

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	21/19	22.08.2019
Kommunestyret	53/19	02.09.2019

2. gangsbehandling av Planid 201702 - Detaljregulering for Del av Sveberg Vedtak i Kommunestyret - 02.09.2019

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

Nytt punkt 3.8:

«3.8 Universell utforming

Det skal i størst mulig grad bli tatt hensyn til universell utforming.

Byggeområdet må utformes med god adkomst til alle bygninger og uteareal/fellesareal, og med veger og gangveger som gir god tilgang for personer med nedsatt funksjonsevne og utformet etter prinsippene om universell utforming.

Bygninger for publikum og arbeidsbygninger med to etasjer eller flere skal ha heis.»

Planområdet avgrenses i øst langs eiendomsgrensa til Halstad gård gnr. 49 bnr. 1.

Rådmannen innarbeider endringer 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 - 02.09.2019

Mari Bjørnstad (SP) fremmet følgende endringsforslag:

Planområdet avgrenses i øst langs eiendomsgrensa til Halstad gård gnr. 49 bnr. 1.

Endringsforslaget fra Bjørnstad ble vedtatt med 27 mot 3 stemmer. FrPs representanter stemte mot forslaget.

Innstillingen med den vedtatte endringen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret fra utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2019

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

Nytt punkt 3.8:

«3.8 Universell utforming

Det skal i størst mulig grad bli tatt hensyn til universell utforming.

Bygeområdet må utformes med god adkomst til alle bygninger og uteareal/fellesareal, og med veger og gangveger som gir god tilgang for personer med nedsatt funksjonsevne og utformet etter prinsippene om universell utforming.

Bygninger for publikum og arbeidsbygninger med to etasjer eller flere skal ha heis.»

Rådmannen innarbeider endringer 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 - 22.08.2019

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

sør

Rådmannens innstilling

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

Nytt punkt 3.8:

«3.8 Universell utforming

Det skal i størst mulig grad bli tatt hensyn til universell utforming.

Bygeområdet må utformes med god adkomst til alle bygninger og uteareal/fellesareal, og med veger og gangveger som gir god tilgang for personer med nedsatt funksjonsevne og utformet etter prinsippene om universell utforming.

Bygninger for publikum og arbeidsbygninger med to etasjer eller flere skal ha heis.»

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Godkjent reguleringsplan, digital (SOSI og PDF) skal leveres kommunen før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Vedlegg:

1. Høringsuttalelser
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Plankart
5. Illustrasjonsplan
6. Illustrasjoner
7. ROS analyse Sveberg sør_RevA

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Reguleringsplan for Sveberg sør (PlanId 201601), vedtatt 19.06.2017.

Mindre reguleringsendring av reg 56C – område for storhall Sveberg (planid 201402), vedtatt 21.05.2015

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

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,

www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: 201702 eller Planinnsynet:

<https://tema.webatlas.no/malvik/Planinnsyn?planid=201702>

Sammendrag

Planen er en utvidelse av detaljregulering for Sveberg sør (Planid 201601), som legger til rette for næringsutvikling i form av industri/lager. Det har kommet 6 innspill i høringsperioden. Det har ikke kommet inn noen innspill som rådmannen mener gir grunnlag for å endre planen.

Saksopplysninger

Sak	2.gangsbehandling av Detaljregulering for Del av Sveberg sør
Formålet	Utvidelse av næringsareal på Sveberg sør
Grunneier	Malvik kommune, Sveberg Næringspark AS, Nortura SA, Jens Nicolai Jensen og Merete Hagen Jensen
Lokalisering	Sveberg sør, øst for Abrahallen og vest for Nortura
Planstatus	Hovedsakelig regulert til grønnstruktur i eksisterende reguleringsplan, med noe industri/lager, veg og LNF. I kommuneplanens arealdel har området formålene næring, grønnstruktur og landbruk.
Forslagsstillerne:	Planlegger: ARC Arkitekter Tiltakshaver: Sveberg Næringspark AS

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 17.01.19 med følgende vedtak:

” Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Del av Sveberg sør ut til offentlig ettersyn.

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

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen (4. feb. 2019) om offentlig ettersyn. 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 04.02.19 – 18.03.19, og 6 merknader er mottatt og bearbeidet. De fulle uttalelsene ligger som vedlegg 1.

1. Fylkesmannen i Trøndelag

Referat

Fylkesmannen har uttalt seg om temaene landbruk, klima og miljø og samfunnssikkerhet. Det påpekes at det er viktig at parkeringskrav i planbestemmelsene vedtas i tråd med parkeringskrav i kommuneplanens arealdel (2018-2030).

