



Planbeskrivelse

REG. 56M - REGULERINGSPLAN FOR SVEBERG SØR

Planlegger: Solem:Hartmann v/Jann Fossum

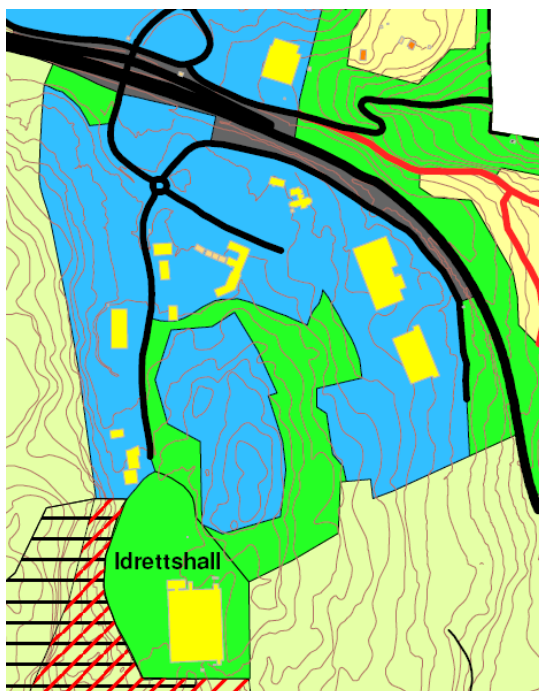
1. Bakgrunn

Malvik kommune ser behovet for å endre vedtatt plan fra des. 2006, bl.a. ut i fra tilpassing av nytt slakteri, ny arealanvendelse (reguleringsformål) for BioGas-anlegg m/tilhørende renseanlegg og avslutning av off. veger m/snuplasser. Videre er det behov for terrengmessige justeringer etter opparbeidelse av tomten sørvest for slakteritomten ("Kjeldsbergtomta"). Planen legger også til rette for en eventuell utvidelse av Malvik fryselager. Denne planbeskrivelsen bygger på planbeskrivelsen som ble laget for sist vedtatte plan.

2. Planstatus:

2.1 Kommunedelplan for Sveberg:

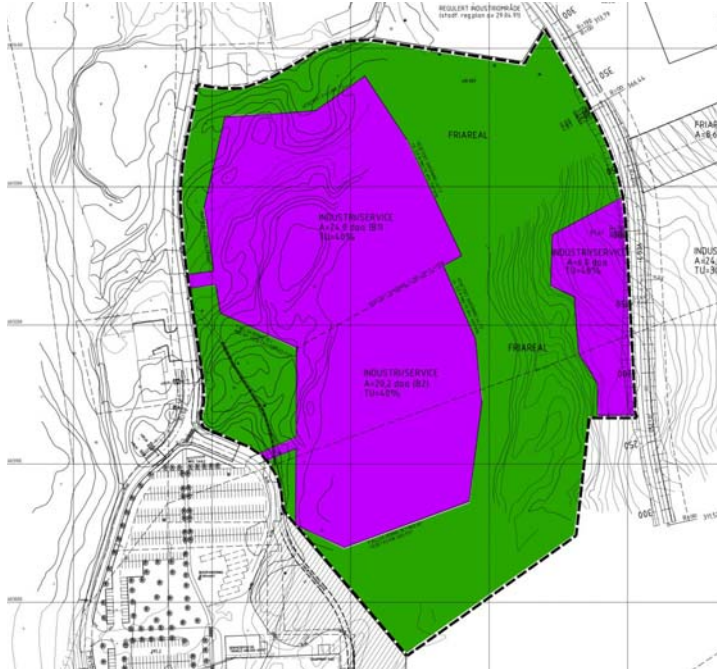
Kommunedelplan for Sveberg ble godkjent av kommunestyret den 27.01.03.



