

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	46/14	20.11.2014
Kommunestyret	78/14	24.11.2014

Detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Andre gangs behandling.**Vedleggsliste:**

- Vedlegg 1: Planomtale. Reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. 14 sider. Solem Arkitektur AS. Sist revidert 13. mai 2014.
- Vedlegg 2: Plankart. Reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Solem Arkitektur AS. Sist revidert 9. mai 2014.
- Vedlegg 3: Planbestemmelsar. Sveberg handels- og næringspark. 9 sider. Solem Arkitektur AS. Sist revidert 9. mai 2014.
- Vedlegg 4: Konsekvensutredning. Stav handels- og næringspark. 48 sider. Solem Hartmann AS. Datert 25. mai 2009
- Vedlegg 5: Saksframlegget fra første gangs behandling av Detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark – behandlet i ARESAM den 14. mars 2013, som sak nr. 7/13. 17 sider.
- Vedlegg 6: Oversendelsesbrev fra Solem Arkitektur AS. 1 side. Datert 1. juli 2014.
- Vedlegg 7: Brev til Solem Arkitektur fra Statens vegvesen - 2 sider - Datert 2606014.
- Vedlegg 8: Brev til Statens vegvesen fra Solem Arkitektur - 1 side - Datert 13052014.
- Vedlegg 9: Notat fra ARVITT-plan og ressurs - Geologisk befaring - 5 sider - Datert 10052014.
- Vedlegg 10: Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat - 1 side - Datert 06012014.
- Vedlegg 11: Brev til Solem Arkitektur fra Statens vegvesen – 2 sider – Datert 03012014.
- Vedlegg 12: Flom- og vannlinjeberegning - Asplan Viak - 29 sider - Datert 20122014
- Vedlegg 13: Notat fra Rambøll – Trafikkanalyse Sveberg – 35 sider – Datert 11122013.
- Vedlegg 14: Brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. 1 side. Datert 11122013.

Resterende vedlegg nedenfor, som er uttalelsene som kom inn etter første gangs behandling, ligger i den rekkefølgen de kom inn, med de eldste øverst:

- Vedlegg 15: Brev fra Kystverket Midt-Norge. 2 sider. Datert 11. juli 2013.
- Vedlegg 16: Epost fra TrønderEnergi Nett AS. 1 side. Datert 11. juli 2013.
- Vedlegg 17: Brev fra CBRE Atrium. 2 sider. Datert 21. august 2013.
- Vedlegg 18: Brev fra Trøndelag brann- og redningstjeneste. 2 sider. Datert 26. august 2013.
- Vedlegg 19: Brev fra Stav Hotell Eiendom. 3 sider. Datert 27. august 2013.
- Vedlegg 20: Brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. 2 sider. Datert 3. september 2013.
- Vedlegg 21: Brev fra Stjørdal kommune. 1 side + vedlagt kopi av Formannskapssak på 4 sider. Brevet er datert 4. september 2013.
- Vedlegg 22: Brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat. 2 sider. Datert 5. september 2013.
- Vedlegg 23: Brev fra Statens vegvesen. 4. sider. Datert 20. august 2013. Mottatt 10. september 2013.
- Vedlegg 24: Brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. 4 sider. Datert 28. august 2013. Journaldato 17. september 2013.

Saksdokumenter nettet

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan_søkeord:93

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. [Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20. juni 2011.](#)
2. Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik. Transportøkonomisk institutt. Forfattere: Aud Tennøy, Petter Christiansen, Jan Usterud Hanssen og Liva Vågane. [TØI-rapport 1219/2012](#). 90 sider.
3. [Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 30. august 2010.](#)
4. Planprogram. Reguleringsplan for Stav handel og næringspark. Solem Hartmann AS. Datert 26. mars 2009.
5. Høringsuttalelse ved oppstart fra Statens vegvesen. Datert 22. januar 2009.
6. Høringsuttalelse ved oppstart fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Datert 26. januar 2009.
7. Høringsuttalelse ved oppstart fra Sveberg vel. Datert 27. januar 2009.
8. Høringsuttalelse ved oppstart fra Trondheimsregionens Friluftsråd. Datert 2. februar 2009.
9. Høringsuttalelse ved oppstart fra kommuneplanlegger, Malvik kommune. Datert 2. februar 2009.
10. Høringsuttalelse ved oppstart fra NVE. Datert 9. februar 2009.
11. Høringsuttalelse ved oppstart fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Datert 9. februar 2009.

Saksopplysninger

Sak: Denne saken gjelder andre gangs behandling av forslag til reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark.

Saken ble behandlet som detaljreguleringsplan ved første gangs behandling. Tiltakshavers forslag til plankart og delvis også planbestemmelsene, har en faglig kvalitet som tilsier at planforslaget bør behandles som en områdereguleringsplan.

Deler av rådmannens saksframlegg inneholder argumentasjon for at planen bør vedtas som områdereguleringsplan. I tillegg er det i saksframlegget argumentert for ulike tillegg til planbestemmelsene, som er nødvendig å ta inn for at planen skal vedtas som detaljreguleringsplan.

Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av kommuneplanens arealdel.

- Formålet: Formålet med planen er å legge til rette for ulike former for næringsetableringer innenfor området.
- Grunneier: Det er flere grunneiere innenfor planområdet (opplistet på side 2 i planomtalen).
- Lokalisering: Planområdet ligger på sørsiden av E6, på strekningen Svebergkrysset - Stav Hotell.
- Planstatus: Området ble gjennom kommuneplanens arealdel i 2003 godkjent til næringsformål.
- Forslagsstillerne: Tiltakshaver: Stav handel og næringspark AS.
Planlegger: Solem Arkitektur AS (Tidligere: Solem Hartmann AS)

Saken ble første gang behandlet i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging den 14.mars 2013 med følgende vedtak:

”Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges forslaget til detaljregulering ut på offentlig ettersyn og sendes på offentlig høring på følgende vilkår, som skal innarbeides i plandokumentene før planen legges/sendes ut:”

Deretter fulgte det en liste på 14 punkter om endringer i planen, som måtte gjennomføres før planforslaget ble offentliggjort (saksframlegget fra 2013 ligger i vedleggslista).

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom annonse i Adresseavisen om offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere. Høringsfristen ble satt til 29. august 2013.

Detaljreguleringsplan eller områdereguleringsplan

Faglig har det framlagte forslaget til reguleringsplan en detaljeringsgrad som tilsier at planen bør behandles og vedtas som en områdereguleringsplan.

Planen ble til første gangs behandling presentert av forslagsstiller som en detaljreguleringsplan. Forslagsstiller ønsker at planen vedtas som en detaljreguleringsplan, med tanke på å kunne gå rett på byggesak og unngå ytterligere tidsbruk til detaljplanlegging.

Utvalg for areal og samfunnsplanlegging vedtok i møte den 14. mars 2013 å legge planen ut til høring som detaljreguleringsplan.

Gjennom høringsuttalelsene har det kommet faglige tilbakemeldinger om at planen, slik den ble presentert, bør vedtas som en områdereguleringsplan. Kommunen har imidlertid ikke mottatt varsel om innsigelser til planen på dette grunnlaget. Det blir ikke ansett som aktuelt å utforme plankartet med detaljer som for en normal detaljreguleringsplan nå, ut fra at det pr. i dag ikke er kjent hvilke bedrifter som er aktuelle for området.

For å gi politikerne kunnskap om forskjellen mellom en områdereguleringsplan og en detaljreguleringsplan vil rådmannen i dette saksframlegget presentere forskjellen mellom de to plantypene.

Planforslaget som her blir lagt fram til behandling, blir presentert med et plankart med en utforming tilsvarende en områdereguleringsplan, det vil si med store flater og få detaljer. Dette tilfredsstiller i liten grad kravene til en detaljreguleringsplan. Med bakgrunn i utbyggers ønske om å få godkjent planforslaget som en detaljreguleringsplan, blir det viktig å kompensere manglende kartdetaljer gjennom å vedta detaljerte reguleringsplanbestemmelser.

Rådmannen mener imidlertid at det samlede planforslaget ikke gir kommunen et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.

I tillegg har kommunestyret gjennom kommuneplanens arealdel vedtatt krav til innholdet i reguleringsplanen for dette området (beskrives senere i saksframlegget), som tilsier at planen må ha en vesentlig høyere detaljeringsgrad enn det planforslaget har, som nå ligger til behandling.

I saksframlegget til første gangs behandling ble manglende plandetaljer omtalt flere ganger og det heter blant annet på side 2:

«Dette er forslag til en detaljregulering ”utan at endeleg plassering av bygningar og uterom er fastsett” (sitat side 7 i planomtalen) for et stort område på 345 daa. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Gjennom detaljreguleringa må det tas stilling til en del spørsmål, som først burde ha vært drøftet gjennom en områderegulering. Forslagsstiller ønsker imidlertid å gå rett på en detaljregulering. Planforslaget blir derfor presentert med et kart med en utforming tilsvarende en områderegulering. Men siden en detaljreguleringsplan skal danne grunnlaget for å gå rett på en byggesak, må reguleringsbestemmelsene være tilsvarende detaljerte. Planbestemmelsene må detaljert beskrive hvilke krav som skal stilles til innholdet i søknadene når de enkelte byggesakene fremmes.»

Gjennom høringsrunden, etter første gangs behandling, kom det flere uttalelser som går på ønsket om en mer detaljert reguleringsplan, men ingen av høringsinstansene varslet innsigelse på grunnlag av dette.

Internt i kommunens administrasjon har denne saken vært drøftet, med den konklusjon at det er utsikkerhet om hvilke konsekvenser en plan med få detaljer vil få for den framtidige utviklingen av området. Resultatet kan bli at kommunens styringsmulighet med hensyn til utviklingen i området, blir redusert i forhold til hva en mer detaljert plan vil kunne gi.

En detaljreguleringsplan har en gyldighet på 5 år i henhold til plan- og bygningslovens § 12-4. Der heter det blant annet: *«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen, kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak.»*

I lovkommentaren til plan- og bygningsloven heter det at *«For slikt vedtak kreves ordinær planprosess etter §§ 12-9 til 12-11. Etter søknad fra tiltakshaver kan også planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen, uten at det kreves ny planprosess.»*

For at skal være mulig for kommunen å gi slik forlengelse, må søknaden foreligge før 5-årsfristen er gått ut. Forlengelse kan gis med 2 år av gangen.

For behandling av områdereguleringsplaner kreves det ikke saksbehandlingsgebyr. Hvis denne planen vedtas som detaljreguleringsplan vil det bli innkrevd saksbehandlingsgebyr på vanlig måte.

Rådmannen har avklart med fylkeskommunen og fylkesmannen, at selv om planforslaget ble lagt ut på høring som en detaljreguleringsplan, så kan planen endelig vedtas som en områdeplan.

Dette begrunnes i at en områdeplan er en mindre detaljert plan enn en detaljreguleringsplan, og at planområdet etter dette skal detaljplanlegges gjennom nye reguleringsplaner.

Offentlig ettersyn – merknader

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26. juni til 29. august 2013. Det ble gitt forlenget høringsperiode på grunn av sommerferietid.

Følgende merknader er mottatt, kommentert og bearbeidet:

Aktør	Merknad	Kommentar
Kystverket Midt-Norge	Ingen merknader.	Ingen kommentarer.
TrønderEnergi Nett AS (TEN)	TEN etablerer og drifter strømforbindelsen til nettkundene i dette området. <i>”Vi kan ikke se at det foreliggende planforslaget tar høyde for nødvendig strømforsyning til virksomheten. I nevnte område har TEN meget begrenset eller ingen strømforsyning. Det bør derfor i reguleringsplanen utredes og legges til rette for strømforsyning til området”</i>	Etter kontakt med TEN har MK fått signal om hvordan strømforsyningen kan skaffes til området. Samtidig ber de om at det skal vurderes om det skal benyttes alternative energikilder i planforslaget. Utbygger har i sin kommentar til uttalelsen fra TEN sagt noe om begrenset strømforsyning inn til Svebergområdet. TEN har bekreftet at strømforsyningen i dag er tilfredsstillende. Det er i rådmannens forslag til innstilling tatt inn et punkt om strømforsyningen.
CBRE Atrium (eiendomsforvalter for A/S Norske Shell)	I forbindelse med at kollen nær Shell sin eiendom skal planeres ut, må det tas hensyn til bensinstasjonen med nedgravde drivstofftanker. <i>”For å kunne ivareta sikkerhet og drift på bensinstasjonen må byggherre/utførende entreprenør inkludere nærværet av bensinstasjonen og nedgravde drivstofftanker i sin Sikkerhet-, Helse- og Arbeidsmiljøplan. Det bes videre om at denne oversendes Shell for en uavhengig kontroll og vurdering av eventuelle tiltak som må utføres før arbeidet kan startes.”</i> Det bes samtidig om at inn- og utkjøring til området opprettholdes og ikke blir berørt under anleggsperioden. Det er meget viktig for Shell at arbeidet før/under/etter anleggsperioden berører stasjonen og driften i minst mulig grad.	Rådmannen foreslår at det tas inn et punkt om forholdet til Shell-anlegget i bestemmelsene: <i>”Byggherre/utførende entreprenør skal inkludere nærværet av bensinstasjoner og nedgravde drivstofftanker i sin Sikkerhet-, Helse- og Arbeidsmiljøplan. Planen skal oversendes bensinselskapet for kontroll og vurdering før arbeidet startes.”</i> (Tatt inn i rådmannens innstilling.)
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT)	I forbindelse med at dette er detaljregulering minner TBRT om en rekke punkter som det må tas hensyn til under den videre planleggingen og senere utbyggingen av området. • For områder med blant annet omfattende næringsdrift og lignende skal innsattstiden ikke overstige 10 minutter. Det må vurderes om Sveberg handels- og næringspark ligger	Etter kontakt med TBR og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har rådmannen noen kommentarer til dette temaet. Se rådmannens vurderinger nedenfor. De resterende punktene i uttalelsen fra TBRT som ikke er omtalt i rådmannens