Det vises til DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) som er veiledning for ROS-analyser. Fylkesmannen savner noen vurderinger der det, i ROS-analysen, er kvittert ut med nei, men har heller ingen konkrete momenter som burde vært belyst. Det påpekes at det er viktig at det gjøres beskrivelser i hva vurderingene begrunnes med og hvilke momenter som er vurdert. Klimavurderinger i form av påvirkninger av endret klima kan påvirke området, tiltaket og tilstøtende områder. Det vises til klimatilpasning.no og til NVEs veiledere for fylkesvise klimaprofiler.

Til sist hevder Fylkesmannen at han ikke kan se at kommunens helhetlige ROS-analyse og øvrig beredskapsplan er vurdert. Det påpekes at det er kommunens ansvar å godkjenne ROS-analysen.

Kommentar

I planbestemmelsen punkt 4.1.7 står det at parkeringsbehovet fastsettes iht. kommunens parkeringsnorm, som framgår av KPAs bestemmelse 2.6. DSBs veileder for ROS-analyse er benyttet som referanse ved utarbeidelse av analysen, noe som kommer fram av analysens referanseliste. Analysen er utarbeidet på bakgrunn av referansene (både veiledere, planverk, kartverk og registreringer) og aktuelle risikofaktorer er beskrevet både med sannsynlighet, konsekvens, risiko og tiltak. Fylkesmannens innspill vedrørende framtidige klimaendringer er tatt til følge ved at disse momentene er tatt inn, og vurdert, i ROS-analysen. Kommunens helhetlige ROS-analyse er også tatt med inn i vurderingene i analysen.

2. Mattilsynet

Referat

Det opplyses om at Mattilsynet ikke har vært varslet tidligere i planprosessen til tross for at de som sektormyndighet for drikkevann er å anse som berørt myndighet. Mattilsynet opplyser om at Stavsjøen er reserve drikkevannskilde og at det planlagte tiltaket kan berøre innsjøen, og orienterer om historikken rundt Stavsjøen som drikkevannskilde. Malvik kommune mottar ferdig behandlet drikkevann fra Trondheim kommune. Mattilsynet opplyser om at de er kjent med at Malvik og Trondheim kommune har startet en prosess med sikte på avtale om Benna som reservekilde.

Det vurderes imidlertid at deler av planområdet og noen planlagte bygninger er innenfor Stavsjøens nedslagsfelt. Mattilsynet vurderer at det er uheldig med uklarhet i planen om topografiske forhold knyttet til drikkevannskilden samt at det er få restriksjoner på forhold som kan innebære forurensing til drikkevannskilden. Den faglige vurderingen er at planforslaget, slik det foreligger, kan innebære en sterkt uønsket risiko for forurensing og medføre potensielt store konsekvenser for drikkevannskilden. Mattilsynet vurderer risikoen for drikkevannskilden som uakseptabel. Det anbefales rekkefølgebestemmelse i planen som fastslår at anleggsarbeidet ikke kan starte opp før Stavsjøen er tatt ut av kommunens drikkevannsforsyning.

Det vises til at planbeskrivelsen opplyser om liten restkapasitet i eksisterende drikkevannsforsyning og Mattilsynet påpeker kommunens plikt til å ta drikkevannshensyn i planarbeidet. Det påpekes at tilstrekkelig tilgang på drikkevann er en nødvendig forutsetning for næringsutvikling og Mattilsynet ønsker en mer proaktiv holdning fra kommunen slik at tilstrekkelig tilgang til drikkevann opprettholdes. Mattilsynet forventer at vannforsyning til området vil bli vurdert mer grundig og helhetlig i andre sammenhenger og velger derfor å ta planforslagets opplysning om restkapasitet til etterretning.

Det opplyses om at Mattilsynet er involvert i to andre plansaker i Malvik kommune som er knyttet til Stavsjøen. Det anbefales at alle sakene ses i sammenheng og Mattilsynets klare anbefaling er at Stavsjøen tas ut av kommunens drikkevannsforsyning.

Kommentar

Det pågår arbeid for å ta ut Stavsjøen som reserve drikkevannskilde, men at tidspunkt for avklaring i saken er uvisst. Status i skrivende stund er at det avventes utkast til avtale med Trondheim kommune.

Planområdet ligger i stor grad innenfor definerte byggeområder i gjeldende Kommuneplanens arealdel og strekker seg ikke inn i hensynssone N110 Nedslagsfelt drikkevann. Det er som en ekstra sikring også presisert i bestemmelse 3.4 at *avrenning som kan påvirke Stavsjøen er ikke tillatt, av hensyn til innsjøens status som reservevannskilde.*

3. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Referat

NVE uttrykker tilfredshet med ivaretagelse av forhold knyttet til overvann i planen gjennom bestemmelsenes punkt 3.4. Det anbefales at kommunen ved senere anledninger gjennomfører utredninger vedrørende overvannets konsekvenser for områder utenfor planområdet som del av planforslaget.