Utsnitt kommunedelplan fra 2003

2.2 Gjeldende reguleringsplaner:

Reguleringsplan (endring) for Sveberg sør ble godkjent den 27.04.98. Planen viste bl.a. arealavsett av ca. 44 daa til industri- og servicearealer. Videre skulle ca. 6 daa avsettes til samme formål på et lavere terrengmessig nivå. Prinsippet i denne planen var å planere de øvre partier "ned i terrenget" der kantskjæring og vegetasjon skulle stå igjen mest mulig urørt. Dette for å redusere utflåting av landskapet og dempe negative fjernvirkninger.



Reguleringsplan fra 1998

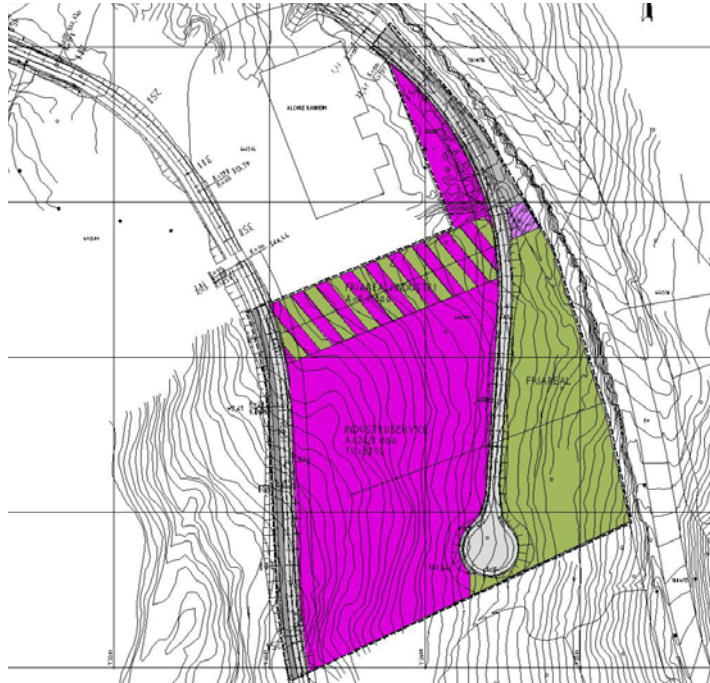
Plan fra 1998 ble endret, jfr. kommunestyrets vedtak av 16.06.03.



Reguleringsplan fra 2003

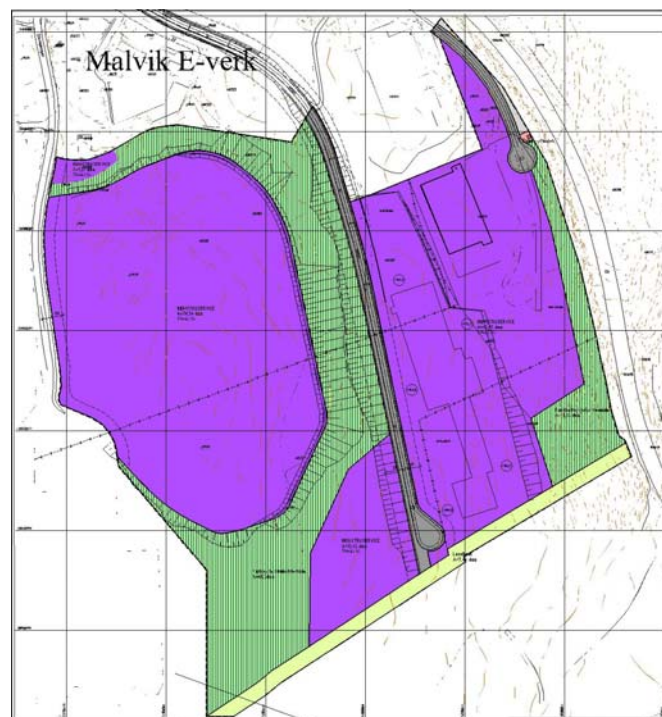
Utvidelse av industriområde, som nå utgjør "Kjeldsbergtomta", har medført utflating og nedtaking av terrenget mot vest..

