

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	4/19	17.01.2019

**1. gangsbehandling av Planid 201702 - Detaljregulering for Del av Sveberg sør****Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 17.01.2019**

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.

**Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 17.01.2019**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Rådmannens innstilling**

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.

**Vedlegg:**

1. Planbestemmelser
2. Planbeskrivelse
3. Plankart
4. Samråd og medvirkning
5. ROS-analyse
6. Illustrasjonsplan
7. Illustrasjoner

## Saksdokumenter nettet

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, [www.malvik.kommune.no/plan](http://www.malvik.kommune.no/plan), søkeord: 201702.

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

## Saksdokumenter (ikke vedlagt)

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

Detaljregulering for Sveberg sør (Planid 201601), vedtatt 19.06.2017.

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

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

## Sammendrag:

Planen er en utvidelse av detaljregulering for Sveberg sør (Planid 201601), som legger til rette for næringsutvikling i form av industri/lager.

## Saksopplysninger

- Sak: 1.gangsbehandling av Detaljregulering for Del av Sveberg sør
- Formålet: Utvidelse av næringsareal på Sveberg sør.
- Grunneiere: Malvik kommune, Sveberg Næringspark, Nortura SA, Jens Nicolai Jensen og Merete Hagen Jensen.
- Lokalisering: Sveberg sør, nordøst for Abrahallen og vest for Nortura.
- Planstatus: Hovedsakelig regulert til grønnstruktur i eksisterende reguleringsplan, med noe industri/lager og veg. I kommuneplanens arealdel har området formålene næring, grønnstruktur og landbruk.
- Forslagsstillerne: Planlegger: ARC Arkitekter (nåværende) og Norconsult AS (tidligere)  
Tiltakshaver: Sveberg Næringspark AS

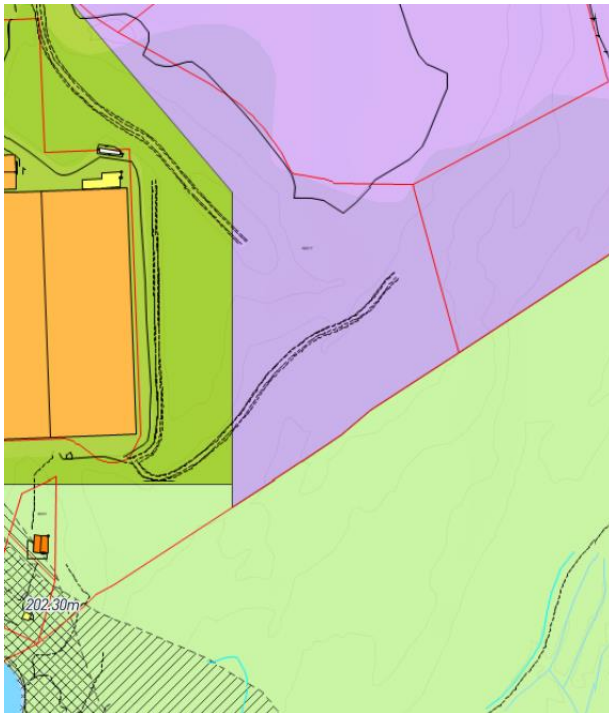
## Planområdet

Tomter berørt av planforslaget er gbnr. 48/217, 48/341, 48/325, 48/334 og 49/1, i tillegg til noe av Stavsjøvegen. Området er en del av et større næringsområde på Sveberg i Malvik kommune. Planområdet er i dag ikke bebyggt, men deler er grovplanert for å legge til rette for framtidig utbygging.

For oversikt over eiendomsforhold og eiere, se tabell i planbeskrivelsens 2.4.2 (vedlegg 3, side 7).