	<p>innenfor kravet til innsatstid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats. Dette gjelder temaer som antall brannkummer, slukkevannskapasitet, utforming bygg, avstand mellom bygningene, brannsikkerheten i bygningene, lagring av farlig stoff, innvendig radiodekning, parkeringskjellere. 	<p>vurderinger nedenfor, mener rådmannen er dekket godt nok gjennom lover og forskrifter og kommenteres ikke nærmere her og trenger heller ikke tas inn i bestemmelsene.</p>
<p>Stav Hotell Eiendom AS (BWSH)</p>	<p>Uttalelsen fra BWSH er presentert med ulike beskrivelser, som hver enkelt er avsluttet med en formell uttalelse. I det følgende er bare sitert uttalelsene. Begrunnelsene kan leses i brevet som følger saken.</p> <p><u>Uttalelse 1:</u> BWSH ber Malvik kommune legge til rette for at hotellet inngår som en integrert del av det samlede arealet og bakenforliggende arealer som det også eksisterer planer for.</p> <p><u>Uttalelse 2:</u> BWSH ber Malvik kommune bidra til at næringsarealene syd for E6 på Sveberg får en hensiktsmessig tilknytning til E6 som også inkluderer hotellet.</p> <p><u>Uttalelse 3:</u> BWSH ber Malvik kommune bidra til at utbygger opprettholder en trygg korridor fra offentlig parkering ved vegserviceanlegget med egnet kryssing av Vuluvegen som kan benyttes av gående sommer som vinter.</p> <p><u>Uttalelse 4:</u> BWSH ber Malvik kommune bidra til at utbygger gjør terrengendringer som reduserer faren for forurensning og flomvann nær hotellet, til et minimum.</p> <p><u>Uttalelse 5:</u> BWSH ber Malvik kommune bidra til at hotellet til enhver tid sikres tilstrekkelig vannforsyning uavhengig av nye brukere i næringsarealene syd for E6.</p> <p><u>Uttalelse 6:</u> BWSH ber Malvik kommune vurdere hvorvidt utbygger skal utfordres til å tilrettelegge for alternative energiløsninger til elektrisitet.</p> <p><u>Uttalelse 7:</u> BWSH ber Malvik kommune bidra til at det settes støykrav som hensyntar bakgrunnsstøy slik at den totale støybelastning ikke fremstår urimelig eller til skade for hotellets drift.</p> <p><u>Uttalelse 8:</u> BWSH er positiv til at det skjer en utvikling av arealer nær hotellet gitt at man får en likeverdig konkurransemessig posisjon til</p>	<p><u>Uttalelse 1:</u> Malvik kommune mener at de samlede planene for området legger til rette for at hotellet inngår som en integrert del.</p> <p><u>Uttalelse 2:</u> Vegtilknytning mellom de to områdene er vurdert av vegvesenet i forbindelse med arbeidet med planene for 4-felt E6.</p> <p><u>Uttalelse 3:</u> Rådmannen foreslår at det tas inn et punkt i planbestemmelsene vedrørende dette temaet.</p> <p><u>Uttalelse 4:</u> Dette er en sak som må vurderes gjennom byggesaksbehandlingen.</p> <p><u>Uttalelse 5:</u> Det er ikke vist planer for tekniske anlegg for det nye planområdet ennå. Vannforsyningen til Stav hotell skal til enhver tid vær sikret, uavhengig av nye brukere i området.</p> <p><u>Uttalelse 6:</u> Dette temaet er omtalt under uttalelsen fra TrønderEnergi Nett.</p> <p><u>Uttalelse 7:</u> Rådmannen mener at dette allerede ligger inne i forslaget til planbestemmelser.</p> <p><u>Uttalelse 8:</u> Ingen kommentarer.</p>

	eksisterende og eventuelt fremtidige kurs- og hotellbedrifter i nærområdet.	
Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK)	<p>Brevet har følgende konklusjon: <i>”Vilkår for egenre godkjenning: Ingen”</i></p> <p>Hovedinnholdet i kommentarene til planforslaget:</p> <p>Det er bra at det tilrettelegges for nye næringsarealer i regionen, spesielt for industri, lager og logistikkformål. STFK forutsetter at dette skjer som en del av arbeidet med IKAP.</p> <p>Utbyggingen må skje i tråd med overordnede retningslinjer/planer for å styrke et utbyggingsmønster som støtter opp om eksisterende sentra, gir god framkommelighet for alle og begrenser klimagassutslippene.</p> <p>Publikumsintensiv handel bør samles i eksisterende sentra i Hommelvik og på Sveberg.</p> <p>Den nye handels- og næringsparken kan konkurrere ut de etablerte sentrene i Hommelvik og på Sveberg.</p> <p>Planen i seg selv legger ikke opp til en slik utvikling, men gradvis endring av varetyper (bransjeglidning) kan være vanskelig å ha full kontroll over. Det må aksepteres salg av arealkrevende varer i slike områder. Kommunen må være oppmerksom på disse utfordringene ved senere behandling av enkeltsaker og eventuelle dispensasjoner.</p> <p><i>”Vi foreslår at planbeskrivelsen innledningsvis tydeliggjør intensjonene om at den nye nærings- og handelsparken skal være et supplement til Sveberg senter og Hommelvik når det gjelder arealkrevende handel og service og ikke en konkurrent når det gjelder publikumsrettet detaljhandel og tjenester.”</i></p> <p>”Kunnskapsnæring” er et juridisk uklart begrep. Som en forenkling og tydeliggjøring av bestemmelsenes § 4.1 andre avsnitt foreslås endring til ”....skal området nyttes til kontor og industri samt plasskrevende handels- og tenesteverksemd i henhold til....osv.”</p> <p>Dette er et stort område som vil bli bygd ut av mange parter over lengre tid. For å få en rasjonell og god løsning på området, blant annet for avkjørsler og trafiksikkerhet, vil vi tilrå at det settes krav om detaljregulering.</p> <p>STFK minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p>	<p>Ingen kommentarer.</p> <p>Se rådmannens kommentarer.</p> <p>For å hindre bransjeglidning i området, er rådmannen enig i at kommunen må være oppmerksom på disse utfordringene ved senere behandling av enkeltsaker og eventuelle dispensasjonssaker.</p> <p>Forslagsstiller har tatt denne teksten inn i den innledende bestemmelsen (§ 2 Formålet med reguleringsplanen) i sitt reviderte planforslag, som nå legges fram til sluttbehandling.</p> <p>I rådmannens kommentarer nedenfor, er begrepet ”kunnskapsnæring” behandlet i et eget avsnitt.</p> <p>Viser til rådmannens vurderinger både ovenfor og senere i saksframlegget, med punktet om detaljregulering eller områderegulering.</p> <p>Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven tas til orientering.</p>
Stjørdal kommune (SK)	Brevet siterer formannskapetets vedtak i møte 22. august 2013, sak 99/13.	

	<p>1. ”Stjørdal kommune tar til orientering det oversendte planmateriale i høringen av reguleringsplanforslaget.</p> <p>2. Kommunen finner det kombinerte reguleringsformålet 'handel/service/industri', med tilhørende bestemmelser, for dårlig i samsvar med tidligere planforutsetninger for utviklingen av et større næringsområde i denne delen av Malvik. Som et minimum må det i planbestemmelse presiseres at nytt formål ”næringsbebyggelse” ikke tillater publikumsattraktiv virksomhet. Begrunnelse som under 'Vurdering'.”</p> <p>Hovedinnholdet under ”Vurdering” i saksframlegget er at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulerings-saken konkretiserer og detaljerer det overordnede plangrepet for større næringsarealer i plansamarbeidet i Trondheimsregionen. Stjørdal kommune har under hele plansamarbeidet uttalt at ny senterdanning på Sveberg må begrenses til et delcenter i Malvik kommune, mens øvrige næringsareal i området nyttes til arealekstensive og lite publikumsrettede virksomheter. Rådmannen tilrår at kommunen fortsatt målbærer dette synet, og viser spesielt til rapporten fra Transportøkonomisk Institutt. • Etter å ha sitert ulike bakgrunnsdokumenter avsluttes saksframlegget med følgende avsnitt: ”Rådmannen kjenner seg ikke trygg på at åpning for handelsvirksomhet som del av 'Kombinert formål' i regulerings-saken vil kunne ivareta tidligere planforutsetninger for fremtidig næringsareal i planområdet. Kontorformålet vil også kunne være i strid med de samme forutsetningene. Hvordan vil en for eksempel kunne forhindre et kontorformål fra å være publikumsattraktiv virksomhet? Tidligere planforutsetninger må ikke utvannes ved at reguleringen åpner for muligheten til å undergrave disse i neste omgang. Det kombinerte reguleringsformålet 'handel/service/industri' bør endres til kombinert formål 'industri/lager', alternativt bare formålet 'næringsbebyggelse' med tydelig presisering av ikke-publikumsattraktive virksomheter i 	<p>Rådmannen tolker dette vedtaket til å ha samme innhold som uttalelsen fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, om at publikumsintensive bedrifter skal ligge i eksisterende sentra i Hommelvik og på Sveberg.</p> <p>Se nærmere utredning under rådmannens vurderinger.</p> <p>Når det gjelder rådmannen i Stjørdal sine betenkeligheter over at kontorformålet vil kunne være i strid med de overordnede planforutsetninger, vises det her til rådmannens vurderinger nedenfor.</p>
--	---	---

	<i>egen planbestemmelse.”</i>	
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	<p>Brevet har følgende konklusjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NVE forutsetter at bekkene beholdes åpne i dagen. • NVE forutsetter at alle utbyggingene avklares geoteknisk før tiltaksrealisering. • NVE krever at det gjennomføres flom- og vannlinjeberegninger for de to berørte vassdragene for å oppfylle kravene i TEK 10s § 7-2 (sikkerhet mot flom) og PBLs § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare. Dette er å anse som et Vilkår for egengodkjenning – Innsigelse til planforslaget. <p>Hovedinnholdet i kommentarene til planforslaget:</p> <p>Deler av utredningene som er grunnlaget for planen, begynner å bli gamle og enkelte av temaene burde ha vært mer detaljert utredet, bl.a. forhold som flomfare og geoteknikk/grunnforhold.</p> <p>Lukket løsning av de lange bekkene ville ha innebåret <i>innsigelse</i> fra NVE. Bekkene er viktige både i forhold til naturmiljø, opplevelse og ikke minst kontroll med vannet i forhold til flomfare. Kantsonene bør utvides til 10 meter på hver side.</p> <p>NVE savner flom- og vannlinjeberegninger (se innsigelsen ovenfor). <i>”Dette bør absolutt gjøres senest i forbindelse med detaljreguleringsarbeidet og ikke skyves til den enkelte byggesak.”</i> Det vises til hvor viktig dette er, spesielt for områder under den Øvre marine grensen og i områder som bygges ut med store harde flater og rask avrenning.</p> <p>I bestemmelsene bør det spesifiseres at for alle tomter skal geotekniker konsulteres, og ikke bare det tidlige deponiområdet.</p>	<p>Dette er i tråd med rådmannens syn og er også i tråd med fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.</p> <p>Selv om store deler av området vil bli bygd ut på fjellgrunn, er rådmannen enig i at planbestemmelsen om geoteknisk grunnundersøkning utformes generelt for hele området (se rådmannens vurdering).</p> <p>Flom- og vannlinjeberegninger er gjennomført og gjennomgått av NVE (se rådmannens vurderinger).</p> <p>Spørsmål om flomfare er besvart gjennom flom- og vannlinjeberegningene som er omtalt ovenfor. Krav til undersøkelser om geoteknikk og grunnforhold skal gjennomføres for hvert enkelt byggeprosjekt (se rådmannens vurderinger nedenfor).</p> <p>Rådmannen støtter NVEs forslag om at kantsonene bør være 10 meter på hver side (se rådmannens vurderinger).</p> <p>Kommentert under innsigelsen ovenfor.</p> <p>Se ovenfor, under kommentarene til konklusjonen.</p>
Statens vegvesen (SV)	<p>SV har tre vilkår for egengodkjenning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikkanalyser som belyser turproduksjon og kapasitetsberegninger og risikovurderinger knyttet til 	<p>Trafikkanalysen er utarbeidet av Asplan Viak og gjennomgått av vegvesenet som har kommet med krav i et senere brev som</p>

	<p>vegssystemet som helhet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljplan over områdene som grenser til E6. • Planavgrensningen settes til 50 meters avstand fra E6s nærmeste kjørefelt. Dette omfatter at FK11 og o-VT1 må tas ut av planen og at FK11, FK13, gang- og sykkelvegen og vegen ikke kan ligge nærmere E6 enn 50 m. • Hovedinnholdet i kommentarene til planforslaget: SV mener at planen for dette området er svært bilbasert og vil bidra til økt bilavhengighet. For å begrense bilavhengigheten er det viktig at det legges til rette for adkomst til næringsområdet med sykkel og kollektivtrafikk. ”Det er viktig at de nasjonale og regionale retningslinjer når det gjelder redusert bilavhengighet følges. <p><i>Statens vegvesen mener at detaljeringsgraden i kartet og bestemmelsene er for lav til å kunne betraktes som en detaljplan. Planforslaget har for lite informasjon og vi vil derfor kreve en ytterligere detaljering av arealene.”</i></p> <p>I forbindelse med reguleringsarbeidet for ny E6 mellom Ranheim og Værnes vil SV ha behov for større areal langs dagens E6. SV ønsker derfor at planavgrensningen legges i byggegrensen på 50 meter fra dagens E6. Det betyr at både næringsarealer og vegarealer må justeres.</p> <p>Offentlig veg må vise avkjørselspiler og bør utvides med kollektivanlegg.</p> <p>Da hovedadkomsten vil være via Svebergkrysset krever SV at det utføres en trafikkanalyse.</p> <p>SVs kommentarer til planbestemmelene: § 3.1 <i>Utomhusplan</i> Det må utarbeides en mer detaljert reguleringsplan for det enkelte byggeområdet. §4.1 <i>Formål – Bebyggelse og anlegg forretning/kontor/industri</i> Det må framgå hvilken type forretning/kontor/industri som grenser</p>	<p>er oppfylt. (Se under rådmannens kommentarer nedenfor.)</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen.</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen.</p> <p>Med dette er vegvesenets vilkår for egengodkjenning trukket.</p> <p>Planen viser sammenhengende gang- og sykkelveg/fortau gjennom planområdet og fram til Svebergkrysset. Slik området planlegges ligger det ikke til rette for kollektivtilbud inn i området, men det legges likevel til rette for bussholdeplasser i planforslaget, gjennom gatestopp i stedet for busslomme.</p> <p>Se ellers rådmannens kommentarer om arbeidsplass- og publikumsintensive virksomheter under vurderingene nedenfor.</p> <p>Se rådmannens kommentarer av spørsmålet om områderegulering eller detaljreguleringsplan i vurderingene nedenfor.</p> <p>Forslagsstiller har tatt inn en avsnitt i § 5.3: «Byggegrense mot E6 er 50 meter rekna frå midten av nærmaste køyrefelt. Tiltak etablert i samsvar med § 30 i lov om vegar mellom byggegrensa og E6 skal kunne fjernast og erstattast annan stad på eigen eigedom ved eventuell utviding av E6.»</p> <p>Trafikkanalysen er utarbeidet og vurdert av vegvesenet.</p> <p>Se vilkår for egengodkjenning samt rådmannens vurdering av område- eller detaljreguleringsplan.</p> <p>Se rådmannens kommentarer til område- eller detaljreguleringsplan.</p>
--	--	---