For å etablere Malvik fryselager ble planområde sør for hylsefabrikken utvidet til næringsvirksomhet gjennom en egen reguleringsplan, jfr. utsnitt.



Reguleringsplan fra 1996 (tomt for Malvik fryselager)

Gjeldende reguleringsplan fra des. 2006 omfatter tidligere planer, inkl. ervervet arealer fra eiendommen "Brattalia" frem til grensa mot Halstad gård.



Reguleringsplan fra des. 2006

3. Samråd og medvirkningsprosess

Naboer og andre parter er varslet i eget skriv datert 14.09.07

3.1 Sammendrag av innkomne innspill

- Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 20.09.07 meddelt ingen merknader til det igangsattes planarbeidet.
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ber om at det i forbindelse med reguleringsplan arbeidet blir gjort en vurdering av sannsynligheten for uhell som kan skje i slakteriet, og hvilken konsekvens de eventuelt kan ha for nærområder utenfor slakteriet. Det må også fremgå om dette vil medføre at man bør legge inn restriksjoner for utvikling av annen virksomhet eller bebyggelse i nærområdet.

4. Eierforhold, eksisterende forhold, topografi m.v.

4.1 Grunneiere og eierforhold:

Følgende eiere blir berørt av ny reguleringsplan:

-gnr.48 bnr. 309 – Malvik kommune

-gnr.48 bnr. 338 – Per Ivar Haugen. Ingen endringer

-gnr.48 bnr. 319 – Malvik Fryselager AS. Justering av grenser, i.h.t avtale med eier.

4.2 Topografi, helning, grunnforhold:

Landskapet stiger relativt bratt fra Grønberg/Halstad og er godt synlig fra sentrale deler i Hommelvik og Solbakken. (også fra deler av Stjørdal/Skatval) og må oppfattes som eksponerte deler av landskapet. Samme arealer vil ha meget god utsikt. For å dempe eksponeringen av fremtidig næringsbygg på Kjeldsbergtomta, er det lagt inn tilbaketrukket byggelinje mot øst. Dette vil neppe være tilstrekkelig for å hindre negative fjernvirkninger, jfr. utført landskapsanalyse fra Asplan Viak, utarbeidet i forkant av reguleringsplan fra 1998.

Grunn består i hovedsak av ”grunnlendt mark” med berg i dagen, noe som betyr god byggegrunn. Imidlertid må det vurderes grunnundersøkelser/sondering før bygging på byggegrunn som er arrondert ved utfylling og nye planeringstiltak tett inntil eksisterende fyllinger.

4.3 Natur- og rekreasjon:

De senere år med betydelig boligbygging i Bjørnmyra/Svehøgda - området, har gitt som resultat økt bruk av de ubebygde områdene sør for E6 til fritidsaktiviteter. Spesielt er områdene rundt Stavsjøen og Abrahallen viktige arealer for rekreasjon for nærområdet og benyttes av mange til videre ferdsel inn i Malvikmarka. Det er etablert et godt synlig nett av stier i terrenget. Ved utarbeidelse av planen er det en utfordring å ta vare på områdets kvaliteter som natur- og rekreasjonsområde. Med tanke på fjernvirkning, og betydningen de ubebygde områder har for trivsel og rekreasjon, er det vesentlig å sette av områder som ikke skal benyttes til utbygging. I disse områder må det tilstrebes reetablering av terreng og tilrettelegging av ”grønne områder” som forbindelse mellom boligbebyggelsen og marka.

4.4 Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

4.5 Forenklet ROS-analyse:

I forkant av hver plansak er det ønskelig med en analyse av forskjellige faktorer som kan ha betydning for samfunnet og den enkelte. Viktigheten av en slik analyse forsterkes i de plansaker det ikke vil bli utført konsekvensutredning. I en slik analyse skal fremgå hvilke vurderinger og utredninger som er foretatt på dette plannivået, og krav om nye vurderinger helt frem til tiltak skal gjennomføres.

Nedenfor er det listet opp momenter som skal vurderes, evt. med avbøtende tiltak, se også pkt. 6.