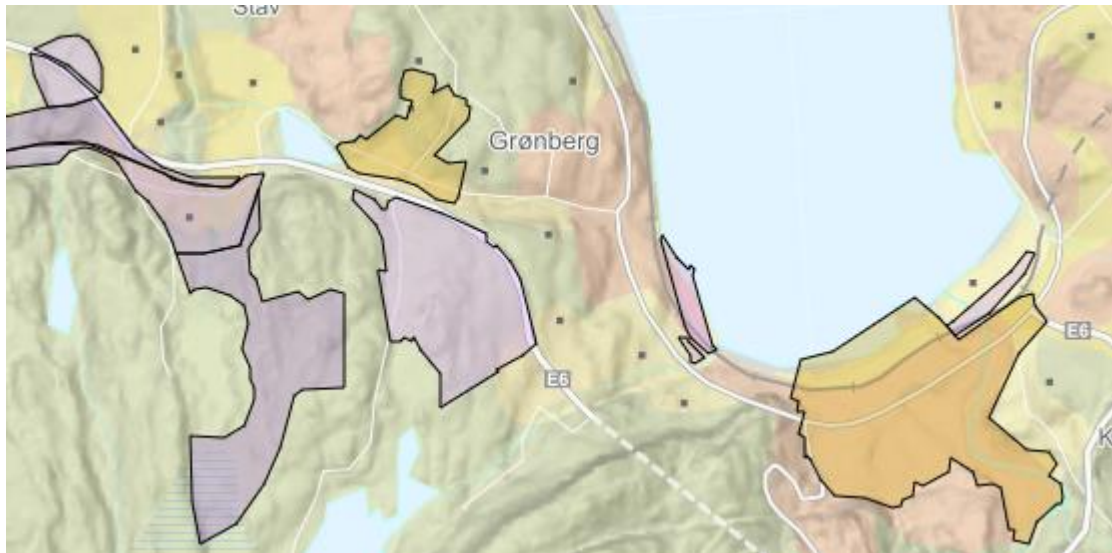
## Planstatus og overordnede føringer

Innenfor planområdet viser kommuneplanens arealdel næringsformål, grønnstruktur og landbruksformål, se figur 1.



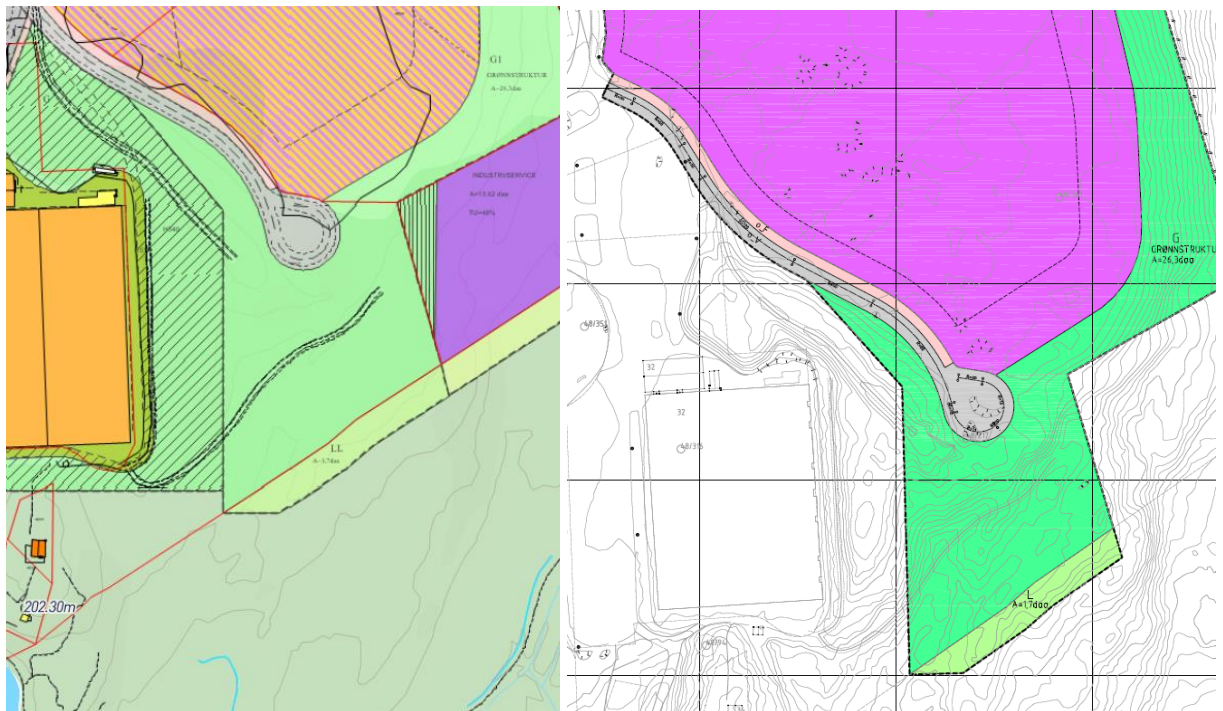
Figur 1: Utklipp fra Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger innenfor et av områdene avsatt til næring i Interkommunal arealplan (IKAP), se figur 2.