	<p>inntil E6. TØIs rapport må legges til grunn for å i større grad styre hvilke virksomheter som kan etablere seg i området.</p> <p>Ikke virksomheter som medfører brann- eller eksplosjonsfare langs E6.</p> <p>Areal for parkbelte i industristrøk langs E6, som visuell skjerming mellom næringsområdet og E6.</p> <p>For å unngå eksponering mot E6 må alle inngangsparti, aktiviteter og skilting på området skje mot den kommunale vegen og ikke mot E6.</p> <p><i>§ 4.3 Byggegrenser</i> Områdene som ligger nærmere enn byggegrensa på 50 meter fra E6, må tas ut av planen, slik at plangrensa legges i byggegrensa.</p> <p><i>§ 4.5 Terrengtilpasning</i> SV ønsker en presisering av bestemmelsene som sikrer at omfanget av større terrengtiltak som murer/fyllinger eller skjæringer fastsettes i reguleringsplanen. Både bygningsmasse og terrengtiltak innenfor næringsområdet vil i stor grad kunne påvirke reiseopplevelsen fra E6.</p> <p><i>§ 4.8 Bil- og biloppstillingsplasser</i> Krav til tilretteleggelse for kollektivtransport for ansatte og besøkende må synliggjøres i reguleringsbestemmelene.</p> <p><i>§ 4.16 Plan for skilt og reklame</i> SV ønsker følgende bestemmelse: ”Skiltplan skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning. For byggeområder langs E6 skal reklame være i henhold til anbefalinger i Statens vegvesens håndbok 190 Reklame og trafikkfare.”</p> <p><i>§ 5.1 Kjøreveg</i> SV ønsker ytterligere detaljering rundt plassering av veg, gang- og sykkelveg og kryss i forhold til terrenget. Det må settes av areal til snølagring, skilting og framtidig kollektivanlegg.</p> <p>SV ønsker at det settes egne reguleringsbestemmelser om E6-prosjektets behov for å utvide Svedalsvegens overgangsbru.</p>	<p>Forslagsstiller har tatt inn et punkt i § 4.1 i planbestemmelsene.</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Det er tatt inn et avsnitt i planbestemmelsenes § 2.</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Det er tatt inn et avsnitt i planbestemmelsenes § 4.16.</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Det er tatt inn et avsnitt i planbestemmelsenes § 4.3.</p> <p>Hvis planforslaget blir vedtatt som detaljreguleringsplan, blir dette et tema i utomhusplanen. Hvis planforslaget blir vedtatt som områdereguleringsplan forventer rådmannen at dette uansett må bli et tema i detaljreguleringsplanene.</p> <p>Se rådmannens vurderinger nedenfor.</p> <p>Dette punktet er avklart gjennom en egen planprosess mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Det er tatt inn et avsnitt i planbestemmelsenes § 4.16.</p> <p>Hvis planforslaget blir vedtatt som detaljreguleringsplan, blir dette et tema i utomhusplanen. Hvis planforslaget blir vedtatt som områdereguleringsplan forventer rådmannen at dette uansett må bli et tema i detaljreguleringsplanene.</p> <p>Det er avklart med vegvesenet at dette ikke er nødvendig så fremt planavgrensningen settes med såpass avstand til E6 at det vil være mulig å forlenge overgangsbru og utvide</p>
--	--	--

	<p>§ 5.2 <i>Gang- og sykkelveg</i> Symbol for stenging av Svedalsvegen og Vuluvegen for trafikk annet enn det som er tilknyttet landbruksdrift og gang- og sykkel må påføres plankartet. SV ønsker at det i reguleringsbestemmelsene kommer fram at Vuluvegen skal kunne benyttes som anleggsveg i forbindelse med utvidelse av E6.</p> <p>Det bør også være separat gang- og sykkelveg fra Svebergkrysset og til krysset mot Nye Sveberg, slik det er gjennom resten av planområdet. Det betyr at også kommunens plan ”Reguleringsplan for Sveberg vest – industriveg og pendlerparkering” bør endres.</p> <p>§ 10 <i>Rekkefølgekrav</i> SV forslår følgende rekkefølgekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Før anleggsarbeidet kan igangsettes, skal det foreligge dokumentasjon som viser at kapasiteten i Svebergkrysset er tilstrekkelig. Det må legges til grunn et scenario med full utbygging av næringsområdet. • Før Vuluvegen stenges for motorisert trafikk skal det foreligge en risikoanalyse som minimum beskriver utvikling av trafikk ved en nødssituasjon innad i næringsområdet og en situasjon der med lav fremkommelighet ved Svebergkrysset grunnet ulykke eller annen uønsket hendelse. • Før anleggsarbeidet kan igangsettes for næringsområder og trafikkområder, skal det foreligge en detaljert reguleringsplan som viser utforming av arealene. • Det skal foreligge et skisseprosjekt som viser prinsipper for utforming av større terrengtiltak som vil bli synlige fra E6. Bygningsmasse som vil bli eksponert fra E6 skal inngå i skisseprosjektet. SV vil ha skisseprosjektet til høring. <p>SV er kritisk til næringsområdets eksponering mot E6 og mange av merknadene fra SV er nettopp knyttet til næringsområdets nærhet til E6.</p>	<p>kulverter uten å gå innpå næringsområdet. En avstand på 46 meter til byggegrensa er tilfredsstillende for SV.</p> <p>Svedalsvegen er allerede skiltet gjennomkjøring forbudt og det samme er tenkt skal gjelde i framtida. For Vuluvegen ligger det i forslaget at den skal være åpen for alminnelig trafikk mot Storsand. Om Vuluvegen mot Sveberg sentrum skal stenges, må vurderes av kommunen senere, da denne delen av Vuluvegen ikke er en del av planen. Se mer under rådmannens vurderinger.</p> <p>Rådmannen anbefaler at reguleringsplanene for den omtalte strekningen tas opp til en samlet revidering, med tanke på å erstatte fortauet med en separat gang- og sykkelveg. Se rådmannens vurderinger.</p> <p>Trafikkanalysen er utarbeidet og kommentert av vegvesenet. Forslagsstiller har tatt inn et nytt punkt om dette i planbestemmelsene, § 10.1.</p> <p>Forslagsstiller har tatt inn et avsnitt om dette i § 10.2</p> <p>Det vises til kommentarene ovenfor og til rådmannens samlede vurderinger nedenfor om krav til mer detaljerte planer, enten som detaljregulering eller som utomhusplan.</p> <p>Forslagsstiller har tatt inn en setning om at vegvesenet skal ha utomhusplanen til uttalelse før kommunen vedtar planen. Rådmannen foreslår en liten justering i dette forslaget (se rådmannens vurderinger).</p>
--	--	--

<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST)</p>	<p>FMST har to vilkår for egengodkjenning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fylkesmannen ber om at det synliggjøres løsninger som gjør at kontorandelen med dertil tilhørende trafikkgenerering ikke utfordrer nasjonale miljømål i for stor grad. • Det må tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates bekkelukking. <p>Hovedinnholdet i kommentarene til planforslaget:</p> <p><u>Landbruk og bygdeutvikling:</u></p> <p>FMST aksepterer at det tas 1,5 daa dyrket mark, for å kunne utvide næringsarealet med ca. 8 daa.</p> <p>Overskytende matjord bør primært brukes til jordbruksformål i nærheten og henstiller om at krav om dette tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA.</p> <p><u>Miljøvern:</u></p> <p>For å få ned klimagassutslippene må lokalisering av boliger, arbeidsplasser og ulike tjenester sees i sammenheng med tilbudet av kollektivtrafikk og tilrettelegging for gang og sykkel. Fylkesmannen skal følge opp arealplanleggingen slik at det nasjonalt og lokalt legges til rette for reduserte utslipp av klimagasser.</p> <p>Samordnet areal- og transportpolitikk for å redusere transportbehovet er viktig i denne sammenheng (Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging – RPR-ATP). Transportbehovet må reduseres og trafikkveksten må baseres på mer miljøvennlige transportformer. En bevisst lokalisering av ulike virksomheter vil redusere transportbehovet.</p> <p>Ved behandlingen av kommuneplanen uttalte FMST at kombinert formål nærings- og forretningsområde på Sveberg utfordret nasjonale klimamål.</p>	<p>Dette temaet er drøftet under et av punktene i rådmannens vurderinger.</p> <p>I utvalgets vedtak fra mars 2013 heter det at ”<i>Bekkelukking tillates som hovedregel ikke.</i>” Med bakgrunn i fylkesmannens innsigelse på dette punktet, har forslagsstiller lagt fram sitt forslag med følgende tekst i § 6.2.2: ”<i>Bekkelukking tillates ikke.</i>” (Se rådmannens vurderinger.)</p> <p>Rådmannen har ingen kommentarer til dette.</p> <p>Forslagsstiller har tatt inn en egen paragraf om dette i § 3.5 Plan for disponering av matjord og humuslag:</p> <p><i>«Saman med første søknad om tiltak innan planområdet skal det følgje ein plan for disponering av matjord og humuslag. Jordmassar som skal nyttast på anna landbruksareal skal vera fri for floghavre og potetål. Planen skal godkjennast av Malvik kommune.»</i></p> <p>De følgende avsnittene i fylkesmannens uttalelse som finnes i sammendraget til venstre, under overskriften <u>Miljøvern</u>, er kommentert senere i saksframlegget, under Rådmannens vurderinger.</p>
--	--	--

	<p>FMST vurderte imidlertid saken slik at handels- og lokaliseringsanalysen som skulle utarbeides ”ville kunne gi svar på de problemstillinger som ble reist om blant annet overordnet senterstruktur, hvilke funksjoner som bør ligge til det enkelte tettsted og hvordan kommunen best kan legge til rette for blant annet næringslivsetableringer av kunnskapsbedrifter, handel, service osv. Dette sett ut i fra et klimaperspektiv og et bærekraftshensyn.”</p> <p>TØI-rapporten anbefaler at MK bør satse på å utvikle bare ett sentrumsområde og at dette bør bli Hommelvik.</p> <p>FMST støtter vurderingene i TØI-rapporten ut i fra kunnskap om det som foregår av planarbeid i Hommelvik i dag, utviklingen av Hommelvik Sjøside, en videreutvikling av jernbanen til to spor, at Hommelvik sentrum ligger i god gang- og sykkelavstand fra mange mennesker, og har best kollektivtilgjengelighet i kommunen. Det meste av service og administrasjonstilbudet ligger også i Hommelvik.</p> <p>Arealformålene forretning og kontor er begge trafikkgenererende. FMST er bekymret for at ren kontorutbygging eller en utbygging med forretningsareal vil kunne generere store mengder trafikk.</p> <p>Det kan tenkes ulike tiltak for å unngå en uønsket økning i biltrafikken i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den ene er å redusere kontorandelen som <i>ikke</i> tilhører industrivirksomheten. FMST registrerer at bestemmelsene slik de nå er utformet vil kunne gi rom for omfattende kontoretableringer og følgelig utfordre nasjonale miljømål. • Parkeringsrestriksjoner er et annet tiltak. <p>”Ut fra det foreliggende materialet er det vanskelig for Fylkesmannen å se at mottatte planforslag i tilstrekkelig grad legger til rette for og setter rammer for en utvikling som sikrer at de overordnede nasjonale miljømål og kommunens egne målsettinger for å redusere CO₂-utslipp nås. Fylkesmannen må derfor be om at det synliggjøres løsninger som gjør at kontorandelen med dertil tilhørende trafikkgenerering, ikke utfordrer nasjonale miljømål i for stor grad.”</p> <p><u>Bekkelukking:</u></p> <p>Planforslaget innebærer at bekken fra Stamtjønna kan bli lukket. Denne bekken har hatt oppgang av sjørret. Bekkelukking berører ikke bare fisk, men alle vannlevende organismer. Bekkelukking skaper også ofte</p>	<p>Se kommentarene til vilkåret for egengodkjenning ovenfor, samt rådmannens vurderinger nedenfor.</p> <p>Se rådmannens kommentarer til fylkesmannens vilkår for egengodkjenning, samt rådmannens vurderinger.</p>
--	---	--

	<p>problemer i forhold til utretting, økt vannhastighet, erosjon og lavere vanddybde. Åpne bekker er et positivt landskapselement, de utgjør en viktig del av grøntkorridorene og har stor betydning som trekkveier for viltet.</p> <p>I henhold til forskrifter og lover, er målet at alle vannforekomster som ikke er sterkt modifisert, skal ha god miljøtilstand. Unntakene om sterkt modifisert omfatter ikke Svedals-/Stavsbecken eller Midsandbecken.</p> <p>En helt eller delvis igjenfylling eller lukking av dette bekkesystemet vil følgelig ikke være forenlig med målsettingen i vannforskriften.</p> <p><i>”Fylkesmannen er enig i Rådmannens vurderinger om at bekken bør gå i sitt naturlige åpne løp, med intakt kantvegetasjon som er vesentlig i denne sammenheng. Dette bør heller brukes som et landskapselement og en grønn lunge i et ellers asfaltert terreng. Fylkesmannen har på bakgrunn av dette vilkår for egengodkjenning til at det tillates bekkelukking.”</i></p> <p>For temaene <u>Barn og unge</u>, <u>Sosial og helse</u>, <u>Universell utforming</u> og <u>Samfunnsikkerhet</u> har FMST ingen merknader.</p>	<p>Se kommentarene til vilkåret for egengodkjenning ovenfor.</p>
--	---	--

Rådmannens vurderinger:

I møte med representant for forslagsstillerne, Stav handels- og næringspark AS, ble det avtalt at denne saken blir lagt fram til politisk behandling i november 2014.

Rådmannen starter sine vurderinger med å vise til orienteringen om områderegeringsplan og detaljreguleringsplan, som er omtalt i starten på dette saksframlegget. Planforslaget tilfredsstiller i liten grad de kravene som normalt stilles til en detaljreguleringsplan, spesielt knyttet til utformingen av plankartet. Planforslaget ble ved første gangs behandling vedtatt lagt ut på høring som detaljreguleringsplan. Ut fra dette er det derfor viktig å utforme detaljerte planbestemmelser. For å kompensere for et mangelfullt plankart, vil kravene til detaljeringsgraden i planbestemmelsene bli større enn om kartet hadde vært presentert mer detaljert. Rådmannen ser derfor at det er nødvendig å legge fram en rekke tillegg i planbestemmelsene ut over utbyggers forslag.

