Svebergmarka er det i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at før sone 3 bygges ut skal ny veg Sveberg – Midsand være besluttet og prosjektering påbegynt. Sone 3 er den siste utbyggingssonen i Svebergmarka.

Etablering av ny veg mellom Sveberg og Storsand/Midsand må ses i sammenheng med etablering av et nytt fullverdig kryss på Reitan og ny lokalveg mellom Reitankrysset og Sveberg. Det må vurderes om denne løsningen kan fungere som en ny kobling mellom Sveberg og Storsand/Midsand. Det gjøres ingen vurderinger av alternative vegtraséløsninger for denne strekningen i tilknytning til arealdelen ved denne planrevisjonen.

4-felts motorveg

Reguleringsplan for ny E6 gjennom Malvik ble vedtatt den 20.06.2016. Den nye vegtraséen er tatt inn i arealdelen med en sone for "videreføring av juridisk bindende reguleringsplan". Det vil si at det er detaljreguleringsplanen "*Detaljering av E6, Ranheim – Værnes, strekning E6 Væretunellen - Helltunellen*" (PlanD 201307) som skal gjelde for dette området. Selskapet Nye Veier AS jobber imidlertid med en endring av denne reguleringsplanen, noe som kan føre til at traséen blir endret.

Tospors jernbane

Bane NOR har utarbeidet et planforslag for nytt dobbeltspor gjennom Malvik kommune. Planforslaget viser en båndleggingssone for ny jernbanetrasé i langtunell fra Ranheim til Hommelvik. Dette innebærer dagens jernbanespor på lang sikt kan frigjøres til andre formål. Malvik kommune ønsker at denne traséen må frigjøres for å muliggjøre en realisering av en Malviksti gjennom hele kommunen. Ettersom planforslaget viser en båndleggingssone og ikke endelig trasé, er ikke ny trasé for jernbanen lagt inn i arealdelen ved denne revideringen.

Veg Hommelvik – Stormyra i Stjørdal

Stjørdal kommune har gjennom arbeid med sin arealdel avsatt et større område rundt Stormyra, Frigården, til næringsområde. Dette området ligger nær kommunegrensen rett øst for Hommelvik/Høybydalen. For å sikre god tilgang til området og unngå tungtransport gjennom tettstedet Hell, ønsker Stjørdal kommune å få utredet alternativ adkomst mest mulig direkte fra E6.

Utredningen til Stjørdal kommune er en god utredning som blant annet tar for seg de samfunnsmessige virkningene av tiltaket, men den er ikke en detaljert utredning for områdene som blir berørt i Malvik kommune. Området som de to alternativene berører i Malvik er dermed markert med hensynssone med krav om videre utredning før Malvik kommune kan ta stilling til en eventuell ny vegføring.

Ny vegtrasé Hommelvik – Øvre-Løfta/Isdammen

Det skal lages en utredning som viser alternative traséer for fylkesveg 963 mellom Hommelvik og Øvre-Løfta/Isdammen.

Ny trasé for vann- og avløpsledninger i sjø

Det foregår et arbeid med utarbeidelse av Hovedplan for vann, avløp og vannmiljø for Malvik kommune. I forbindelse med dette arbeidet ønsker Malvik kommune å sikre mulige fremtidige traséer for vann- og avløpsledninger i sjøen. Det er med bakgrunn i dette lagt inn sikringssoner i arealplankartet for fremtidige vann- og avløpsledninger i sjø. Endelig valg av framtidig trasé vi skje gjennom kommunens plan for vann, avløp og vannmiljø.

4.11 Parkering (P)

Av kommuneplanens samfunnsdelen framgår det blant annet at vi skal tilrettelegge for parkering i utfartsområdene. Det er i området rundt Jervskogen en del parkering langs vegen, noe som er uheldig med tanke på trafikksikkerheten. For å tilrettelegge for friluftsliv er det derfor tatt inn et område for parkering langs Jervskogvegen, ved avkjøringen til Hønstadvegen. I forbindelse med parkeringsplassen må det etableres en tursti fra parkeringsplassen og bort til nærmeste skiløype, slik at man reduserer antall fotgjengere langs Jervskogvegen. I tillegg til parkering for friluftsliv, kan denne parkeringsplassen også benyttes av besøkende til Vikhammervollen.

4.12 Grønnstruktur (G)

Malvik kommune ønsker blant annet å profilere seg som den grønne friluftslivskommunen mellom en stor og en liten by. Det er derfor viktig å markere og sikre de store markaområdene, som delvis går helt ned til tettstedene, grønne korridorer mellom boligområdene og turområdene, samt tilgangen til strandområdene og sjøen.