Figur 2: Næringsarealer avsatt i Interkommunal Arealplan (IKAP).

I gjeldende detaljregulering (Planid 201601 og 201402) og områderegeringsplan for Sveberg sør (Planid 56M) er planområdet avsatt til formålene næring, grønstruktur, vegformål og landbruk (figur 3).



Figur 3: Eksisterende detaljregulering (venstre) og områdeplan for Sveberg sør (høyre)

### Samråd og medvirkningsprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 29.08.2017.

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen, til naboer og høringsparter 31.08.2017. Frist for å komme med innspill var 25.09.2017. I samme tidsrom lå melding om oppstart på kommunens hjemmeside.

Innspillene er gjennomgått og kommentert på side 11-12 i planbeskrivelsen (vedlegg 2).

## Planforslaget

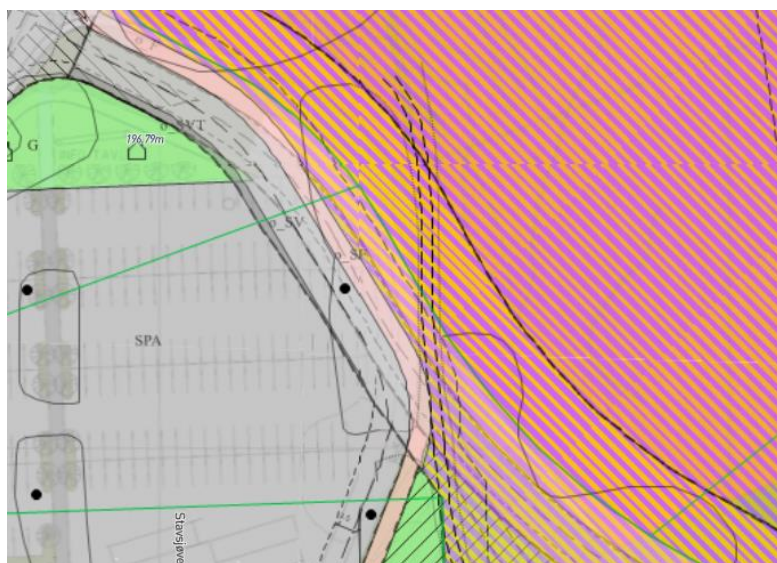
Hensikten med planforslaget er en utvidelse av det planlagte næringsarealet på Sveberg sør. Dette innebærer et delvis overlappende plankart med detaljregulering for Sveberg sør (Planid 201601), i tillegg til en utvidelse av næringsområdet i den planen. Planforslaget legger derfor opp til et større næringsareal innenfor industri- og lagerformål på området Sveberg sør.

Planområdet er på 34,5 dekar, hvor av næringsarealet utgjør 26,5. Med Sveberg sørs næringsareal (86,6 daa) og næringsarealene (industri/lager) i dette planforslaget, utgjør dette et totalt næringsareal på 113,1 dekar.

Hovedtrekkene i planen er i tråd med tiltakshavers ønsker og den eksisterende planen for Sveberg sør. Planen legger opp til et industri/lagerformål (BKB1) med utnyttelsesgrad på 50-75% (min-max), slik som i detaljreguleringen for Sveberg sør. Næringsarealet (BKB1) åpner for etableringer innenfor industri og lagerformål.