Et viktig argument for at denne planen burde vedtas som en områderegeringsplan med krav om etterfølgende detaljreguleringsplan, er at den framtidige utbyggingen også vil bli mer forutsigbar for de som etablerer seg innenfor området, når utbyggingen skjer i henhold til en vedtatt detaljreguleringsplan. En utomhusplan står ikke like sterkt juridisk som en detaljreguleringsplan.

Når det ikke er lagt inn detaljer i reguleringsplankartet, kan resultatet bli problemer knyttet til naboforhold, som ellers normalt ville ha vært avklart gjennom plankartet. Dette gjelder forhold

som at den nye naboen stenger for utsikten, at det legges en veg forbi eiendommen som ikke var vist på planen da vedkommende bygg ble reist, avstand til nabogrense fra nye bygg osv.

En detaljreguleringsplan med et detaljert reguleringsplankart kunne gitt større grad av forutsigbarhet, for at slike forhold blir løst på forhånd.

Rådmannen mener også at det ligger en utfordring i å utvikle et næringsområde med en effektiv arealbruk, når det ikke må lages bindende detaljreguleringsplaner for de ulike delområdene, men velger å ha tillit til at utbygger har samme målsettinger som kommunen om en utbygging som ivaretar alle interesser på en tilfredsstillende måte.

Før 2008 ble planer ofte presentert som «flateregulering» og krav til bebyggelsesplaner med krav til formell behandling. I gjeldene planlov fra 2008 har vi fått to typer reguleringsplaner. Områderegulering som grovt sett tilsvarer de gamle flatereguleringsplanene og detaljreguleringsplaner som erstatning for bebyggelsesplanene.

Planforslaget for Sveberg handels- og næringspark, som ble lagt fram til første gangs behandling som detaljreguleringsplan, og vedtatt lagt ut på høring. Planen ble vedtatt presentert stort sett slik forslagsstiller hadde fremmet forslaget overfor kommunen. Etter rådmannens syn hadde planforslaget vesentlige mangler, noe som også ble bekreftet gjennom uttalelser som kom inn gjennom høringsrunden.

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at *”Dette er et stort område som vil bli bygd ut av mange parter over lengre tid. For å få en rasjonell og god løsning på området, blant annet for avkjørsler og trafiksikkerhet, vil vi tilrå at det settes krav om detaljregulering.”*

Statens vesen sier i sitt forslag til rekkefølgekrav at: *”Før anleggsarbeidet kan igangsettes for næringsområder og trafikkområder, skal det foreligge en detaljert reguleringsplan som viser utforming av arealene.”*

Vegvesenet har i tillegg et vilkår for egengodkjenning om at det skal foreligge *”Detaljplan over områdene som grenser til E6”*. (Dette er senere avklart gjennom kontakten mellom forslagsstiller og vegvesenet.)

Gjennom detaljreguleringsplanforslaget kan kommunen møte en del utfordringer. Spesielt er dette knyttet til de utfordringer byggesaksbehandlerne vil få, når de skal behandle søknader med utgangspunkt i det framlagte forslaget.

Plankartet er som nevnt utformet med liten grad av detaljering. Planen inneholder ikke interne adkomstveger, tomtegrenser med byggegrenser mellom hver tomt, bygningsplassering, grøntområder eller fordelingen av ulike formål innenfor hvert utbyggingsområde.

Selv om planbestemmelsene med de foreslåtte tilleggene blir relativt detaljerte, har ikke byggesaksbehandlerne et detaljert plankart å knytte planbestemmelsene til. De ulike planbestemmelsene er knyttet opp til meget store arealer. Enten opp til hele arealet som er på ca. 220 daa til bygg og anlegg, samt ca. 50 daa til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Eller opp til store enkeltarealer, det største er på ca. 110 daa. Det kan bli svært vanskelig å bruke planbestemmelsene ved behandling av mindre utbyggingssaker på så store planområder. (For å illustrere hvor stort dette næringsområdet er, kan det opplyses at 270 daa tilsvarer arealet for ca. 40 fotballbaner.)

Krav om ny detaljregulering i en detaljreguleringsplan

I uttalelsen fra fylkeskommunen tilrås det at det skal settes krav om detaljregulering og vegvesenet foreslår et rekkefølgekrav som sier at før anleggsarbeidet kan igangsettes, *«skal det foreligge en detaljert reguleringsplan som viser utforming av arealene»*.

Slik rådmannen tolker forslagsstiller er det i dag vanskelig å lage mer detaljerte reguleringskart for de ulike byggeområdene, da det ikke er klart hvilke type bedrifter som skal etablere seg der.

Det er heller ikke juridisk adgang til å stille krav i en detaljreguleringsplan at det skal utarbeides en ytterligere mer detaljert detaljreguleringsplan som vilkår for utbygging.

En detaljreguleringsplan skal være så detaljert at den gir direkte grunnlag for byggesaksbehandling. Dette følger av at loven definerer detaljreguleringsplan som en konkret plan med kort gjennomføringstid, jf. femårsfristen (se nedenfor).

”5-årsregelen”

Private planer må ifølge Pbl. § 12-4 gjennomføres innen fem år etter at de er vedtatt. Dette innebærer at det ikke vil bli gitt tillatelse til et tiltak i et slikt planområde dersom planen er mer enn 5 år gammel, uavhengig av om tiltaket er i tråd med planen eller ikke. For at tillatelse da kan gis, må det fattes et nytt planvedtak, etter en søknad som må foreligge før femårsfristen utløper.

Dette vil, etter rådmannens mening, by på problemer for utbyggingen av Sveberg handels- og næringspark, som vil ta lengre tid enn 5 år å realisere.

Denne tidsbegrensningen skaper også mindre forutsigbarhet, idet utbygger blir avhengig av at det fortsatt er politisk vilje til å gjennomføre hele planen når det skal fattes nytt planvedtak. Utbygger har ikke rettskrav på å få et nytt planvedtak, selv om det sannsynligvis vil være kurant å få det.

Kommunen har adgang til å forlenge femårsfristen, med to år av gangen, etter søknad fra utbygger. Slik forlengelse skal gis dersom kommunen ikke har tungtveiende grunner som taler i mot. Slik forlengelse kan kun gis før fristen er utløpt. Kommunen har ikke adgang til å dispensere fra denne bestemmelsen.

Rådmannen mener at det for både utbygger og kommunen vil være en fordel å ikke gi detaljplaner et større arealmessig omfang enn nødvendig. Med det store området det her er snakk om, vil det slik sett være bedre å vedta denne planen som en områdereguleringsplan. Dette er i utgangspunktet kommunens plan og den har ingen tidsbegrensning.

Det er i utgangspunktet ikke noe problem at det inngås en avtale med kommunen at utbygger utarbeider et slikt planforslag.

Å endre forslaget fra detaljreguleringsplan ved første gangs behandling til områdereguleringsplan ved andre gangs behandling

Rådmannen har tatt opp med fylkesmannen og fylkeskommunen spørsmålet om å kunne endre plantype fra detaljregulering til områderegulering mellom første og andre gangs behandling av planforslaget.

Begge plantyper er reguleringsplaner og de har i dette tilfellet i hovedsak samme innhold og juridisk virkning.

Det skal derfor ikke være nødvendig å sende planen ut på ny høringsrunde. Spørsmålet er imidlertid hvordan dette vil påvirke forholdet til forslagsstiller/tiltakshaver. Kommunen kan gå langt i å bruke og gjøre endringer i innsendte planforslag uten at forslagsstiller samtykker i dette.

Konklusjon om områderegulering som alternativ til detaljregulering

Rådmannens innstilling i denne saken er at planen kan vedtas som en detaljreguleringsplan, selv om planen faglig sett har svakheter.

Hvis politikerne i stedet vil vedta planen som en områderegulering, følger det mot slutten av saksframlegget et alternativt forslag til vedtak.

Den viktigste endringen i dette alternativet er at det i punkt 1 stilles krav om utarbeiding av detaljreguleringsplaner for de ulike delområdene. Resterende punkter i innstillinga velger rådmannen å beholde likt for de to innstillingene.

Kravene i Kommuneplanens arealdel til innholdet i reguleringsplanen for Stav handels- og næringspark.

I § 3.4 i kommuneplanens arealdel for Malvik kommune heter det under overskriften **NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav** (som er det samme som Sveberg handels- og næringspark):

I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring. Plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesdelplan Ny giv, kap. 5, pkt 4, 2. og 4. avsnitt, kan tillates. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelsenes pkt. 2.12 inngår ikke i formålet.

Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:

- tomteinndeling; tomtestørrelsen skal fortrinnsvis være på mellom 5.-10.000 m²
- nærings sammensetninger, drøftet i forhold til handels- og lokaliseringsanalysen
- grønnstrukturer i henhold til hensynssoner
- sikre adkomstforhold til/fra E6 og veiforbindelse til det nye næringsområdet Nye Sveberg (IKAP).
- gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning

Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til [Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27. 6.2008](#) og Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i Sør-Trøndelag i [fylkesdelplan Ny giv av 27. 2.2003](#).

Listen er ikke uttømmende.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.»

Dette er vedtatte krav som grunnlag for utformingen av reguleringsplanen for Sveberg handels- og næringspark som rådmannen må forholde seg til i sin vurdering av planforslaget.

Klimautslipp og overordnede lover og retningslinjer

Med grunnlag i de vilkår som fylkesmannen har stilt for egengodkjenning, er det etter rådmannens syn, nødvendig å drøfte hva som kan etableres av ulike typer bedrifter innenfor Sveberg handels- og næringspark, ut fra hensyn til overordnede lover og retningslinjer.

Regjeringens mål for klimautslipp i Norge er å redusere utslippene av klimagasser med 15 til 17 millioner tonn innen 2020 og etter hvert senke utslippene, slik at Norge er karbonnøytral innen 2030. Dette er overordnede mål som også Malvik kommune må legge til grunn for sin planlegging.

Gjennom overordnede statlige lover og retningslinjer gis styringssignaler for etablering av arbeidsplass- og publikumsintensive utbyggingsområder, blant annet «*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*» (sist revidert ved kgl. Res. av 26.9.2014). Her heter det blant annet: «*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*»

Også IKAP, den interkommunale arealplanen for Trondheimsregionen, har retningslinjer for kommunenes behandling av reguleringsplanforslag med tanke på et bedre miljø. Her er også konklusjonen at besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter ikke skal etableres innenfor et område som Sveberg handels- og næringspark. I tillegg er naboområdet, som har fått det foreløpige navnet Nye Sveberg, utpekt som et regionalt område for store arealkrevende bedrifter med få ansatte og få besøkende.

Malvik kommune har også vedtatt å delta aktivt i gjennomføring av Regional plan for klima og energi for Sør-Trøndelag og har gjennom egen klimautredning og samfunnsdel satt som mål å redusere klimagassutslippene i kommunen, blant annet ved å redusere utslipp fra motorisert transport.

Kunnskapsnæring – vanskelig begrep

Som en del av diskusjonen om hva som kan etableres innenfor Sveberg handels- og næringsparks område, mener rådmannen at bruken av begrepet ”kunnskapsnæring” må tas ut av planbestemmelsene. Dette begrepet er brukt i forslaget til planbestemmelser som har vært på høring (§ 4.1).

”Kunnskapsnæring” er et juridisk uklart begrep, som ikke er brukt i plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen foreslår derfor en forenkling og tydeliggjøring av bestemmelsenes § 4.1, andre avsnitt:

I forslaget som har vært på høring heter det:

”I samsvar med planbestemmelser fastsett i kommuneplanens arealdel, vedteke 20.06.2011, skal området nyttast til kunnskapsnæring og plasskrevjande servicenæring. Plasskrevjande handels- og tenesteverksemd i henhold til fylkesplanen Ny giv, kap. 5. pkt. 4, 2. og 4. avsnitt er tillete. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelserne pkt. 2.12 i kommuneplanens arealdel, inngår ikkje i formålet.”

§ 4.1 foreslås endret til:

”I samsvar med planbestemmelser fastsett i kommuneplanens arealdel, vedteke 20.06.2011, skal området nyttast til kontor og industri samt plasskrevjande handels- og tenesteverksemd i henhold til fylkesplanen Ny giv, kap. 5. pkt. 4, 2. og 4. avsnitt. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelserne pkt. 2.12 i kommuneplanens arealdel, inngår ikkje i formålet.”

Kontor og arbeidsplassintensive og publikumsintensive virksomheter

I sin uttalelse stiller Fylkesmannen som vilkår for egengodkjenning at ”*det synliggjøres løsninger som gjør at kontorandelen med dertil tilhørende trafikkgenerering ikke utfordrer nasjonale miljømål i for stor grad.*”

At fylkesmannen kan komme med et slikt vilkår nå, til tross for ordlyden i kommuneplanens arealdel (se ovenfor), har sin bakgrunn i at fylkesmannen i sin uttalelse til kommuneplanen i 2010 var skeptisk med tanke på at det kunne bli for mange kontorarbeidsplasser i området.

I fylkesmannens uttalelse til kommuneplanens arealdel i april 2011 heter det under overskriften ”Kunnskapsnæring” blant annet at med bakgrunn i ulike overordnede planer og retningslinjer skal arbeidsintensive virksomheter, som for eksempel kunnskapsnæringer/kontorarbeidsplasser, lokaliseres i kommunesentrene i nærheten av godt utbygde kollektivtilbud. Dette fører igjen til at det kan legges opp til en lav parkeringsdekning. ”*Fylkesmannen finner ikke omsøkt område til å være i denne kategorien. Fylkesmannen ser likevel at det kan være behov for noen kontoretableringer i forbindelse med det regionale næringsområdet på Sveberg.*”

Fylkesmannen hadde som vilkår for egengodkjenningen av kommuneplanens arealdel, at det som grunnlag for arbeidet med reguleringsplanen for Sveberg handels- og næringspark, må handels- og lokaliseringsanalysen for kommunen utarbeides. Reguleringsplanen må også utrede blant annet «*tema som nærings sammensetning, parkeringsdekning og parkeringsrestriksjoner*».....