I planperioden skal arbeidet med turkart fortsette. Arbeidet med turkart er allerede påbegynt ved at skiløypetraséer er kartfestet, men stinettet i Malvik er foreløpig ikke kartfestet. Turkartene må oppdateres jevnlig slik at de er i tråd med eventuelle endringer av skiløyper og stier. Turkartene skal gjøres tilgjengelige for innbyggerne i kommunens kartløsning. I tillegg til digitale løsninger skal arbeidet med merking/skilting som viser sammenhengen mellom kommunens rekreasjons- og friluftsområder fortsette.

Vi skal også legge til rette for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til utfartsområdene, samt at det i denne prosessen også skal planlegges framtidig Malviksti og vise gode forbindelser til gang- og sykkelvegnettet samt øvrige turdrag og stier. Videre er det viktig å sette fokus på løsninger for sikker kryssing av jernbane og fylkesvegen.

For å sikre tilgangen til friluftsliv og rekreasjon er viktige deler av marka merket på kartet som hensynssoner for nærturområder og friluftsliv. Det legges ikke noen restriksjoner på den tradisjonelle jord- og skogsdrifta innenfor disse hensynssonene for grønt og friluftsliv.

Hensyn grønnstruktur (H540)

I plankartet vises viktige traséer for gående/syklende fra sentrale områder (boliger, hovedveger osv.) og ut i marka som hensynssone grønt sammen med viktige nærturområder for boområdene.

Langs sjøen fra kommunegrense til kommunegrense, er det lagt en hensynssone for grønnstruktur som markerer kommunens ambisjoner om etablering av en sjønær sti fra Trondheim til Stjørdal, Malvikstien. I tillegg er det lagt en hensynssone for grønnstruktur over jernbanetraséen fra grense Trondheim/Malvik og fram til Hommelvik. Dette markerer at Malvik kommune ønsker at dagens jernbanetrasé skal reguleres om til en framtidig Malviksti når ny jernbanetrasé i tunnel er etablert. Hensynssonen langs sjøen er videreført i arealplankartet. Dette for å sikre en fleksibilitet den dagen en forlengelse av Malvikstien skal realiseres.

Følgende nærturområder er vist som hensyn grønnstruktur på arealplankartet:

- Aunvåttan/Solemsvåttan (område 1)
- Leistadåsen (område 2)
- Stavsjøen/Vassåsen (område 3)
- Områdene rundt Jernbanedamman (område 4)
- Høibygdalen (område 5)
- Hommelvikheian (område 6)
- "Gamle Kongeveg" (mot Gjevingåsen, område 7)
- Hommelvikhøgda/Sveiåsen (område 8)
- Forlengelse av Malvikstien (område 9)

Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssonen friluftsliv er brukt for de viktige friluftslivsområdene i markaområdene som ligger lengre fra tettbebyggelsen. For å sikre verdien og bruken av disse områdene, er det viktig at disse områdene blir opprettholdt som sammenhengende turområder.

Formål grønt (G)

Formålet grønnstruktur er brukt på områder som ligger i eller i tilknytning til tettstedene, slik som lekeplasser og løkker, parker, turdrag og andre friområder, samt naturområder. Av de større områdene som på arealplankartet er vist som grønnstruktur, er:

- Midtsandtangen
- Svartneset med Malvikstien
- Flatholman

Stasjonsfjæra på Vikhammer og Vikhammerfjæra inngår i sentrumsformålet og vises derfor ikke som egne områder.

4.13 Landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)

Spredt boligbebyggelse (SB)

Arealet i Mostadmark, som i kommuneplanens arealdel fra 2011 var avsatt til LNF-område med tillatt utbygging til spredt boligbebyggelse, er videreført i denne planperioden. Arealet er utvidet til å omfatte boligområdet på Hallvardsplassen, og tillatt antall boliger er oppjustert til 20 boliger i planperioden.

Nye boliger som ligger nær Sneisen kan tilknyttes offentlig avløpsanlegg, ved idrettsanlegget, uten større kostnader for den enkelte. Nye boliger opp til kote 310 og som ligger nær Sneisen kan tilknyttes offentlig vann, samt slukkevann uten større kostnader.

Sneisenområdet har tilfredsstillende adkomst, men det vil på sikt være behov for et gang- og sykkelvegnett. Det vektlegges at det per dato ligger et idrettsanlegg, lekeplass, kapell og et forsamlingshus i området.