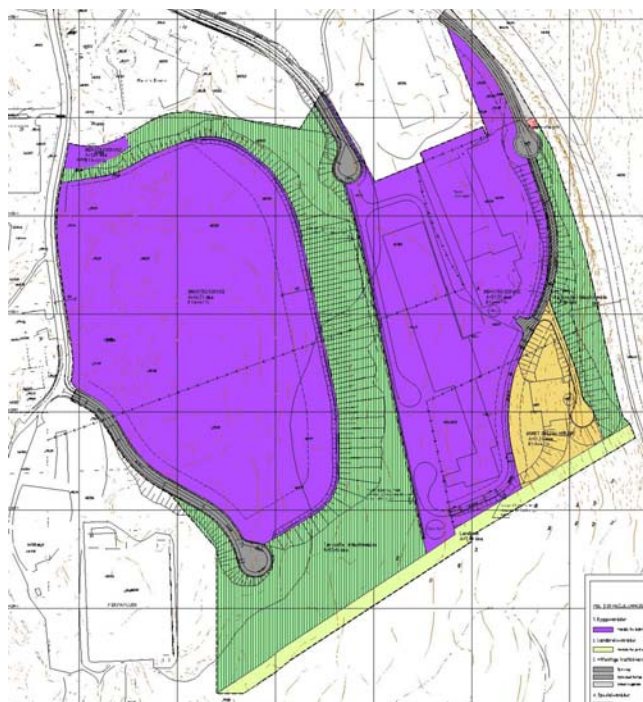
Krav om tiltak og forpliktelser skal fremgå av planmaterialet, for eksempel som rekkefølgebestemmelser eller andre krav.

- Hindre utglidninger, stabilitetsproblemer
- Hindre forurensning
- Trafikksikkerhet
- Sikre god byggeskikk
- Sikre tilstrekkelig teknisk infrastruktur
- Universell utforming, jfr. rundskriv T-5/99 B
- Støy, jfr. T-1442

5. Beskrivelse av planforslaget.

Planområdet, som er identisk med plan fra 2006 omfatter totalt 233 daa, derav:

- Byggeområder – I1, I2 og I3 (industri/service), 144,54 daa
- Annet spesialområder – S3 (BioGas/reanseanlegg), 10,33 daa
- Spesialområder – S2 og S3 (Parkbelte i industristrøk), 60,17 daa
- Spesialområder – S1 (reanseanlegg), 0,1 daa
- Off. trafikkområder
- Felles adkomst – FA1



Forslag til reguleringsplan.

5.1 Kartgrunnlag og planfremstilling:

For området foreligger digitalt kartgrunnlag. For de områder som grunnkartet er endret, er det innhentet supplerende terrengdata gjennom GPS-målinger, utført av Malvik kommune. Fremstilling av planen er i.h.t gjeldende krav og retningslinjer for digital planfremstilling. Planverktøy som er benyttet er NovaPOINT, fagmodulene Areal og Veg. Ferdig plan forutsettes eksportert til SOSI-format.

5.2 Planprinsipp:

Postadresse
Malvik kommune
Rådhuset
7550 HOMMELVIK

Telefon
73972000

Telefaks
73971460
73971216 (teknisk)
73971648 (undervisning)

Postgiro: 0804.5923305 **Postgiro skatt:** 0804.1216639
Bankgiro: 4218.07.50309 **Bankgiro skatt:** 4218.07.60800

Foreliggende plan er en såkalt flatereguleringsplan, der hensikten er å avklare arealbruk, utbyggingsform/ bygningsstruktur, veg- og trafikk-løsninger. Plandokumentasjonen består av 3 sentrale dokumenter, derav plankart og planbestemmelser som utgjør det juridiske plangrunnlaget og planbeskrivelsen den uttømmende dokumentasjon.