Når det gjelder byggehøyder er grensene satt noe likt, men det er lagt opp til en avtrapping sørover mot grøntområdene rundt Stavsjøen. Deler av området har maksimum gesimshøyde på 21 meter, med opptil 25 meter tillatt på inntil 5 % av byggets BYA. Det trappes ned til 16 meter mot vest og sør, med en ytterligere nedtrapping til 12 meter i sør. Som en buffer mot Stavsjøen er det satt av en sone med grønnstruktur (f\_G). Grønnstrukturen går i hovedsak i en skråning ned mot Stavsjøen, noe som betyr at en skjermingseffekt vil være basert på trærne og annen vegetasjon innenfor sonen.

Det er lagt inn en veg (o\_SV) med fortau som adkomst til Abrahallen, som overlapper med eksisterende plan for Abrahallen (figur under). Siden dagens veg i framtiden skal legges om, er planen lagt opp slik at muligheten til å etablere adkomst til Abrahallen ikke reduseres.



Figur 4: Utklipp med planforslag (nord-østlige del av bildet) og eksisterende plan (sør-vestlige del av bildet).

Det er lagt inn et lite område med næringsformål øst i området (BI), som i dag er utenfor den planlagte utbyggingen til tiltakshaver. Dette er gjort fordi den «trekanten» i dag er regulert til grønnstruktur, og å endre formålet til næring vil derfor gjøre at planene henger mer sammen.

Det er inkludert en stripe med landbruksformål helt sør i plankartet (LL). Dette området skal ikke endres på, men fordi dette området har vært med i tidligere planer (se f.eks. figur 3), er det hensiktsmessig at dette området oppdateres for også denne delen av planen. Planteknisk gjør dette at vi unngår at det ligger igjen deler av tidligere planer.

Det er begrenset kapasitet på vanntilførsel, jf. ROS-analysen. Dette betyr at vannkrevende industri ikke kan tillates uten at det iverksettes tiltak knyttet til dette. Bestemmelse 3.4 i planforslaget er hentet fra områdeplanen og detaljregulering for Sveberg sør for å ivareta dette.

Næringsarealet er samtidig utvidet inn i det som i dag er regulert til idrettsformål (i KPA) og grønnstruktur (i eksisterende detaljregulering og områdeplan). Dette betyr at næringsaktivitet kan legges nærmere idrettsarealer og grønt- og fritidsområdene ved Abrahallen og Stavsjøen. Dette vil kunne påvirke området, som er det mest populære rekreasjonsområdet i kommunen. Det er lagt inn krav om luftforurensings- og støybegrensninger, og sammen med grønnstruktursonen og nedtrapping av byggehøydene, vil dette redusere påvirkningen på Stavsjøen.

## **Vurdering**

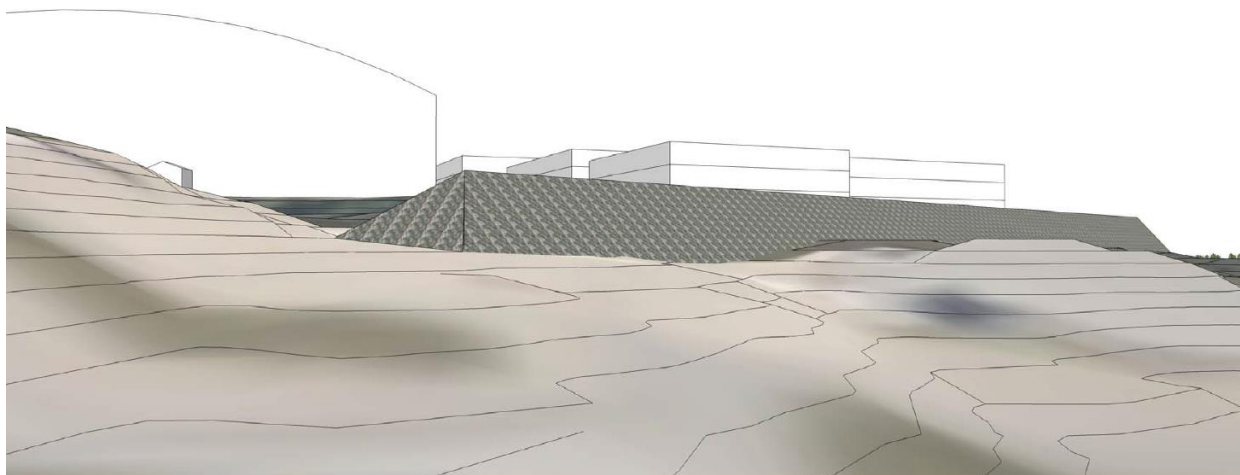
Malvik kommune har i dag begrenset med ubebygd næringsareal. Med bakgrunn i dette må det som finnes av arealer utnyttes på en god måte, samtidig som det må tas hensyn til omgivelsene. Tiltakshaver har ønsket en høy utnyttelse av industri/lagerformålet og planforslaget åpner for tilsvarende utnyttelse som for detaljregulering for Sveberg sør, på min. 50 – max. 75 %BYA.

