



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	28/15	20.08.2015
Kommunestyret	46/15	31.08.2015

2. gangs behandling områderegulering for Sveberg Sør 56M

Vedlegg:

1. Planforslag 17.12.2007
2. Vedtak 1. gangs behandling 08.05.2008
3. Merknad Sør Trøndelag Fylkeskommune 28.05.2008
4. Merknad Fylkesmannen i Sør Trøndelag 18.06.2008
5. Merknad Statens vegvesen 06.06.2008
6. Merknad Trondheim friluftsråd 20.06.2008
7. Ny høring 17.03.2015
8. Plankart 27.02.2015
9. Planbestemmelser 06.08.2015
10. Planbeskrivelse 17.03.2015
11. Merknad fra Fylkesmannen i Sør Trøndelag 22.04.2015
12. Merknad fra Statens Vegvesen 16.04.2015
13. Merknad fra Sør Trøndelag Fylkeskommune 10.04.2015
14. Merknad fra Trøndelag brann og redningstjeneste 06.05.2015

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger

Sak: 2. gangs behandling av områderegulering for Sveberg Sør - Reg.56M.
Grunneiere: Kjeldsberg Malvik AS og Malvik kommune.

Formålet: Ferdigbehandle reguleringsprosess som har vært inaktiv siden 2008. Et viktig poeng er også å med dette få oppdatert utnyttelsesgraden for industriarealene på «Kjeldsbergtomta», som i gjeldende plan fra 2006 er relativt lav.

Lokalisering: Sveberg industriområde

Planstatus: Gjeldende reguleringsplan 56K Sveberg Sør – utvidelse av industri og serviceområde. Regulert til industri og parkbelte i industriområde.

Forslagstiller: Solem Arkitektur

Tiltakshaver: Malvik kommune

Malvik kommune gjenopptar reguleringsplanprosessen for Reg.56M som har vært inaktiv siden 2008, planprosessen stanset opp etter offentlig høring av planforslaget i 2008. Gjeldende reguleringsplan fra 2006 for det aktuelle området (56K Reguleringsplan for Sveberg sør) har en utnyttelsesgrad som er lavere enn de øvrige industriområdene på Sveberg. Grad av utnytting er vesentlig å få avklart nå når eiendommen kalt Kjeldsbergtomta legges ut for salg.

Etter at planbehandlingen stanset i 2008, ble det utarbeidet egen reguleringsplan for nytt slakteri (56O Reguleringsplan for Nortura BA), som utgjorde deler av det opprinnelige forslaget Reg. 56M. Det er det gjenværende området, på 116,5 daa, av opprinnelig plan 56M som nå skal sluttbehandles. Berørte eiendommer er gnr. 48 bnr. 217, 309, 313, 325 og 341. Området foreslås regulert i hovedsak til industri. Se reviderte plandokumenter for utfyllende Informasjon (vedlegg 10).

Det opprinnelige planforslaget datert 17.12.2007, ble tatt opp til 1. gangs behandling i planutvalget 08.05.2008 og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 15.05 – 16.06.2008. Planen omfattet blant annet tomt for nytt slakteri (Nortura BA).

Det kom i 2008 inn uttalelser/innspill fra (sammendrag):

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Fylkesmannen *varslet innsigelse* dersom risikovurdering ikke er gjennomført med hensyn til sannsynligheten for uhell eller hendelser som kan skje i forbindelse med slakteriet og hvilke konsekvenser disse kan ha for nærområdet.

- Trondheimregionens friluftsråd, datert 20.06.2008. Av uttalelsen fremgår viktigheten i randsonen, da disse grenser inntil viktige friluft- og rekreasjonsområder. For øvrig

påpekes viktigheten med fri tilgang til marka og reetablering av landskapet.