I handels- og lokaliseringsrapporten fra Transportøkonomisk institutt (TØI) er konklusjonene klare på at kommunen bør satse på Hommelvik som det eneste stedet for etablering av nye A-bedrifter i kommunen. Denne rapporten er, som nevnt ovenfor, satt som en forutsetning i kommuneplanens arealdel, for å kunne vurdere hvilke type bedrifter som kan etableres innenfor Sveberg handels- og næringspark. (Kort definisjon: A-bedrifter er store kontorbedrifter og

detaljhandel, B-bedrifter er lager, transportbedrifter og bygg og anlegg, C-bedrifter er støy- og støvproduserende industrivirksomheter.)

Handels- og lokaliseringsrapporten er ikke gitt noen politisk behandling. En slik behandling hører eventuelt sammen med en revidering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Men siden det er satt som forutsetning for behandlingen av reguleringsplaner for det aktuelle planområdet, må rådmannen ta hensyn til denne rapporten.

Som en del av behandlingen av dette planforslaget og innsigelsene, har det vært møte med fylkesmannen. Når det gjaldt spørsmålet om hvilke type bedrifter som kan etablere seg i området tilhørende Sveberg handels og næringspark, var konklusjonen fra fylkesmannen at det kan etableres kontorbedrifter i området, hvis det er svært strenge restriksjoner når det gjelder mulighetene for å parkere privatbiler nær bedriften. På denne måten skulle persontransport dreies over mot kollektive transportmidler.

Med grunnlag i en lite detaljert reguleringsplan og dagens dårlige kollektivtilbud i området, ser ikke rådmannen at det vil være mulig å gjennomføre en realistisk utbygging i tråd med fylkesmannens krav om at eventuelle kontorbedrifter må ha få parkeringsplasser for privatbilene og at en stor del av de ansatte må komme dit med kollektive transportmidler.

Konklusjonen er derfor at det ikke kan etableres rene kontorbedrifter i området. Dette vil tilfredsstille fylkesmannens krav til vilkår for at kommunen kan egengodkjenne reguleringsplanen.

Gjennom vedtak av planen slik rådmannens innstilling er i denne saken, legges det ikke opp til en konkurranse mellom dette nye området og de eksisterende sentraene i Hommelvik og på Sveberg. For et slikt stort næringsområde er det imidlertid vanskelig å ha full kontroll over en gradvis endring av varetyper (bransjeglidning) innen formålet «forretning» gjennom plan- og bygningsloven.

Rådmannens konklusjon vedrørende hvilke typer bedrifter som kan etableres

Overordnede mål og retningslinjer, kommuneplanen og uttalelsene som har kommet i høringsrunden, blir til sammen et viktig grunnlag for rådmannens vurderinger av hvilke etableringer som kan tillates innenfor Sveberg handels- og næringsområde og hvilke som ikke kan tillates.

De overordnede retningslinjene og planer på både statlig-, fylkes- og regionnivå legger opp til at det på et område som Sveberg handels- og næringspark ikke skal legges til rette for arbeidsplass- og besøksintensive bedrifter. Per i dag bor det for få innenfor gang- og sykkelavstand til området. I tillegg ligger dette området slik til i forhold til dagens kollektivtilbud, at det er vanskelig å se for seg at kollektivtransport til område vil tilfredsstille overordnede mål om reduserte utslipp av klimagasser.

For å klargjøre hva som er intensjonene med planen, har forslagsstiller tatt inn et eget avsnitt i § 2 Formålet med reguleringsplanen, hvor det heter:

«Planen skal gi gode rammevilkår for næringsinteressene ved å legge til rette for næringsetablering på Sveberg. Sveberg handels- og næringspark skal vera eit supplement til Sveberg senter og Hommelvik når det gjeld arealkrevjande handel og service, og skal ikkje vera ein konkurrent når det gjeld publikumsretta detaljhandel og tenesteyting.»

Rådmannen mener at det i tillegg til endring av § 4.1 andre avsnitt i planbestemmelsene, hvor blant annet begrepet «kunnskapsnæring» tas ut, som beskrevet ovenfor, må det i bestemmelsene tas inn et punkt om at kontorandelen innenfor planområdet i det alt vesentlige skal være knyttet til en annen virksomhet.

Det kan ikke tillates at det etableres arbeidsplass- og besøksintensive bedrifter innenfor Sveberg handels- og næringspark.

Rådmannen foreslår at følgende tekst tas inn i planbestemmelsene:

”Rene kontorbedrifter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

Kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrift tillates i et omfang som er naturlig tilhørende den enkelte bedrifts virke.”

Videre i saksframlegget er enkelttemaer behandlet ut fra de enkelte høringsuttalelsene og stort sett i den rekkefølge de er presentert i sammendraget av merknadene.

Energi og strømforsyning:

Med grunnlag i kommunens vedtatte energipolitikk, må det som en del av den første detaljreguleringsplan/utomhusplanen innenfor dette store planområdet, utarbeides en vurdering av bruken av alternative energikilder for dette næringsområdet.

Detaljreguleringsplanene/utomhusplanene må vise hvordan det skal legges til rette for sikker strømforsyning til området, med riktig antall og rett plasserte nettstasjoner (trafoer).

Forholdet til bensinstasjonene ved Stav hotell:

Med grunnlag i CBRE Atriums ønsker, foreslår rådmannen at det tas inn et punkt i planbestemmelsene om forholdet mellom utbygger og bensinstasjonene. Se rådmannens kommentarer til uttalelsen fra CBRE Atrium.

Brann og sikkerhet:

Etter kontakt med Trøndelag Brann og redningstjeneste (TBRT) og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har rådmannen noen kommentarer til temaet brann, sikkerhet og redningstjeneste.

Grunnlaget for TBRTs krav finnes i blant annet Temaveileder om samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven og Veiledning til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen.

I dimensjoneringsforskriften er det for *”strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l.”* stilt krav til maksimalt 10 minutter innsatstid. Dette er beskrevet som områder med

*”- store kjøpesenter (bruttoareal større enn 4000-5000 m²)
- konsentrert industri/handelsområde f.eks. næringspark osv. hvor mange mennesker (arbeidstakere/publikum) og store økonomiske verdier er samlet.”*

Gjennom den videre planleggingen av området må det tas hensyn til de nødvendige forebyggende tiltak som følger av forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Med bakgrunn i de erfaringer TBRT har gjort seg, ønsker de at følgende punkter tas inn i planbestemmelsene som en påminnelse til videre planlegging i området:

- *”Det må legges til rett for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats innenfor planområdet. Plassering av og antall brannkummer og ivaretagelse av nødvendig slokkevannskapasitet skal være hensikts- og forskriftsmessig. Det må være tilrettelagt for kjørbar adkomst helt fram til hovedinnganger og brann- og redningstjenestens angrepsveier i byggverkene.”*
- *”Ved bruk eller lagring av farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlig stoff.”*

Forholdet til Stav Hotell:

Stav Hotell eiendom AS (BWSH) ber Malvik kommune bidra til at utbygger opprettholder en trygg korridor, som kan benyttes av gående sommer som vinter, fra offentlig parkering ved vegserviceanlegget og ut i marka, med egnet kryssing av Vuluvegen. Rådmannen foreslår følgende punkt tatt inn i planbestemmelsene:

”Det skal opprettholdes en sti/gangtrasé mellom Stav Hotells parkeringsanlegg og Sekkhølet, primært langs Midtsandbekken.”

Bekkelukking og kantsonen langs bekkene og framtidig bekkeløp

Med bakgrunn i Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning om at «*Bekkelukking tillates ikke*», har forslagsstiller i forslaget som er sendt kommunen til behandling endret teksten fra forslaget som ble lagt ut på høring. I § 6.2.2 heter det: «*Bekkelukking tillates ikke*». Dette presenteres slik av forslagsstiller på tross av at det i vedtaket fra første gangs behandling i ARESAM heter at *”Bekkelukking tillates som hovedregel ikke.”*

Åpne bekkedrag er viktig for mange dyrearter. Også for menneskene har åpne bekkeløp stor betydning.

Fylkesmannen peker på at bekkene bør gå i sitt naturlige åpne løp. Rådmannen er enig i at det er viktig at bekkeløpet holdes åpent, men innser at det ikke alltid vil være mulig å la bekkene gå i sitt naturlige løp. Med dette som utgangspunkt blir det viktig å stille krav til formen på det framtidige bekkeløpet. Dette har betydning for farten på vannet gjennom planområdet, noe som igjen har stor betydning både for hvordan ulike dyr kan bevege seg i vannet og ikke minst for erosjonsfaren både i bunnen og langs kantene av bekken.

Det må derfor stilles krav til at hvis bekkene legges om, må det nye bekkeløpet bygges som et mest mulig naturlig bekkeløp, hvor det etableres permanente vannspeil, stryk og buktninger.

Rådmannen mener at ved å legge innholdet i forslaget til § 6.2.9 til grunn, så vil bekkene ved en omlegging kunne få en tilfredsstillende kvalitet.

Rådmannen foreslår imidlertid at kantsonene på hver side av bekkene skal ha en bredde på minst 10 meter, slik NVE foreslår, i stedet for 6 meter, slik det står i planforslaget fra utbygger.

Ny tekst til § 6.2.7 i utbyggers forslag til planbestemmelser: *”Kantsonen på begge sider av bekkene skal fra normal bekkkant ha en bredde på minst 10 meter. I særlige tilfeller kan det fritas for kravet om minst 10 meter kantsoner dersom ulempene ved å opprettholde kantvegetasjonen er vesentlig større enn fordelene ved kantvegetasjonen.”*

Planbestemmelsen om ”Geoteknisk grunnundersøking”

Den aktuelle planbestemmelsen i utbyggers forslag (§ 10.6) omhandler den delen av planområdet som er et tidligere oppfyllingsområde fra E6-byggingen på 1990-tallet og som er merket med ras- og skredfare på plankartet.

Vegvesenet har i brev datert 26. juni 2014, under visse forutsetninger trukket sine vilkår for egengodkjenning. De viser til endringene som er gjort i plankartet, samt at de har gitt noen forutsetninger om at alle bergskjæringer som anlegges skal *«underlegges et regime for sidemannskontroll og uavhengig kontroll, for å sikre bl.a. sikker gjennomføring og stabilt sluttprodukt. Det forventes at det gjøres kartlegging og prosjektering som angitt i Statens vegvesens håndbok N200 (tidligere 018) og at prosjekteringen klassifiseres i geoteknisk kategori 3, dvs, at det skal gjennomføres uavhengig kontroll av prosjektering og i byggefasen. Kravet om uavhengig kontroll må komme inn som et rekkefølgekrav til planen.»*

Etter NVE's uttalelse om at alle utbygginger avklares geoteknisk før tiltaksrealisering og etter et konkret tekstforslag fra NVE, foreslår rådmannen at teksten i § 10.6 byttes ut med følgende tekst:

«Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinns byggesøknad skal det vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1 og TEK10s kap.7 og i henhold til Statens vegvesens håndbok N200, med krav om at prosjekteringen klassifiseres i geoteknisk kategori 3.»

Flom- og vannlinjeberegninger

Asplan Viak har utarbeidet flom- og vannlinjeberegninger, slik NVE har krevd. Disse ligger som vedlegg til denne saken i en egen rapport. NVE har gått gjennom denne rapporten og sier i sin kommentar:

«I kap. 5 i flom- og vannlinjeberegninga oppsummerer Asplan nødvendig flomsikkert nivå for bekkene samt anbefaler nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet ved dimensjonerende flomhendelse (200-års flom).»

For å trekke tilbake vilkåret om egengodkjenning krever NVE at det ikke foreligger andre innsigelser og at følgende tekst tas inn i bestemmelsene:

«Med henvisning til «Flom- og vannlinjeberegning. Sveberg handels- og næringspark. Utgave:1. Datert2013-12-20» skal tiltak i kap. 5.1 og 5.2 om dimensjoner på kulverter, behov for kantsoner, krav til flomsikkert nivå (alternativ etablering av flomvern) samt etablering av nødvendig/anbefalt bekketverrsnitt med nødvendig plastring ved evt. bekkeomlegging gitt i tabell 6, gjennomføres.»

Unngå eksponering mot E6

For å unngå eksponering av næringsområdet mot E6 må inngangspartiene, skilting og annen aktivitet på områdene langs E6, skje mot den kommunale vegen. Forslagsstiller har foreslått følgende tekst tatt inn som siste setning i § 4.7: *«Verksemder og bygninger nærmest E6 skal ha inngangsparti og aktivitet vendt mot o_KV (Vuluvegen).»*

Rådmannen foreslår denne setningen endres i tråd med vegvesenets ønsker. Setningen som er beskrevet ovenfor endres derfor til:

”For å unngå eksponering av næringsområdet mot E6 må alle inngangspartier, skilting og andre aktiviteter på området skje mot den kommunale vegen og ikke mot E6.”

I tillegg krever vegvesenet at det skal foreligge et skisseprosjekt som vegvesenet vil ha til høring. Forslagsstiller har foreslått følgende setning tatt inn i bestemmelsene i § 10.4 om utomhusplanen: *«For areal inntil E6 skal Statens vegvesen uttale seg før kommunen vedtek planen.»*

Her foreslår rådmannen at det er bedre å bruke «synlig fra E6» enn «inntil E6».

Rådmannen foreslår at teksten endres slik: *«For areal som er synlig fra E6 skal Statens vegvesen uttale seg før kommunen vedtek planen.»*

Avkjørsler fra offentlig veg

Statens vegvesen har i sin uttalelse sagt at på offentlig veg må planen vise avkjørselspiler.

Ved første gangs behandling ble rådmannens forslag om at det i de fleste tilfeller bare skulle være én avkjørsel pr. felt, forkastet ved den politiske behandlingen.

I forslagsstillers eget reviderte plankart er det nå vist én avkjørsel for hvert delområde, med unntak av utfartsparkeringa ved Sekkhølet, som skal være reservert turgåere, med to. I tillegg har felt FK14 fått to avkjørsler, men i praksis er dette to felt, da kravet om åpent bekkeløp nesten deler dette feltet i to deler.

Med dette som utgangspunkt foreslår rådmannen følgende tekst tatt inn i planbestemmelsene:

«Det tillates kun en avkjøring for hvert delområde, slik avkjøringspilene på plankartet viser, unntatt parkeringsanlegget ved Sekkhølet. Den nøyaktige plasseringa for hver avkjøring skal avklares gjennom den videre detaljplanlegginga.»

Separat gang- og sykkelveg fra Svebergkrysset til krysset mot Nye Sveberg

I det framlagte forslaget er det vist separat gang- og sykkelveg langs bilvegen gjennom feltet, fra krysset mot Nye Sveberg og til planområdets grense mot vest. Fra krysset mot Nye Sveberg og til plangrensa mot øst er det vist fortau, slik det er i den vedtatte kommunale reguleringsplanen, som fører adkomstvegen videre mot Svebergkrysset («*Reguleringsplan for Sveberg vest – industriveg og pendlerparkering*»).