Rådmannen har fra start ønsket å sikre et større næringsareal, samtidig som at det er svært viktig å ta hensyn til Stavsjøen og rekreasjonsområdet rundt. Dette planforslaget åpner for en sammenhengende utbygging med detaljreguleringen for Sveberg sør, som gir tomte større potensiale og fleksibilitet. Siden planen åpner opp for mange utbyggingsmuligheter, er det tatt inn bestemmelser som ivaretar hensyn for nærområdet uavhengig av utbyggingsform. Dette gjelder bl.a. krav til støy, luftforurensing og byggehøyder.

Planområdet er plassert nært friluftsområdet Stavsjøen, som i 2015 ble kåret til Malvik kommunes mest attraktive friluftsområde. Rådmannen vurderer det derfor som svært viktig at planen viser tilstrekkelig hensyn for brukerne av dette området.

Tiltakshaver ønsket en høyde på opptil 25 meter langt sør i planområdet, noe som ville kunne gi betydelige konsekvenser for hvordan området oppleves, spesielt for brukere av friområdet. Rådmannen har i samarbeid med tiltakshaver kommet fram til å tillate maksimal byggehøydene til 21 meter, med 25 meter innfor deler av 21-meterssonen, med nedtrapping til 16 og 12 meter lenger sør i området. Dette vil bety at den nordlige delen av planen er en videreføring av høydene i detaljregulering for Sveberg sør, samtidig som nedtrappingen sørover vil kunne redusere synligheten av næringsområdet, spesielt for brukere av rekreasjonsområdet. For å redusere den visuelle opplevelsen av utbyggingen er det tatt inn bestemmelse knyttet til

utforming. Et eksempel på dette er § 4.1.5 (vedlegg 1), som sier at det skal velges farger og materialer som demper fjernvirkningene.



Figur 5: Illustrasjon av utbyggingen, sett fra sør for Abrahallen. Vedlegg 7, s. 5.



Figur 6: Utbyggelsens synlighet fra Hommelvik. Rød ring markerer utbyggingen denne planen åpner for.

Illustrasjoner (vedlegg 7) viser perspektiver fra flere sider av planområdet, både nært og langt unna. Andre hensyn som ivaretas i planen er bl.a. at det stilles krav knyttet til støy og luftforurensning (§§ 3.5 og 3.6).

Grønnstrukturen i sør er sikret i planen for å dempe de visuelle effektene på nærområdet. Skogsvegetasjonen kan delvis skjerme den nye bebyggelsen som etableres, og vil derfor kunne dempe synligheten fra Stavsøsiden. Det er viktig å få et bredt nok belte med vegetasjon, for å redusere sårbarhet ved vind. Vær og vind kan påvirke trærne, og det er vanskelig å si i hvilken grad buffersonen vil kunne holde over lengre tid. Grønnstrukturen skal ivaretas i henhold til en skjøtselsplan, som det stilles krav om i § 6.1 i planbestemmelsene (vedlegg 1).

Utbyggingen av næringsarealet vil påvirke nærmiljøet. Planforslaget har derfor planbestemmelser som vil redusere konsekvensene for nærområdene, som bl.a. grenser for støy- og luftforurensning, skogsvegetasjon og tilpassede byggehøyder. Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planen legges ut på høring.