Spredt fritidsbebyggelse (SF)

Arealet i Mostadmark, som i kommuneplanens arealdel fra 2011 var avsatt til LNF-område med tillatt utbygging til spredt fritidsbebyggelse, er videreført i denne planen.

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring (SN)

Arealet i Mostadmark, som i kommuneplanens arealdel fra 2010 var avsatt til LNF-område med tillatt utbygging til spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring, er videreført i denne planen.

Hensyn landbruk – kjerneområde landbruk (H510)

Med "kjerneområde landbruk" menes de arealene i kommunen som er viktige for to av landbrukets sentrale samfunnsoppgaver; matproduksjon og opprettholdelse av jordbrukets kulturlandskap. Kjerneområder er større sammenhengende landbruksområder som er vurdert med henblikk på arealenes evne til matproduksjon og kvaliteter i kulturlandskapet.

Kjerneområde 1 Leistad – Hønstad:

Den nordre halvdel av dette området er svært godt egnet til matproduksjon blant annet på grunn av godt jordsmonn, klima og arealenes størrelse og sammensetning. Arealene på nordsiden av E6 er velegnet til matkornproduksjon. Området inneholder også rikt kulturlandskap med en rekke gode kvaliteter.

Hønstadorområdet lengst i sør preges av svært rike kulturlandskapsverdier, men produksjonsevnen til disse jordbruksarealene er ikke av samme kvalitet på grunn av spesielt klima og jordforhold. Arealene i den midtre del preges delvis av dyrkbare arealer, men alle disse arealene er godt egnet til matproduksjon i fremtiden og danner sammenheng i et stort kjerneområde for jordbruk i kommunen.

Kjerneområde 2 Malvik sentrum – Smiskaret:

I hovedsak er arealene nord for E6 godt egnet til matkornproduksjon spesielt på grunn av den sjønære beliggenheten med godt klima og jordkvaliteten med gammel god kulturjord med god arrondering. Den øvrige del av området er meget godt egnet til matproduksjon og er i sin helhet godt egnet til kornproduksjon. Hele området er preget av variert kulturlandskap.

Kjerneområde 3 Karlslyst – Hommelvikhøgda:

Dette er et relativt lite kjerneområde for landbruk. Området preges av variert

kulturlandskap som er godt bevart gjennom tidene. Samtidig har store deler av jordbruksarealene meget god produksjonsevne og er delvis godt egnet til matkorndyrking.

Naturmangfold og skogbruk i LNF-området

Blant annet gjennom "Miljøregistreringen i skogbruket" (MIS), "Levende skog"-sertifiseringen og skogloven skal hensynet til det biologiske mangfoldet, friluftslivet og bevaring av naturmiljøet bli ivaretatt.

Malvik kommune ønsker gjennom kunnskap om naturen og naturverdiene, å bidra til et godt beslutningsgrunnlag, slik [Naturmangfoldloven](#) krever. Malvik kommune har derfor fokus på kartlegging, dokumentering og verdisetting av naturen og naturverdiene, det vil si kommunens naturmangfold. I saksbehandlingen må beslutningsgrunnlag bygge på tilgjengelig informasjon. Tilgjengelig kunnskap så langt bygger på kartlegging av biologisk mangfold og nøkkelbiotoper gjort av Norges landbrukshøgskole, nå Universitetet for miljø- og biovitenskap, i 2002 og viltkartlegging av NTNU Vitenskapsmuseet gjennomført i 2009.

4.14 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bestemmelser knyttet til byggegrense langs sjø og vassdrag er videreført i denne revideringen, med unntak av byggegrense langs vassdrag i LNF-områder (se Del 2 – Planbestemmelser og retningslinjer).

I LNF-områder er byggegrensen langs vassdrag (ferskvann) satt til 100 meter med unntak av bebyggelse/tiltak til allmennyttige formål. Dette kan tillates 50 meter fra vassdrag. Byggegrensen langs vassdrag i LNF-områder er endret til 100 meter for å ivareta naturmangfoldet og miljøtilstanden i vassdragene, men også av sikkerhet- og flomhensyn.

Klimaendringer påvirker vannføringen og flomsonene i vassdragene. Bekker som tidligere ikke ble regnet som flombekker, flommer over og kan gjøre stor skade på omgivelser og infrastruktur. Det er derfor viktig av hensyn til samfunnssikkerheten å gjøre forebyggende tiltak, slik at man minimerer sjansen for skader på personer og materiell. I tillegg til dette vil en byggegrense på 100 meter gjøre områdene rundt vassdrag tilgjengelig for allmennheten og ha stor verdi for friluftsliv og folkehelse.

