



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	31/15	20.08.2015

Reg. 56L - Reguleringsplan Sveberg vest - søknad om mindre endring

Vedlegg:

1. Søknad datert 30.06.2015
2. Kart over endret reguleringsformål datert 30.06.2015
3. Samlede innspill
4. Gjeldende reguleringsplan Reg. 56L datert 25.05.2009
5. Gjeldende reguleringsbestemmelser Reg. 56L datert 25.05.2009

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger

Sak: Mindre endring av samferdselsområde i tillegg til formålsgrensejusteringer mot eiendommene gnr. 48 bnr. 350 og 342.

Formålet: Legge til rette for adskilt fortau langs planlagt vei inn mot Sveberg handels- og næringspark. Tilpasse næringsareal for gnr. 48 bnr. 342, kompensere og tilpasse næringsareal for gnr. 48 bnr. 350.

Grunneier: Malvik kommune.

Lokalisering: Sveberg industriområde.

Planstatus: Kombinert formål (forretning/kontor/industri) og friluftformål.

Forslagstiller: Solem Arkitektur.

Tiltakshaver: Malvik kommune.

Søknad fremmes om mindre endring av samferdselsområde innen Reguleringsplan 56L Sveberg vest – industri og pendlerparkering, vedtatt 25.05.2009, i tillegg til formålsgrensejusteringer mot eiendommene gnr. 48 bnr. 350 og 342.

Forslaget til endring

Endringsforslaget omfatter tre områder innen planident 56L (Se vedlegg 1).

A) Utvidelse av samferdselsareal

Planendringen legger opp til at samferdselsarealet i naboplanen mot vest, Reg. 93, blir videreført og lagt til grunn også innen Reg. 56L. Dette medfører at ca. 510m² regulert til friluftsområde og ca. 390m² regulert til kombinerte formål (forretning/kontor/industri) innen Reg. 56L blir regulert til samferdselsareal.

B) Som kompensasjon for redusert tomteareal for gnr. 48, bnr. 350 på grunn av utvidelse av samferdselsarealet i tillegg til behov for utvidelse av tomtearealet ut fra terrengtilpasning, er det ønskelig å omregulere ca. 1684m² friluftareal til kombinert formål (forretning/kontor/industri). Området utgjør i hovedsak en liten flate som på tre sider er omkranset av brattlendt terreng.

På grunn av høydeforskjeller er det behov for terrengtilpasning (planering og tilfylling) innen bnr. 350 før oppføring av bygg på tomte. Endelig utforming av tomte er enda ikke avklart. Ved å legge til grunn at fyllinga ikke skal være brattere enn 1:2 (i samsvar med § 3.1.2 i gjeldende planbestemmelser for området) vil det føre til at ca. 700 m² av friluftarealet blir dekket av oppfyllinga.

C) Det er ønskelig å utvide gnr. 48, bnr. 342 med ca. 2014m² for å få bedre tilpasset arealutnyttelse. Tomte er bebygd og det regulerede friluftarealet er på tre sider omkranset av brattlendt terreng.

Vurdering

Endringsforslaget vil medføre at totalt ca. 4.2 daa friluftformål blir omregulert til utbyggingsformål. Friluftsområdene er brattlendt og omkranset av bratt terreng, og det vurderes ikke at friluftsområdet rundt Vassåsen forringes som følge av dette.

Område A)

I sammenheng med behandling av detaljregulering for Sveberg handels og næringspark, Reg 93, kom det fram at regulert tilførselsvei fra Svebergkrysset ikke hadde samme tverrprofil som tilkomstvegen til næringsarealet vedtatt i Reg. 93. Den omsøkte endringen i dette området tilrettelegger for å videreføre tverrprofil fra Reg. 93 helt øst mot Svebergkrysset. Dette vil også legge til rette for nødvendige fjellskjæringer og bedre tilrettelagt gang/sykkelvei.

Område B

Arealet som planlegges tillagt tomt B som kompensasjon, er også viktig for utformingen av denne tomte som næringsareal. Totalt sett for denne tomte vil den nye utformingen av næringsarealet bli bedre, fordi området som søkes omregulert fra næringsareal til veiformål er i en brattere skråning.

Det er viktig å oppnå minst mulig skjæmmende skjæringer og fyllinger i terrenget, og arealet som planlegges lagt til er det minst kupert tilgrensende området.

Høyden på tomta synker mot vest, og når næringsarealet skal planeres ut vil det bli behov for en fylling mot vest. I endringsforslaget (se vedlegg 2) er området for denne fyllinga regulert til friluftsområde. Det innebærer at etter oppfylling må dette området tilplantes/tilsåes med stedegen materiale. Det innstilles på revidering av gjeldende reguleringsbestemmelser for å sikre dette, følgende bestemmelse innstilles tatt inn i planen:

- «Før det kan oppføres bygg på tomt gnr. 48 bnr. 350, er det behov for planering og tilfylling. I kartskisse datert 30.06 er området for denne fyllinga regulert til friluftsmål. Etter oppfylling skal fyllingen tilplantes/tilsåes med stedegen materiale.»

Dette vil være med å sikre at opparbeidelse av bebygdt tomt her vil harmonere med terrenget og naturen i så stor grad som mulig.

Det går i dag en traktorvei gjennom tomta for område B, veien går videre opp på Vassåsen og inn mot naboeiendom gnr. 45 bnr. 1 eiet av Anders Buaas. Buaas er varslet om saken, og har ikke kommet med merknader.

Den omsøkte endringen av planen vil imidlertid bare endre forutsetningene for denne traktorveien marginalt, da starten (170m) av denne veien går gjennom område allerede regulert til kombinertformål forretning/kontor/industri.

Område C

En utvidelse av kombinertformål forretning/kontor/industri i dette området vil være en tilpasning som er i tråd med hvordan området framstår i dag. Området som søkes lagt til er ikke brukbart til friluftsmål. Dette må anses som en oppdatering av reguleringsformål som stemmer med terrenget, da det er gjort store inngrep med sprengning i området. Før denne sprengningen ble utført kunne dette bratte området heller ikke sies å ha noen større verdi som friluftsmål.

Naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det skal i henhold til naturmangfoldloven vurderes om tiltak er til vesentlig skade eller vil gi irreversible følger for naturmangfoldet.

Det er ingen registreringer av truede eller sårbare arter i områdene som vil bli berørt av endringsforslaget (artsdatabanken). Områdene som søkes omregulert, fra friluftsmål til kombinertformål forretning/kontor/industri, vurderes som mindre justeringer som ikke vil være til vesentlig skade eller gi irreversible følger for naturmangfoldet.

Rådmannens innstilling

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan 56L, Sveberg vest – industri og pendlerparkering vedtatt 25.05.2009, som beskrevet i søknad og kartvedlegg begge datert 30.06.2015.

Reguleringsbestemmelsene for Reg. 56L endres som beskrevet i vurderingen.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.08.2015

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.08.2015

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan 56L, Sveberg vest – industri og pendlerparkering vedtatt 25.05.2009, som beskrevet i søknad og kartvedlegg begge datert 30.06.2015.

Reguleringsbestemmelsene for Reg. 56L endres som beskrevet i vurderingen.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.