5.3 Byggeområde –I1, I2 og I3:

Planen er utformet som en flatereguleringsplan med angivelse av arealbruk, utnyttelse m.v. Området på det øverste planet (Kjeldsbergtomta) utgjør 84,73 daa. Kjeldsberg Malvik ANS eier 71,68 daa. Adkomst til område vil være fra off. veg. Stavsjøvegen er opparbeidet fram til Abrahallen, og forutsettes videreført som adkomst til næringsarealene sørøst for Abrahallen.

Resterende arealer avsatt til industri/lager, utgjør 58,55 daa og ligger øst for "Kjeldsbergtomta". Arealene vil bli benyttet som tomtegrunn for Malvik fryseler m/utvidelse på ca. 2,2 daa og nytt slakteri. Plassering av nytt slakteri, med et betydelig volum, vil være krevende og medfører omfattende terrengtilpasninger. Avgrensning av industriarealene forutsetter et det øvre planet for nytt slakteri ikke må komme lavere enn cote 166,5 i skjæringen mot Kjeldsbergtomta. Hvis planet legges høyere, er dette positivt i skjæring, men kan hindre god arrondering av nedenforliggende terreng. Det er avgjørende at nye bygninger kles med ikke reflekterende kledning og har en harmonisk fargebruk. Valg av fysiske løsninger kan være vesentlig for helheten det totale landskapsbilde.

5.4 Landbruksområder –L1:

Gjelder arealer på eiendommen Halstad gård.

5.5 Trafikkområder:

Gjelder avslutting av Stavsjøvegen forbi Abrahallen til I1 og avslutting av samme vegnett inn til I3. Eksisterende vegstandard videreføres, bl.a. videreføring av fortau. Vegstandard er viktig fordi området på sikt kan gi mange arbeidsplasser. Trafikksikkerhet for de myke trafikkanter, og et godt vegnett for næringsvirksomheten vil kunne gi økt trivsel og sikkerhet. Det forventes en betydelig trafikk, til dels med større kjøretøy, tilknyttet slakteriet. Videre tas det hensyn til områdets bruk for videre ferdsel inn i marka.

Fra snuplass øst for hylsefabrikken er det muligheter for adkomst til hylsefabrikken fra øst.

5.6 Spesialområder –S1:

Gjelder off. avløpsanlegg – pumpestasjon.

5.7 Annet spesialområde- S3 (område for BioGas- og renseanlegg):

I planen er det avsatt et område på 10,33 daa til BioGas- og renseanlegg. Plasseringen er optimal med hensyn til betjening og mottak av slakteriavfall. Innenfor området skal det plasseres bygninger og anlegg for BioGas- og renseanlegg. Videre vil deler av renseprosessen for slakterivirksomheten skje på slakteritomta, delvis innlemmet i bygningsmassen eller som nedgravde løsninger. Slike løsninger er hjemlet i planbestemmelsene.

Høydeangivelsen på plankartet viser en vesentlig høydeforskjell mellom det øvre og nedre plan i BioGasanlegget, og må oppfattes som en forutsetning.

Utslippsledning fra renseanlegget skal gå helt fram til sjøen som resipient. Den skal føres under E6 og videre i en, på dette stadiet, ikke koordinatfestet trase. Ledningen vil med all sannsynlighet gå langs E6 retning Stavsjøtunellen, og ned langs Sollielva for så å krysse FV950 og Djupvasskaia og ut i sjø. Traseen vil berøre gnr. 49 og bnr. 1, 2.

Avløpet/reseprosessen krever konsesjon etter forurensningsloven. En slik konsesjonssøknad skal behandles av Fylkesmannen.

5.8 Spesialområder, parkbelte i industristrøk – S2 og S4:

Parkbeltene er innlagt for å sikre at det etableres ny vegetasjon i de største sammenhengende fyllingsflatene. Arealene har videre til hensikt å fungere som forbindelser til tilstøtende fri- og friluftsområder. Eksisterende stinett er delvis opprettholdt og lagt til disse områdene. For å sikre at eksisterende stinett opprettholdes må traseene sikres gjennom at de reguleres til offentlig turveg. Dette er ikke tegnet inn på plankartet, men vil bli inkludert før andre gangs behandling av planen. De nye stiforbindelsene som knytter sammen de eksisterende stiene kreves opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelsene til planen.