Etter rådmannens syn må det vurderes å anlegge separat gang- og sykkelveg langs hele strekningen fra Svebergkrysset og inn til Sveberg handels- og næringspark. Dette bør løses gjennom en samlet plan for den aktuelle strekningen.

Med dette som utgangspunkt foreslår rådmannen at følgende punkt tas inn i planbestemmelsene:

«Før bygging av ny adkomstveg mellom Svebergkrysset og Sveberg handels- og næringspark kan påbegynnes må det vurderes en samlet reguleringsplan som viser en separat gang- og sykkelveg langs adkomstvegen på denne strekningen.»

Tomtedelingsplan og interne veger.

Med bakgrunn i at planforslaget fra utbygger viser én avkjøring fra Vuluvegen for hvert felt, så foreslår rådmannen at det føyes til et tillegg til pkt. 4.15 i planbestemmelsene.

Her heter det i utbyggers forslag: «*Saman med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein tomtedelingsplan for gjeldande felt.*»

Her foreslår rådmannen at ny tekst føyes til i samme setningen, slik at pkt. 4.15 får følgende ordlyd: «*Saman med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein tomtedelingsplan med interne vegar for gjeldande felt.*» (Utheving for å markere hva som er nytt.)

Kollektivanlegg

I forslaget til planbestemmelser heter det i pkt. 4.2 blant annet: «*I samband med utbygging av delfelt FK12 skal det etableres kollektivholdeplass for buss inntil o_KV (Vuluvegen)*»

Siden det i planforslaget ikke er satt noe krav til utbyggingsrekkefølge for de ulike delfeltene, er det usikkert når felt FK12 blir utbygd.

Rådmannen støtter derfor vegvesenets ønske om at det må etableres en bussholdeplass i tilknytning til første byggetrinn. Da det er usikkert hvor denne holdeplassen kommer og hele næringsområdet har en total lengde på ca. 900 meter, må det i planbestemmelsene også stilles krav om at det totale antallet bussholdeplasser i området, må vurderes i tilknytning til planleggingen av den første bussholdeplassen.

Da det i framtida kan tenkes en bedre tilknytning til E6 gjennom at lokalvegnettet får en tilknytning til E6 enten ved Reitankrysset eller ved Stav Hotell, må det i de videre detaljerte planene for området vises bussholdeplass på begge sider av Vuluvegen.

Med dette som utgangspunkt foreslår rådmannen følgende bestemmelse tatt inn i planforslaget: «*Kollektivholdeplass for buss må bygges i tilknytning til første byggetrinn.*

Det totale antallet kollektivholdeplasser for buss som skal etableres innenfor planområdet, må vurderes og bestemmes i tilknytning til godkjenningen av den første detaljplanen for området.

For hvert sted det bygges kollektivholdeplass for buss må det bygges slik plass på begge sider av Vuluvegen.»

Massebalanse

I arbeidet med byggeplaner og utomhusplanene, må målet være i størst mulig grad å oppnå massebalanse innenfor hvert enkelt byggeprosjekt eller innenfor planområdet.

Den delen av dyrkamarka som ligger under matjorda og som egner seg som B-sjiktet under ny dyrka mark, må vurderes tatt vare på.

Rådmannen fremmer følgende forslag til ny planbestemmelse:

«All utbyggingsvirksomhet innenfor planområdet skal ha som mål å gjennomføre hvert enkelt prosjekt med best mulig massebalanse.»

I tillegg foreslår rådmannen følgende tekst lagt til 3.5 om Plan for disponering av matjord og humuslag:

«Matjorda fra eksisterende dyrket mark innenfor planområdet skal skaves av og tas vare på til jordbruksformål.»

Den første meteren av B-sjiktet under matjorda på dyrkamarka, skal vurderes tatt vare på for bruk til oppbygging av ny dyrket mark i nærområdet.»

Høyden på byggene

I forslaget fra utbygger heter det at høyden på byggene skal kunne være maksimalt 22 meter målt fra topp gulv første etasje eller laveste underetasje. (22 meter tilsvarer ca. 7 etasjer i et bygg med normal takhøyde.)

Denne bestemmelsen sier bare noe om hvor høyt bygget kan være, men ikke noe om hvilke krav det skal settes til plasseringen i terrenget. Rådmannen mener derfor at det i tillegg til kravene i den eksisterende teksten, må det legges til at i byggesøknaden må høyden på byggene fastsettes i utomhusplanen ut fra en gitt kotehøyde.

I tillegg mener rådmannen at høyden på byggene skal måles ut fra laveste bakkenivå ved laveste etasje. På denne måten vil det være enklere å styre plasseringa av byggene i terrenget.

Rådmannen foreslår derfor teksten i § 4.6: *«Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over topp golv første etasje eller lågaste underetasje.»* byttet ut med følgende tekst: *«Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimalt 22,0 meter, målt fra lågaste bakkenivå ved lågaste etasje. I utomhusplanen skal høgda på bygg knyttes til kotehøgder.»*

Krav til utomhusplan

Med utgangspunkt i at planen legges fram en detaljreguleringsplan, må planbestemmelsene inneholde detaljert krav til hva utomhusplanen skal inneholde. Forslagsstiller har listet opp en rekke forutsetninger om innholdet i utomhusplanene. Rådmannen har forslag til noen mindre tilleggs punkter. Dette er ikke nærmere utredet her og vises direkte til rådmannens innstilling.

Vuluvegen

Forslagsstiller har lagt inn et nytt avsnitt under § 10.2 om at hvis Vuluvegen skal stenges mot vest, skal det utarbeides en risikoanalyse om trafikksituasjonen ved en nødsituasjon.

Videre har forslagsstiller tatt ut et punkt hvor det het at *«Det skal vurderast om Vuluvegen mellom Sveberg sentrum og planområdet skal stengast når ny veg frå Svebergkrysset er opna.»*

Dette siste var et punkt som rådmannen forslø tatt inn ved første gangs behandling.

Denne vegstrekningen er utenfor planområdet og det er derfor rett at denne setningen strykes. Kommunen må imidlertid ta opp dette spørsmålet til vurdering før den nye vegen mellom Svebergkrysset og planområdet blir tatt i bruk.

Kapasitet i Svebergkrysset

Som et resultat av trafikkanalysen som er utarbeidet og samarbeidet med vegvesenet om utformingen av planforslaget, har forslagsstiller foreslått følgende tillegg tatt inn som nytt pkt.10.1 i rekkefølgekravene:

«10.1 Kapasitet i Svebergkrysset

Det kan ikke gis igangsetjingsløyve for tiltak innan planområdet før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet i Svebergkrysset.»

Vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Rådmannen har i epost til fylkesmannen oversendt forslag til saksframlegg og innstilling, når det gjelder fylkesmannens to vilkår for egengodkjenning av reguleringsplanen. Fylkesmannen trekker sine vilkår for egengodkjenning hvis planen blir vedtatt slik innstillinga er i denne saken.

Fylkesmannens krav om forbud mot bekkelukking er tilfredsstilt gjennom bestemmelsen om at bekkelukking ikke tillates.

Fylkesmannens krav om at planen må inneholde forutsetninger om «*at kontorandelen med dertil tilhørende trafikkgenerering ikke utfordrer nasjonale miljømål i for stor grad*», blir tilfredsstilt gjennom det generelle forbudet mot rene kontorbedrifter.

Vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen

Gjennom kontakt mellom utbygger og Statens vegvesen har det blitt enighet om forutsetningene for at vegvesenet skulle være villige til å trekke sine vilkår for egengodkjenning. Dette dreier seg om endringer i plankartet og noen endringer i planbestemmelsene.

Det forslaget som nå legges fram til behandling skal tilfredsstille vegvesenets krav.

Vilkår for egengodkjenning fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Slik planforslaget nå blir presentert skal de kravene NVE stilte være oppfylt, gjennom at bekkene skal holdes åpne, all utbygging skal avklares geoteknisk og vilkåret for egengodkjenning om krav til flom og vannlinjeberegninger er gjennomført og at det er foreslått tatt inn en bestemmelse om at vilkårene som kommer fram i flom- og vannlinjeberegningene blir fulgt.

Behandlingen av planforslaget

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til plan sluttbehandles i kommunestyret, jf delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til både utvalget for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) og kommunestyret.

Mulig alternativ til rådmannens innstilling

Hvis kommunestyret finner det framlagte forslaget til detaljreguleringsplan utilstrekkelig, kan planen vedtas som områdereguleringsplan. Et slikt alternativ krever at det i punkt 1 for vedtak som områdereguleringsplan stilles krav om utarbeiding av detaljreguleringsplaner for de ulike delområdene.

Siden det er plankartet som er utfordringene i denne saken, velger rådmannen å beholde de resterende punktene uforandret for de to alternativene. Dette betyr bare at det legges litt flere detaljer til grunn for arbeidet med eventuelle detaljreguleringsplaner.

Med dette ser det ut for å være liten forskjell mellom de to alternativene, men som forklart ovenfor, anser rådmannen at forskjellen mellom de to plantypene kan ha stor betydning for utviklingen av området som næringsareal. Det er stor forskjell mellom hvilke lovmessige krav som kan stilles til en utomhusplan i forhold til en detaljreguleringsplan. Så manglende bindinger gjennom en detaljreguleringsplan kan gi utfordringer for alle parter, både kommunen, utvikleren av næringsområdet, de enkelte som skal bygge næringsbygg og naboen som eventuelt allerede har reist sitt næringsbygg innenfor planområdet.

Hvis kommunen ønsker å styre utviklingen av dette store næringsområdet sterkere, både gjennom administrative og politiske vedtak, blir rådmannens konklusjon at planforslaget bør vedtas som en områdereguleringsplan, med krav om videre detaljregulering før utbygging kan skje.

Med bakgrunn i historikken rundt behandlingen av dette planforslaget velger rådmannen likevel å innstille på vedtak som detaljreguleringsplan, selv om planen faglig bør vedtas som en områdereguleringsplan. Rådmannen forventer at utbygger har samme målsetting som kommunen til at området utvikles til beste for alle parter.

Et mulig alternativt forslag til innstilling som områdereguleringsplan

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områdereguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark på følgende vilkår:

Følgende punkter skal tas inn i forslaget til planbestemmelser:

1. Som ny paragraf foran § 3.1 i forslaget til planbestemmelse, tas følgende tekst inn:
Detaljreguleringsplaner
Innenfor planområdet kan ingen veger bygges eller tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene.

Fra punkt 2 i innstilling beholdes den samme teksten som fra punkt 2 i innstillinga for vedtak som detaljreguleringsplan (se nedenfor).

Rådmannens innstilling for vedtak som detaljreguleringsplan

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark på følgende vilkår:

Følgende punkter skal tas inn i forslaget til planbestemmelser:

1. Som første punkt under § 3 Generelle bestemmelser, tas følgende tekst inn:
Krav til utomhusplan
Innenfor planområdet kan ingen interne veger bygges eller tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en godkjent utomhusplan for de enkelte utbyggingsområdene.
2. I § 3.1 Utomhusplan i forslaget til planbestemmelser skal følgende ekstra punkter tas inn i oppstillinga over hva utomhusplanen skal inneholde:
 - a) nødvendige energianlegg skal beskrives og vises på plankartet
 - b) tomtedeling (tomtegrenser)
 - c) nødvendige byggelinjer
 - d) lyssetting og mastetyper langs offentlig veg
 - e) avklaring av hvem som skal drifte grøntområdene innenfor delfeltene
 - f) avklaring av hvem som skal drifte fordrøyningsanleggene
 - g) utendørs lagerareal, som så langt det er mulig, skal skjermes med vegetasjon eller gjerde, med unntak av areal for lager av motorkjøretøy
 - h) lista er ikke uttømmende
3. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Gjennomføringsplan
Senest som en del av søknaden om første byggetrinn må det utarbeides en gjennomføringsplan som skal godkjennes av kommunen og som viser eventuelle etapper for utbyggingen, retningslinjer for formgivning, farge- og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap og at alle

utbyggingsprosjektene skal ta hensyn til de nødvendige forebyggende tiltak som følger blant annet av forskrift om brannforebyggende tiltak.

4. I § 3.4 i forslaget til planbestemmelser tas følgende tekst inn som første avsnitt:
Det skal i størst mulig grad tas hensyn til universell utforming.
5. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Energifleksible løsninger
Energifleksible løsninger skal vurderes.
6. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Alternative energikilder
Som en del av første utbyggingsplan innenfor planområdet, må det utarbeides en vurdering om mulig bruk av alternative energikilder innenfor planområdet.
7. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Strømforsyning
Ved oppstart arbeid med de ulike utomhusplanene skal det tas kontakt med netteier, for tiden TrønderEnergi Nett AS, for å avklare strømforsyningen til området.
8. Bestemmelsenes § 4.1, andre avsnitt endres til: ”I samsvar med planbestemmelser fastsett i kommuneplanens arealdel, vedteke 20.06.2011, skal området nyttast til kontor og industri samt plasskrevjande handels- og tenesteverksemd i henhold til fylkesplanen Ny giv, kap. 5. pkt. 4, 2. og 4. avsnitt. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelsene pkt. 2.12 i kommuneplanens arealdel, inngår ikkje i formålet.”
9. Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.1 Formål, under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Rene kontorbedrifter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

Kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrifter tillates i et omfang som er naturlig tilhørende den enkelte bedrifts virke.
10. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Nærhet til bensinstasjon
Byggherre/utførende entreprenør skal inkludere nærværet av bensinstasjoner og nedgravde drivstofftanker i sin Sikkerhet-, Helse- og Arbeidsmiljøplan. Planen skal oversendes bensinselskapet for kontroll og vurdering før arbeidet startes.
11. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Brann- og redningstjeneste
Det må legges til rett for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats innenfor planområdet. Plassering av og antall brannkummer og ivaretagelse av nødvendig slokkevannskapitet skal være hensikts- og forskriftsmessig. Det må være tilrettelagt for kjørbare adkomst helt fram til hovedinnganger og brann- og redningstjenestens angrepsveier i byggverkene.
12. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Farlig stoff
Ved bruk eller lagring av farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlig stoff.
13. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 6 Grøntstruktur:
Sti/gangtrasé fra Stav Hotell
Det skal opprettholdes en sti/gangtrasé mellom Stav Hotells parkeringsanlegg og Sekkhølet, primært langs Midtsandbekken.