5 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalysen er blant de viktigste instrumentene for kommunens risikostyring. Planer som utarbeides etter plan- og bygningsloven skal fremme samfunnssikkerhet ved å forbygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Kommuneplanen som styringsredskap skal legge premisser for å sikre at samfunnssikkerhet gjennom risiko- og sårbarhetsvurderinger i tilstrekkelig grad blir vurdert i all kommunal planlegging, slik det er nedfelt i plan- og bygningsloven (§ 3-1 h).

Det er gjennomført en ROS-analyse for innspillsområdene som en del av konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen ligger som vedlegg 1 til planbeskrivelsen. På arealplankartet er hensynssoner brukt for å markere nedslagsfelt for drikkevann, fareområder for kvikkleire, skytebaner og høyspent. Aktsomhetsområder for steinsprang som berører formålene "Bebyggelse og anlegg" og "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" er også vist på kartet som hensynssone.

Det skal utarbeides et eget temakart for samfunnssikkerhet der disse og andre aktuelle tema, som f.eks., aktsomhetsområder for steinsprang, skal tas med.

6 VEIVALG ETTER 2030

6.1 Boligstrategi

Malvik kommune er en vekstkommune mellom to byer. Det foregår mye byggeaktivitet i kommunen. Det er derfor behov for å vurdere i hvilke retninger man ønsker at Malvik skal utvikle seg med tanke på nye større boligområder på lang sikt.

For å få større utbyggingsområder relativt nært Hommelvik sentrum, må det vurderes å omdisponere dyrket mark, spesielt på Halstad og Karlslyst. I tillegg finnes mulige framtidige utbyggingsområder på Hommelvikhøgda (Svartneset).

På Vikhammer er den eksisterende tettbebyggelsen fra grensa mot Trondheim og til og med Malvik sentrum, stort sett omgitt av dyrket mark og sjø. Dette betyr i praksis at i dette området er det bare de innebygde jordbruksområdene på Saksvik, Vikhammer og Naustan som kan være aktuelle for framtidig utbygging. Det blir derfor viktig å se på hvilke muligheter det er for å tillate en vesentlig fortetting i sentrale områder på Vikhammer.

Med et slikt utgangspunkt er det viktig å la de få innebygde, dyrkede områdene ligge som framtidig reserveareal, først og fremst med tanke på offentlige formål og viktige arbeidsplassintensive virksomheter.

Det har kommet innspill om store nye boligområder i området rundt Midtsand og Storsand. Det må gjøres en vurdering av om dette er aktuelle områder for ny boligbebyggelse, og hva dette vil kreve av teknisk- og sosial infrastruktur.

Gjennom å oppfordre til å utnytte fortettingspotensialet, kan vi få en arealutnyttelse som bidrar til å sikre jordressursene, styrke kollektivtransporten og revitalisere sentrumsområdene. I denne sammenhengen er det svært viktig å sette av og gi tilgang til grønne områder, også sjønære områder.

For å se på hvor framtidige boligområder skal etableres i Malvik anbefales det at det startes et arbeid med en boligstrategi. Denne må ta for seg boligbehovet for en lengre periode enn kommuneplanens arealdel, og se på hvor og hvordan kommunen skal vokse. Hvilket fortettingspotensial finnes i de ulike boligområdene i kommunen, og hvor skal det legges til rette for etablering av nye boligområder, dersom det er behov for dette.

Boligstrategien må også vurdere om Hommelvikhøgda bør bli det neste store boligområdet i kommunen, eller om det fins bedre alternativer. I tillegg må strategien se på hvordan boligutviklingen i Malvik vil påvirke blant annet sosial- og teknisk infrastruktur.

Midtsandtangen Friluftsområde er nå etablert som et regionalt viktig grøntområde. På lang sikt er det viktig å få sikret områdene videre vestover fra Midtsand forbi Storsand og til Malvikodden/Tynesodden som sjønære grøntområder tilgjengelig for allmennheten.

7 VEDLEGG

Vedlegg 1:

Kommuneplanens arealdel for Malvik kommune 2018-2030.

Konsekvensutredning.

Vedlegg 2:

Konsekvensutredninger og planutsnitt. Næringsområde «nye Sveberg».

Vedlegg 3:

Trafikkvurdering lokalvegnett Malvik.