Videre er det innlagt et mindre område inntil E6. I forslag til plan er det tatt bort et næringsareal lengst sør innefor planområdet. Dette arealet er nå foreslått regulert til parkbelte i industristrøk. For å bevare helheten i områder avsatt til grønt, bør det arealene kreves opparbeidet med ny vegetasjon i forbindelse med byggesøknaden. Krav til opparbeiding er derfor tatt med i rekkefølgebestemmelsene til planen.

5.9 Trafikkstøy:

Nye retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442 er gjort gjeldende fra 26.01.05 og erstatter tidligere retningslinjer T-8/79.

Det er ikke foretatt nærmere støyvurderinger fordi det ikke tilrettelegges støyømfintlig virksomhet innenfor planområdet.

5.10 Infrastruktur:

Tilrettelegging av næringsmiddelindustri er krevende m.h.t. VA-infrastruktur. Industrien kan være vannkrevende, og vil i visse tilfeller kreve spesielle løsninger m.h.t. rensing av utslipp til luft og vann. Gjennom planbestemmelsene til denne planen kan kommunen kreve egne utredninger m.h.t. overordnet infrastruktur, og kan stille krav om gjennomføring ev. rekkefølger i utbyggingen.

6. Konsekvenser av planforslaget

Gjennom utarbeidelse og behandling av arealplaner, skal konsekvensene planen medfører fremgå i størst mulig grad. Derfor må de fysiske konsekvenser en slik arealbruk medfører være en del, og de samfunnsmessige konsekvenser en annen del.

6.1 Risiko- og konsekvensvurdering knyttet til planområde:

Arealbruk:

Planlagt arealbruk vil ikke være til fare for nabolaget.

Eksisterende boligbebyggelse blir ikke berørt av utvidelsen av næringsarealet. Tilrettelegging av ny virksomhet må betraktes som ev. videreutvikling av kommunens næringsarealer i et etablert industri- og serviceområde.

Grunnforhold:

Grunn består i hovedsak av ”grunnlendt mark” med berg i dagen, noe som betyr god byggegrunn. Imidlertid må det vurderes grunnundersøkelser/sondering før bygging på byggegrunn som er arrondert ved utfylling og nye planeringstiltak tett inntil eksisterende fyllinger.

Ved kommunalteknisk planlegging vil ytterligere grunnundersøkelser bli vurdert, jfr. pkt. 4.2. Ingen eller liten risiko.

Flom:

Planlagt utbygging medfører tiltak for lokal overflatevannbehandling. Dersom overvannet håndteres etter forutsetningene er det liten risiko for flom. Det må stilles strenge løsninger i forhold til fordrøyning av overflatevannet. Krever sterk kommunal styring.

Vannforurensning:

Det er kritisk dersom spillvann fra slakteriet blir sluppet direkte inn på kommunens eksisterende nett. Det kommunale nettet er ikke dimensjonert for en slik type eller mengde spillvann. Spillvannet skal derfor føres til ett eget renseanlegg med eget lukket utslipp helt frem til resipient (sjø). Fremføring av denne utslippsledningen må betraktes som en del av gjennomføringen av planen. Renseanlegget må etableres med sikkerhetssystemer som hindrer at spillvann fra slakteriet går i overløp og dermed urensset ut i sjø.

Dokumentasjon som beskriver sikkerhetsrutiner ved driftsstans eller andre typer uhell må følge byggesøknaden.

Eksisterende bekkesystem vil benyttes i forbindelse med lokal overvannshandtering som igjen blir ledet mot eksisterende bekker/elver med utløp til sjø. Liten risiko for forurensning. Det er ingen vassdrag eller vann i området.

Støy- og luftforurensning:

Ingen kjent risiko for luftforurensning.

Brann:

Atkomstveger for brannvesenet. Brannvann dimensjoneres for næringsbebyggelse.