14. § 6.2.7 endres til:
Kantsonen på begge sider av bekkene skal fra normal bekkkant ha en bredde på minst 10 meter. I særlige tilfeller kan det fritas for kravet om minst 10 meter kantsone dersom ulempene ved å opprettholde kantvegetasjonen er vesentlig større enn fordelene ved kantvegetasjonen.
15. § 6.2.9 i forslaget til planbestemmelser deles i to separate paragrafer:
§ 6.2.9 Ved bekkelukking skal kulverten ha en form, plassering, helning og lengde som legger til rette for at fisk og andre vannlevende organismer samt pattedyr skal kunne passere gjennom kulverten
§ 6.2.10 Terskler som opprettholder tilstrekkelig vannspeil, gir hvileplasser og motvirker konsentrert vannstrøm, vil være vesentlige faktorer for å kunne opprettholde frie vannveier og god økologisk tilstand i bekken.
16. Teksten i § 10.6 i forslaget til planbestemmelser byttes ut med følgende tekst:
«Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinns byggesøknad skal det vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1 og TEK10s kap.7 og i henhold til Statens vegvesens håndbok N200, med krav om at prosjekteringa klassifiseres i geoteknisk kategori 3.»
17. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 10 Rekkefølgekrav:
Flom- og vannlinjeberegning
Med henvisning til «Flom- og vannlinjeberegning. Sveberg handels- og næringspark. Utgave:1. Datert 2013-12-20» skal tiltak i kap. 5.1 og 5.2 om dimensjoner på kulverter, behov for kantsone, krav til flomsikkert nivå (alternativ etablering av flomvern) samt etablering av nødvendig/anbefalt bekketverrsnitt med nødvendig plastring ved evt. bekkeomlegging gitt i tabell 6, gjennomføres.
18. Følgende tekst legges inn som første avsnitt i § 4.2 Tilknytning til delområdene, uteareal og bygninger:
Det tillates kun en avkjøring for hvert delområde, slik avkjøringspilene på plankartet viser, unntatt for parkeringsanlegget ved Sekkhølet, hvor det er vist 2 avkjøringer.
19. Tredje avsnitt i § 4.2 er identisk med tredje avsnitt i § 5.1 og strykes.
Tredje avsnitt i § 5.1 strykes og erstattes med følgende tekst:
Kollektivholdeplass for buss må bygges i tilknytning til første byggetrinn.
Det totale antallet kollektivholdeplasser for buss som skal etableres innenfor planområdet, må vurderes og bestemmes i tilknytning til godkjenningen av den første detaljplanen for området.
For hvert sted det bygges kollektivholdeplass for buss må det bygges slik plass på begge sider av Vuluvegen.
20. Følgende tekst tas inn som tillegg i § 3.5 i utbyggers forslag:
Matjorda fra eksisterende dyrket mark innenfor planområdet skal skaves av og tas vare på til jordbruksformål.
Den første meteren av B-sjiktet under matjorda på dyrkamarka, skal vurderes tatt vare på for bruk til fortrinnsvis oppbygging av ny dyrket mark i nærområdet.
21. Andre setning i § 4.6 om Høgder i forslaget til planbestemmelser byttes ut med de to følgende setningene: «Nye bygg skal ikke ha høgare gesimshøgde enn maksimalt 22,0 meter, målt fra lågaste bakkenivå ved lågaste etasje. I utomhusplanen skal høgda på bygg knyttes til cotehøgder.»

22. I § 4.7 legges det til følgende tekst i andre setning (**her vist med uthevet tekst**):
«Bygningar skal på ytterkledning og tak ha materialval som legg til rette for bruk av jordfarge, **samt at ytterkledning skal være av ikke-reflekterende materialer.**»
23. Siste setning i § 4.7 byttes ut med følgende setning: ”For å unngå eksponering av næringsområdet mot E6 må alle inngangspartier, skilting og andre aktiviteter på området skje mot den kommunale vegen og ikke mot E6.”
24. I § 10.4 i utbyggers forslag endres siste setningen til «For areal **som er synlig fra E6** skal Statens vegvesen uttale seg før kommunen vedtek planen.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
25. I § 4.15 i utbyggers forslag endres teksten til: «Saman med søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein tomtedelingsplan **med interne vegar** for gjeldande felt.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
26. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Separat gang- og sykkelveg:
Før bygging av ny adkomstveg mellom Svebergkrysset og Sveberg handels og næringspark kan påbegynnes må det vurderes en samlet revidert reguleringsplan som viser en separat gang- og sykkelveg langs adkomstvegen på denne strekningen.
27. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:
Fordrøyningsanlegg
Det må utarbeides en samlet overordnet plan for fordrøyningsanlegg for hele planområdet, inkludert hvem som har driftsansvaret. Planen skal godkjennes av kommunen før første bygg kan startes opp.
28. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:
Massebalanse
All utbyggingsvirksomhet innenfor planområdet skal ha som mål å gjennomføre hvert enkelt prosjekt med best mulig massebalanse.
29. I andre avsnitt i § 10.2 legges følgende tekst til (**her vist med uthevet tekst**):
«Før det vert gitt **midlertidig brukstillatelse/ferdigattest** for tiltak innan områda avsett til bygg og anlegg, skal køyreveg, fortau og gang- og sykkelveg mellom Svebergkrysset og område FKI 4 vera ferdig opparbeida og kytt til Vuluvegen, **etter plan godkjent av kommunen, og**».....
30. I § 3.2 Vatn- og avløpsplan skal det som tillegg tas inn en ny setning nr. 4:
Etter utbygging skal avrenninga til bekkene være uendret fra slik forholdene var før utbyggingen.
31. I § 4.8 legges følgende tekst til i andre setning i første avsnitt (**her vist med uthevet tekst**):
«**Før biloppstillingsplassar skal det setjast av minimum**».....

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

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

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.11.2014

Bernt Ole Ravlum (AP) fremmet følgende endringsforslag:

"Pkt 9: strykes og erstattes med: Rene kontorbygg/kontorbedrifter tillates etablert på inntill 15 % av arealet. (Tillatt bebygd areal)

Pkt 14: 10 meter erstattes med 6 meter.

Pkt 18: Endres til: Som hovedregel tillates kun en avkjøring til hvert delområde.

Pkt 23: Ordet skilting strykes

Pkt 24: Strykkes i sin helhet

Pkt 26: Utvalgsleder ber om å få fullmakt til å utrede nytt pkt i samarbeid med administrasjonen"

Votering

Endringsforslagene fra Ravlum, enstemmig vedtatt.

Innstillingen med vedtatte endringer, enstemmig vedtatt

Innstilling til kommunestyret fra Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 20.11.2014

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark på følgende vilkår:

Følgende punkter skal tas inn i forslaget til planbestemmelser:

1 Som første punkt under § 3 Generelle bestemmelser, tas følgende tekst inn:

Krav til utomhusplan

Innenfor planområdet kan ingen interne vegger bygges eller tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en godkjent utomhusplan for de enkelte utbyggingsområdene.

2 I § 3.1 Utomhusplan i forslaget til planbestemmelser skal følgende ekstra punkter tas inn i oppstillinga over hva utomhusplanen skal inneholde:

- i) nødvendige energianlegg skal beskrives og vises på plankartet
- j) tomtedeling (tomtegrenser)
- k) nødvendige byggelinjer
- l) lyssetting og mastetyper langs offentlig veg
- m) avklaring av hvem som skal drifte grøntområdene innenfor delfeltene
- n) avklaring av hvem som skal drifte fordrøyningsanleggene
- o) utendørs lagerareal, som så langt det er mulig, skal skjermes med vegetasjon eller gjerde, med unntak av areal for lager av motorkjøretøy
- p) lista er ikke uttømmende

3 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:

Gjennomføringsplan

Senest som en del av søknaden om første byggetrinn må det utarbeides en gjennomføringsplan som skal godkjennes av kommunen og som viser eventuelle etapper for utbyggingen, retningslinjer for formgivning, farge- og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap og at alle utbyggingsprosjektene skal ta hensyn til de nødvendige forebyggende tiltak som følger blant annet av forskrift om brannforebyggende tiltak.

- 4 I § 3.4 i forslaget til planbestemmelser tas følgende tekst inn som første avsnitt:
Det skal i størst mulig grad tas hensyn til universell utforming.
- 5 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Energifleksible løsninger
Energifleksible løsninger skal vurderes.
- 6 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Alternative energikilder
Som en del av første utbyggingsplan innenfor planområdet, må det utarbeides en vurdering om mulig bruk av alternative energikilder innenfor planområdet.
- 7 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Strømforsyning
Ved oppstart arbeid med de ulike utomhusplanene skal det tas kontakt med netteier, for tiden TrønderEnergi Nett AS, for å avklare strømforsyningen til området.
- 8 Bestemmelsenes § 4.1, andre avsnitt endres til: ”I samsvar med planbestemmelser fastsetter i kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.2011, skal området nyttes til kontor og industri samt plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesplanen Ny giv, kap. 5. pkt. 4, 2. og 4. avsnitt. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelsene pkt. 2.12 i kommuneplanens arealdel, inngår ikke i formålet.”
- ~~9 Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.1 Formål, under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Rene kontorbedrifter tillates ikke etablert innenfor planområdet.
Kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrifter tillates i et omfang som er naturlig tilhørende den enkelte bedrifts virke.~~
- Rene kontorbygg/kontorbedrifter tillates etablert på inntil 15 % av arealet (tillatt bebygd areal).
- 10 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Nærhet til bensinstasjon
Byggherre/utførende entreprenør skal inkludere nærværet av bensinstasjoner og nedgravde drivstofftanker i sin Sikkerhet-, Helse- og Arbeidsmiljøplan. Planen skal oversendes bensinselskapet for kontroll og vurdering før arbeidet startes.
- 11 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Brann- og redningstjeneste
Det må legges til rett for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats innenfor planområdet. Plassering av og antall brannkummer og ivaretagelse av nødvendig slokkevannskapasitet skal være hensikts- og forskriftsmessig. Det må være tilrettelagt for kjørbare adkomst helt fram til hovedinnganger og brann- og redningstjenestens angrepsveier i byggverkene.
- 12 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Farlig stoff
Ved bruk eller lagring av farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlig stoff.
- 13 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 6 Grøntstruktur:
Sti/gangtrasé fra Stav Hotell
Det skal opprettholdes en sti/gangtrasé mellom Stav Hotells parkeringsanlegg og Sekkhølet, primært langs Midtsandbekken.
- 14 § 6.2.7 endres til:
Kantsonen på begge sider av bekkene skal fra normal bekkkant ha en bredde på minst 6

meter. I særlige tilfeller kan det fritas for kravet om minst 6 meter kantsone dersom ulempene ved å opprettholde kantvegetasjonen er vesentlig større enn fordelene ved kantvegetasjonen.

- 15 § 6.2.9 i forslaget til planbestemmelser deles i to separate paragrafer:
§ 6.2.9 Ved bekkelukking skal kulverten ha en form, plassering, helning og lengde som legger til rette for at fisk og andre vannlevende organismer samt pattedyr skal kunne passere gjennom kulverten
§ 6.2.10 Terskler som opprettholder tilstrekkelig vannspeil, gir hvileplasser og motvirker konsentrert vannstrøm, vil være vesentlige faktorer for å kunne opprettholde frie vannveier og god økologisk tilstand i bekken.
- 16 Teksten i § 10.6 i forslaget til planbestemmelser byttes ut med følgende tekst:
«Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinns byggesøknad skal det vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1 og TEK10s kap.7 og i henhold til Statens vegvesens håndbok N200, med krav om at prosjekteringa klassifiseres i geoteknisk kategori 3.»
- 17 Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 10 Rekkefølgekrav:
Flom- og vannlinjeberegning
Med henvisning til «Flom- og vannlinjeberegning. Sveberg handels- og næringspark. Utgave:1. Datert 2013-12-20» skal tiltak i kap. 5.1 og 5.2 om dimensjoner på kulverter, behov for kantsone, krav til flomsikkert nivå (alternativ etablering av flomvern) samt etablering av nødvendig/anbefalt bekketverrsnitt med nødvendig plastring ved evt. bekkeomlegging gitt i tabell 6, gjennomføres.
- 18 Følgende tekst legges inn som første avsnitt i § 4.2 Tilknytning til delområdene, uteareal og bygninger:
Som hovedregel tillates kun en avkjøring for hvert delområde, slik avkjøringsplassene på plankartet viser, unntatt for parkeringsanlegget ved Sekkhølet, hvor det er vist 2 avkjøringer.
- 19 Tredje avsnitt i § 4.2 er identisk med tredje avsnitt i § 5.1 og strykes.
Tredje avsnitt i § 5.1 strykes og erstattes med følgende tekst:
Kollektivholdeplass for buss må bygges i tilknytning til første byggetrinn.
Det totale antallet kollektivholdeplasser for buss som skal etableres innenfor planområdet, må vurderes og bestemmes i tilknytning til godkjenningen av den første detaljplanen for området.
For hvert sted det bygges kollektivholdeplass for buss må det bygges slik plass på begge sider av Vuluvegen.
- 20 Følgende tekst tas inn som tillegg i § 3.5 i utbyggerens forslag:
Matjorda fra eksisterende dyrket mark innenfor planområdet skal skaves av og tas vare på til jordbruksformål.
Den første meteren av B-sjiktet under matjorda på dyrkamarka, skal vurderes tatt vare på for bruk til fortrinnsvis oppbygging av ny dyrket mark i nærområdet.
- 21 Andre setning i § 4.6 om Høgder i forslaget til planbestemmelser byttes ut med de to følgende setningene: «Nye bygg skal ikke ha høyere gesimshøyde enn maksimalt 22,0 meter, målt fra laveste bakkenivå ved laveste etasje. I utenomhusplanen skal høyden på bygg knyttes til cotehøgder.»
- 22 § 4.7 legges det til følgende tekst i andre setning (**her vist med uthevet tekst**):
«Bygninger skal på ytterkledning og tak ha materialvalg som legg til rette for bruk av jordfarge, samt at ytterkledning skal være av ikke-reflekterende materialer.»