· Sør Trøndelag Fylkeskommune. Minnet om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

· Statens vegvesen. Ingen merknader til planendringene

Saksbehandling ble stanset etter off. høring av planforslaget, og eier av Kjeldsbegtomta har vært i kontakt med kommunen angående planstatus mv, og spesielt har forholdet til grad av utnytting stått sentralt. Gjeldende reguleringsplan fra 2006, se pkt. 2 har en utnyttelsesgrad (planbestemmelsene) som er vesentlig lavere enn de øvrige industriområdene på Sveberg. Nytt planforslag, som ble behandlet og lagt ut til off. ettersyn i 2008, hadde en endring mht. «grad av utnytting» som den gang var i samsvar med tilstøtende områder. Grad av utnytting, dvs hvor mye (m²) som kan bebygges på tomta, er helt vesentlig å få avklart nå når tomta legges ut for salg.

I møte med representanter for eierne og planlegger (januar 2015), ble det enighet om å ferdigbehandle reguleringsplanforslaget som lå ut til off. ettersyn i 2008. Det ble også enighet om å vurdere tomteutnyttelsen i forhold til utnyttelsen som er vanlig i dag. Forslaget som lå ut til offentlig ettersyn hadde en områdeutnyttelse på BYA 40%.

Planprosessen startet opp som en reguleringsplan i 2007. Etter ny plan og Bygningslov som er innført siden da, deles reguleringsplaner opp i detaljregulering eller områderegulering. Denne planen sluttbehandles nå som er områderegulering, siden dette er en grov planlegging av et større område.

På grunn av at planprosessen hadde vært inaktiv siden 2008, ble det sendt ut en høring den 17.03.2015 til berørte naboer og hjemmelshavere samt relevante offentlige høringsparter. Innen høringsfristens utløp er det mottatt følgende merknader:

Sammendrag av merknad fra:	Rådmannens kommentar:
<p>Sør-Trøndelag Fylkeskommune</p> <p>Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</p> <p><i>Landbruk og bygdeutvikling:</i> Det vurderes som positivt at % BYA er økt i forhold til planforslaget fra 2008. I siste forslag er BYA 50 %, men dette kravet er å anse som et maksimumskrav. For å sikre at arealbruken faktisk blir så effektiv som planlagt, henstilles det om at det også innarbeides minimumskrav som sikrer en god utnyttelse.</p>	<p>Rådmannen vurderer at en BYA på 40 % er tilstrekkelig. Se vurdering under for utfyllende argumentasjon.</p>
<p>Statens vegvesen</p> <p>Gjør oppmerksom på at det i planbeskrivelsen er referert til feil utgave av retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, og at gjeldende retningslinjer er T-1442/2012.</p>	<p>Planbeskrivelsen er utformet slik den forelå i 2007, med en inntatt fortsettelse for gjenopptatt prosess i 2015 (fra Avsnitt 7). Dette kan framstå noe forvirrende, men er samtidig en god oversikt over planens utvikling fra 2007.</p> <p>Ved videre detaljreguleringer vil gjeldende retningslinjer for støy legges til grunn.</p>
<p>Trøndelag brann og redningstjeneste IKS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må vurderes om området ligger innenfor kravet om innsatstid for utrykking. • Det må legges til rette for at brann og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings og slokkeinnsats. • Det vises videre til TEK 10, forskrift om håndtering av farlig stoff, brann og eksplosjonsvernloven og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner. 	<p>Dette industriområdet er en del av et større allerede eksisterende industriområde. Utrykkingstiden vil ikke være lengre enn hva tilfellet er for eksempelvis Nortura som er tilgrensende mot øst.</p> <p>I den videre detaljplanleggingen av det aktuelle området vil alle gjeldende forskrifter etterfølges. Det vil i de videre plan og byggesaksprosesser for området ses på plassering og utforming av bygg, interne veier mm. Tilbakemeldingen fra TBRT vil tas med inn i de videre detaljerende prosessene.</p>

Vurdering

Uttalelsene til offentlig ettersyn i 2008 anses som ivaretatt. Fylkesmannens varslede innsigelse fra 2008 var i forhold til slakteriet Nortura, og er ikke lenger aktuell. Når det gjelder Trondheimregionens friluftsråd uttalelse, anses fri tilgang til marka ivaretatt ved å videreføre turveg som er sammenhengende regulert fra undergang under E6 til Stavsjøvegen. Enden av denne turvegen går i det nordvestre hjørnet av dette planforslaget Reg. 56M.