Kommentar

Tas til orientering.

4. Statens vegvesen

Statens vegvesen opplyser om at de ikke har noen merknader til planforslaget.

Kommentar

Tas til orientering.

5. Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

Referat

Trøndelag brann- og redningstjeneste opplyser om flere krav, hensyn og retningslinjer som må tas for å sikre at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats til alle årstider, også i anleggsperioden. TBRT ønsker å kunne uttale seg i den videre saksgangen, da planlagte bygninger kan bli vurdert som særskilte brannobjekter iht. brann- og eksplosjonsvernlovens § 13.

Kommentar

TBRTs innspill tas til etterretning. Flere av disse krav, hensyn og retningslinjer vil bli fulgt opp i byggesak. Det forutsettes at byggetiltak innenfor planområdet prosjekteres og utføres iht. gjeldende regler og forskrifter.

6. Trondheimsregionens Friluftsråd

Referat

Det opplyses om planområdet nærhet til Abrahallen med parkeringsarealer som inngangsport for turer i Malvikmarka. Det bes om at eksisterende parkeringsareal for utfart opprettholdes som dagens situasjon. Stavsjøen og områdene rundt beskrives som et av Trøndelags mest attraktive rekreasjonsområder både sommer- og vintertid. Det hevdes at en utvidelse av eksisterende næringsareal i tråd med planforslaget vil medføre negative konsekvenser for rekreasjonsområdet både i form av tilgjengelighet og attraktivitet. Det foreslås etablert et grøntdrag fra bolig-/skoleområdene på Sveberg til Stavsjøen og marka. Friluftsrådet anbefaler at omfang/avgrensning mot sør reduseres noe slik at tilstøtende friluftsområder ikke settes under direkte og indirekte press, da den foreslåtte plangrensen vil forringe områdetets kvaliteter.

Kommentar

Planforslaget strekker seg ikke inn over parkeringsplassen ved Abrahallen og parkeringsdekningen vil dermed opprettholdes. Veien med tilhørende fortau i planforslaget vil kunne medføre en mer ryddig trafikksituasjon ved Abrahallen, i tillegg til at myke trafikanter kan ferdes langs fortau helt til hallens nærområde.

Som ROS-analysen viser, er det opplyst om at deler av bebyggelse innenfor planområdet vil kunne ses fra de nærliggende friluftsområdene. Som kompensierende tiltak er det lagt inn høydebegrensninger i plan etter prinsipp om at byggehøyde trappes ned mot sør. Det er lagt inn grønnstruktur og landbruksformål lengst sør i planområdet for å begrense presset mot de tilstøtende friluftsområdene. Grepet gjør at næringsformålet trekkes lengere unna marka enn i kommuneplanens arealdel. Rådmannen tar friluftsrådets innspill vedrørende grøntkorridor til orientering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget utarbeides i sammenheng med salg av kommunal eiendom innenfor planområdet. Saken har på så måte noe økonomiske konsekvenser for kommunen.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

ROS-analysen er revidert slik at vurdering vedrørende framtidige klimaendringer er tatt med, samt henvisning til kommunens helhetlige ROS-analyse.

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

Vurdering

Rådmannen har vurdert de innsendte høringsuttalelsene. Alle 6 innsendte innspill kommer fra offentlige instanser og aktører. Etter 1.gangsbehandlingen har det ikke kommet uttalelser fra lokale grunneiere eller naboer.

Det har ikke kommet inn noen innspill som rådmannen mener gir grunnlag for å endre planen.

Rådmannen ser at det er behov for å legge til en bestemmelse om universell utforming. Følgende bestemmelse foreslås derfor som nytt punkt 3.8:

«3.8 Universell utforming

Det skal i størst mulig grad bli tatt hensyn til universell utforming.

Bygeområdet må utformes med god adkomst til alle bygninger og uteareal/fellesareal, og med vegger og gangveger som gir god tilgang for personer med nedsatt funksjonsevne og utformet etter prinsippene om universell utforming.

Bygninger for publikum og arbeidsbygninger med to etasjer eller flere skal ha heis.»

Oppsummering

Rådmannen har vurdert at det ikke er behov for å endre planen før endelig vedtak med bakgrunn i høringsuttalelser. Det foreslås et nytt punkt 3.8 for å sikre universell utforming innenfor byggeområdet.

Frank Johansen
virksomhetsleder

Anna Marie Antonsen
rådgiver arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.