- 23 Siste setning i § 4.7 byttes ut med følgende setning: ”For å unngå eksponering av næringsområdet mot E6 må alle inngangspartier og andre aktiviteter på området skje mot den kommunale vegen og ikke mot E6.”
- 24 I § 10.4 i utbyggers forslag endres siste setningen til «For areal **som er synlig fra E6** skal Statens vegvesen uttale seg for kommunen vedtar planen.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
- 25 I § 4.15 i utbyggers forslag endres teksten til: «Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en tomtedelingsplan **med interne vegger** for gjeldende felt.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
- 26 Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Separat gang- og sykkelveg:
Før bygging av ny adkomstveg mellom Svebergkrysset og Sveberg handels og næringspark kan påbegynnes må det vurderes en samlet revidert reguleringsplan som viser en separat gang- og sykkelveg langs adkomstvegen på denne strekningen.
Utvalgsleder ber om å få fullmakt til å utrede nytt pkt i samarbeid med administrasjonen.
- 27 Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:
Fordrøyningsanlegg
Det må utarbeides en samlet overordnet plan for fordrøyningsanlegg for hele planområdet, inkludert hvem som har driftsansvaret. Planen skal godkjennes av kommunen før første bygg kan startes opp.
- 28 Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:
Massebalanse
All utbyggingsvirksomhet innenfor planområdet skal ha som mål å gjennomføre hvert enkelt prosjekt med best mulig massebalanse.
- 29 I andre avsnitt i § 10.2 legges følgende tekst til (**her vist med uthevet tekst**):
«Før det vert gitt **midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innan områda avsett til bygg og anlegg, skal køyreveg, fortau og gang- og sykkelveg mellom Svebergkrysset og område FKI 4 vera ferdig opparbeida og kytt til Vuluvegen, etter plan godkjent av kommunen, og**».....
- 30 I § 3.2 Vatn- og avløpsplan skal det som tillegg tas inn en ny setning nr. 4:
Etter utbygging skal avrenninga til bekkene være uendret fra slik forholdene var før utbyggingen.
- 31 I § 4.8 legges følgende tekst til i andre setning i første avsnitt (**her vist med uthevet tekst**):
«**For biloppstillingsplassar skal det setjast av minimum**».....

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

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

Behandling i Kommunestyret - 24.11.2014

Bernt Ole Ravlum, (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

”Pkt. 9.

Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.1. Formål, under §4 Kombinert bygg- og anleggsformål:

- *På de resterende arealene tillates kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrifter i et omfang som er naturlig tilhørende den enkeltes bedrifts virke.*

Følgende tekst tas inn som tillegg i § 4.2 Formål, tilkomst til delområdet, uteareal og bygninger.

- *Ved rene kontorbygg skal det vurderes snuplass for buss.*

Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.8. Bil- og sykkeloppstillingsplasser, under §4 Kombinert bygg og anleggsformål:

- *For rene kontorbygg tillates maksimalt 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m2 bruksareal (BRA)*
- *10% av biloppstillingsplassene knyttet til rene kontorbygg skal ha leder for ladbar motorvogn. Det må etableres strømkapasitet for å kunne utviden til 25% av biloppstillingsplassene.”*

Bernt Ole Ravlum, (AP) fremmet følgende endringsforslag:

”Pkt. 26

Rådmannens forslag til innstilling strykes og erstattes med følgende tekst:

For ikke å forsinke en mulig framdrift med tanke på oppstart bygging av den nye adkomstvegen mellom Svebergkrysset og Sveberg handels- og næringspark, skal Malvik kommune straks sette i gang arbeidet med å utarbeide forslag til revidering av reguleringsplanene for dette vegstykket, men separat gang- og sykkelveg som erstatning for den planlagte løsningen med fortau.”

Votering

Endringsforslag fra Ravlum enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ravlum enstemmig vedtatt.

Innstillingen med vedtatte tilleggs- og endringsforslag, enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 24.11.2014

Som første punkt under § 3 Generelle bestemmelser, tas følgende tekst inn:

Krav til utomhusplan

Innenfor planområdet kan ingen interne veger bygges eller tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en godkjent utomhusplan for de enkelte utbyggingsområdene.

2. I § 3.1 Utomhusplan i forslaget til planbestemmelser skal følgende ekstra punkter tas inn i opplistinga over hva utomhusplanen skal inneholde:

- a)nødvendige energianlegg skal beskrives og vises på plankartet
- b)tomtedeling (tomtegrenser)
- c)nødvendige byggelinjer
- d)lyssetting og mastetyper langs offentlig veg
- e)avklaring av hvem som skal drifte grøntområdene innenfor delfeltene
- f)avklaring av hvem som skal drifte fordrøyningsanleggene
- g)utendørs lagerareal, som så langt det er mulig, skal skjermes med vegetasjon eller gjerde, med unntak av areal for lager av motorkjøretøy
- h)lista er ikke uttømmende

3. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:

Gjennomføringsplan

Senest som en del av søknaden om første byggetrinn må det utarbeides en gjennomføringsplan som skal godkjennes av kommunen og som viser eventuelle etapper for utbyggingen, retningslinjer for formgivning, farge- og materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av

bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap og at alle utbyggingsprosjektene skal ta hensyn til de nødvendige forebyggende tiltak som følger blant annet av forskrift om brannforebyggende tiltak.

4. I § 3.4 i forslaget til planbestemmelser tas følgende tekst inn som første avsnitt:
Det skal i størst mulig grad tas hensyn til universell utforming.
- 5 Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Energifleksible løsninger
Energifleksible løsninger skal vurderes.
6. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Alternative energikilder
Som en del av første utbyggingsplan innenfor planområdet, må det utarbeides en vurdering om mulig bruk av alternative energikilder innenfor planområdet.
7. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 3 Generelle bestemmelser:
Strømforsyning
Ved oppstart arbeid med de ulike utomhusplanene skal det tas kontakt med netteier, for tiden TrønderEnergi Nett AS, for å avklare strømforsyningen til området.
8. Bestemmelsenes § 4.1, andre avsnitt endres til: ”I samsvar med planbestemmelser fastsetter i kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.2011, skal området nyttes til kontor og industri samt plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til fylkesplanen Ny giv, kap. 5. pkt. 4, 2. og 4. avsnitt. Kjøpesenter slik det er definert i planbestemmelsene pkt. 2.12 i kommuneplanens arealdel, inngår ikke i formålet.”
9. ~~Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.1 Formål, under § 4 Kombinert bygg og anleggsformål:
Rene kontorbedrifter tillates ikke etablert innenfor planområdet.~~

~~Kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrifter tillates i et omfang som er naturlig tilhørende den enkelte bedrifts virke.~~

9. Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.1. Formål, under §4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
 - På de resterende arealene tillates kontorer tilknyttet lager-, service- og industribedrifter i et omfang som er naturlig tilhørende den enkeltes bedrifts virke.Følgende tekst tas inn som tillegg i § 4.2 Formål, tilkomst til delområdet, uteareal og bygninger.
 - Ved rene kontorbygg skal det vurderes snuplass for buss.Følgende tekst tas inn som tillegg i §4.8. Bil- og sykkeloppstillingsplasser, under §4 Kombinert bygg og anleggsformål:
 - For rene kontorbygg tillates maksimalt 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA)
 - 10% av biloppstillingsplassene knyttet til rene kontorbygg skal ha leder for ladbar motorvogn. Det må etableres strømkapasitet for å kunne utviden til 25% av biloppstillingsplassene.

Rene kontorbygg/kontorbedrifter tillates etablert på inntil 15 % av arealet (tillatt bebygde areal).

10. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Nærhet til bensinstasjon
Byggherre/utførende entreprenør skal inkludere nærværet av bensinstasjoner og nedgravde drivstofftanker i sin Sikkerhet-, Helse- og Arbeidsmiljøplan. Planen skal oversendes bensinselskapet for kontroll og vurdering før arbeidet startes.

11. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Brann- og redningstjeneste
Det må legges til rett for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats innenfor planområdet. Plassering av og antall brannkummer og ivaretagelse av nødvendig slokkevannskapasitet skal være hensikts- og forskriftsmessig. Det må være tilrettelagt for kjørbar adkomst helt fram til hovedinnganger og brann- og redningstjenestens angrepsveier i byggverkene.
12. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 4 Kombinert bygg- og anleggsformål:
Farlig stoff
Ved bruk eller lagring av farlig stoff, må arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. Forskrift om håndtering av farlig stoff.
13. Følgende tekst tas inn som ny paragraf under § 6 Grøntstruktur:
Sti/gangtrasé fra Stav Hotell
Det skal opprettholdes en sti/gangtrasé mellom Stav Hotells parkeringsanlegg og Sekkhølet, primært langs Midtsandbekken.
14. § 6.2.7 endres til:
Kantsonen på begge sider av bekkene skal fra normal bekkkant ha en bredde på minst 6 meter. I særlige tilfeller kan det fritas for kravet om minst 6 meter kantsone dersom ulempene ved å opprettholde kantvegetasjonen er vesentlig større enn fordelene ved kantvegetasjonen.
15. § 6.2.9 i forslaget til planbestemmelser deles i to separate paragrafer:
§ 6.2.9 Ved bekkelukking skal kulverten ha en form, plassering, helning og lengde som legger til rette for at fisk og andre vannlevende organismer samt pattedyr skal kunne passere gjennom kulverten
§ 6.2.10 Terskler som opprettholder tilstrekkelig vannspeil, gir hvileplasser og motvirker konsentrert vannstrøm, vil være vesentlige faktorer for å kunne opprettholde frie vannveier og god økologisk tilstand i bekken.
16. Teksten i § 10.6 i forslaget til planbestemmelser byttes ut med følgende tekst:
«Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinns byggesøknad skal det vedlegges rapport fra skredfarevurdering inkludert evt. nødvendige grunnundersøkelser som tilfredsstillende kravene til dokumentasjon av sikkerhet i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-1 og TEK10s kap.7 og i henhold til Statens vegvesens håndbok N200, med krav om at prosjekteringa klassifiseres i geoteknisk kategori 3.»
17. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 10 Rekkfølgekrav:
Flom- og vannlinjeberegning
Med henvisning til «Flom- og vannlinjeberegning. Sveberg handels- og næringspark. Utgave:1. Datert 2013-12-20» skal tiltak i kap. 5.1 og 5.2 om dimensjoner på kulverter, behov for kantsone, krav til flomsikkert nivå (alternativ etablering av flomvern) samt etablering av nødvendig/anbefalt bekketvernsnitt med nødvendig plastring ved evt. bekkeomlegging gitt i tabell 6, gjennomføres.
18. Følgende tekst legges inn som første avsnitt i § 4.2 Tilkomst til delområdene, uteareal og bygninger:
Som hovedregel tillates kun en avkjøring for hvert delområde, slik avkjøringspilene på plankartet viser, unntatt for parkeringsanlegget ved Sekkhølet, hvor det er vist 2 avkjøringer.
19. Tredje avsnitt i § 4.2 er identisk med tredje avsnitt i § 5.1 og strykes.

Tredje avsnitt i § 5.1 strykes og erstattes med følgende tekst:
Kollektivholdeplass for buss må bygges i tilknytning til første byggetrinn.

Det totale antallet kollektivholdeplasser for buss som skal etableres innenfor planområdet, må vurderes og bestemmes i tilknytning til godkjenningen av den første detaljplanen for området.

For hvert sted det bygges kollektivholdeplass for buss må det bygges slik plass på begge sider av Vuluvegen.

20. Følgende tekst tas inn som tillegg i § 3.5 i utbyggers forslag:
Matjorda fra eksisterende dyrket mark innenfor planområdet skal skaves av og tas vare på til jordbruksformål.

Den første meteren av B-sjiktet under matjorda på dyrkamarka, skal vurderes tatt vare på for bruk til fortrinnsvis oppbygging av ny dyrket mark i nærområdet.

21. Andre setning i § 4.6 om Høgder i forslaget til planbestemmelser byttes ut med de to følgende setningene: «Nye bygg skal ikke ha høyere gesimshøyde enn maksimalt 22,0 meter, målt fra laveste bakkenivå ved laveste etasje. I utenomhusplanen skal høyden på bygg knyttes til cotehøgder.»
22. § 4.7 legges det til følgende tekst i andre setning (**her vist med uthevet tekst**):
«Bygninger skal på ytterkledning og tak ha materialvalg som legg til rette for bruk av jordfarge, **samt at ytterkledning skal være av ikke-reflekterende materialer.**»
23. Siste setning i § 4.7 byttes ut med følgende setning: ”For å unngå eksponering av næringsområdet mot E6 må alle inngangspartier og andre aktiviteter på området skje mot den kommunale vegen og ikke mot E6.”
24. I § 10.4 i utbyggers forslag endres siste setningen til «For areal **som er synlig fra E6** skal Statens vegvesen uttale seg for kommunen vedtar planen.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
25. I § 4.15 i utbyggers forslag endres teksten til: «Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en tomtedelingsplan **med interne veger** for gjeldende felt.» (**Utheving for å markere hva som er nytt.**)
26. ~~Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:~~
Separat gang- og sykkelveg:
Før bygging av ny adkomstveg mellom Svebergkrysset og Sveberg handels- og næringspark kan påbegynnes må det vurderes en samlet revidert reguleringsplan som viser en separat gang- og sykkelveg langs adkomstvegen på denne strekningen.
26. For ikke å forsinke en mulig framdrift med tanke på oppstart bygging av den nye adkomstvegen mellom Svebergkrysset og Sveberg handels- og næringspark, skal Malvik kommune straks sette i gang arbeidet med å utarbeide forslag til revidering av reguleringsplanene for dette vegstykket, men separat gang- og sykkelveg som erstatning for den planlagte løsningen med fortau.”

27. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:

Fordrøyningsanlegg

Det må utarbeides en samlet overordnet plan for fordrøyningsanlegg for hele planområdet, inkludert hvem som har driftsansvaret. Planen skal godkjennes av kommunen før første bygg kan startes opp.

28. Følgende tekst skal tas inn som nytt punkt under § 3 Generelle bestemmelser:

Massebalanse

All utbyggingsvirksomhet innenfor planområdet skal ha som mål å gjennomføre hvert enkelt prosjekt med best mulig massebalanse.

29. I andre avsnitt i § 10.2 legges følgende tekst til (**her vist med uthevet tekst**):
«Før det vert gitt **midlertidig brukstillatelse/ferdigattest** for tiltak innan områda avsett til bygg og anlegg, skal køyreveg, fortau og gang- og sykkelveg mellom Svebergkrysset og område FKI 4 vera ferdig opparbeida og kytt til Vuluvegen, **etter plan godkjent av kommunen, og**».....
30. I § 3.2 Vatn- og avløpsplan skal det som tillegg tas inn en ny setning nr. 4:
Etter utbygging skal avrenninga til bekkene være uendret fra slik forholdene var før utbyggingen.
31. I § 4.8 legges følgende tekst til i andre setning i første avsnitt (**her vist med uthevet tekst**):
«**Før biloppstillingsplasser skal det settes av minimum**».....

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

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