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det i punkt 1.3 krav om videre detaljregulering innenfor området. I siste setning her framgår det *«Krav om detaljregulering kan fravikes hvis denne erstattes med en fullstendig utomhusplan som grunnlag ved søknad om tiltak.»* Rådmannen vurderer at det er behov for videre detaljreguleringer for dette større området. Det er viktig å få vist avkjøringer fra Stavsjøvegen og interne veger på industritomta. Det innstilles på at setningen fra punkt 1.3 gjengitt over tas ut.

Spørsmålet om utnyttelsesgraden er sentralt i denne planprosessen. Gjeldende regulering sier TU 40 % (TU % vil si totalt bruksareal, alle etasjer medregnet % av det totale arealet til tomte). Dette vil gi en lav utnyttelsesgrad sett i forhold til dagens normer. I planforslaget fra 2008 var utnyttelsesgraden satt til BYA 40 %, og dette er i tråd med hva som ble vedtatt for naboplanen Reg. 56 O Nortura BA i 2010. Det foreslås nå en BYA på 50% for Kjeldsbergtomta, uten at det i forslaget argumenteres vider for denne forhøyningen av utnyttelsesgrad. Det må tas med i betraktningen at Fylkesmannen er positiv til en BYA på 50%, Fylkesmannen argumenterer også for å innføre et minimumskrav % BYA for å sikre en høy utnyttelse. Rådmannen vurderer at % BYA på nabotomta Nortura på 40% ikke framstår som en spesielt lav utnyttelse, heller det motsatte, og Rådmannen ser fordeler med å videreføre en BYA på 40% på hele dette delvis sammenhengende industriområde.

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS argumenterer i sin merknad for god plass mellom bygg for god tilgang. En moderat utnyttelsesgrad vil også gi rom for god infrastruktur ellers.

Rådmannen innstiller på en utnyttelsesgrad på BYA 40%, som også var den opprinnelige utnyttelsesgraden i forslaget fra 2008.

Det er i bestemmelsene krav om videre detaljregulering. Ved å ikke fastsette minimum grad av utnytting, gis det bedre rom for å utnytte de forskjellige delene av denne større områdereguleringen individuelt.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Sveberg Sør - Reg.56M datert 27.02.2015 på følgende vilkår:

- Utnyttelsesgraden settes til BYA=40 %.
- Følgende setning tas ut av reguleringsbestemmelsenes punkt 1.3:
«Krav om detaljregulering kan fravikes hvis denne erstattes med en fullstendig utomhusplan som grunnlag ved søknad om tiltak.»

Endringer må innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser før vedtaket kunngjøres.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.08.2015

Eva Lundemo (H) fremmet følgende endringsforslag:
«Utnyttelsesgraden sette til BYA=50%»

Endringsforslaget til Lundemo, enstemmig vedtatt.
Innstilling med endringsforslag, enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.08.2015

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Sveberg Sør - Reg.56M datert 27.02.2015 på følgende vilkår:

- Utnyttelsesgraden settes til BYA=50 %.
- Følgende setning tas ut av reguleringsbestemmelsenes punkt 1.3:
«Krav om detaljregulering kan fravikes hvis denne erstattes med en fullstendig utomhusplan som grunnlag ved søknad om tiltak.»

Endringer må innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser før vedtaket kunngjøres.

Behandling i Kommunestyret - 31.08.2015

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 31.08.2015

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Sveberg Sør - Reg.56M datert 27.02.2015 på følgende vilkår:

- Utnyttelsesgraden settes til BYA=50 %.
- Følgende setning tas ut av reguleringsbestemmelsen punkt 1.3:
«Krav om detaljregulering kan fravikes hvis denne erstattes med en fullstendig utomhusplan som grunnlag ved søknad om tiltak.»

Endringer må innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser før vedtaket kunngjøres.