



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	7/13	14.03.2013

Reg. 93 - Detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark. Første gangs behandling.

Vedleggsliste:

- Konsekvensutredning. Stav handels- og næringspark. Solem Hartmann AS. Datert 25. mai 2009
- Planomtale. Reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Solem Arkitektur AS. Sist revidert 27. februar 2013.
- Plankart. Reguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Solem Arkitektur AS. Sist revidert 25. februar 2013.
- Planbestemmelsar. Sveberg handels- og næringspark. Solem Hartmann AS. Sist revidert 25. februar 2013.

Saksdokumenter nettet

- Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: 93 (sett inn hyperkobling direkte til området i Planinnsynet: <http://tema.webatlas.no/malvik/Planinnsyn?planid=93>)

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 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.
- [Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)
- Planprogram. Reguleringsplan for Stav handel og næringspark. Solem Hartmann AS. Datert 26. mars 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra Statens vegvesen. Datert 22. januar 2009.

- Høringsuttalelse ved oppstart fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Datert 26. januar 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra Sveberg vel. Datert 27. januar 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra Trondheimsregionens Friluftsråd. Datert 2. februar 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra kommuneplanlegger, Malvik kommune. Datert 2. februar 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra NVE. Datert 9. februar 2009.
- Høringsuttalelse ved oppstart fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Datert 9. februar 2009.

Saksopplysninger

Sak:	Første gangs behandling av forslag til detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark. Dette er forslag til en detaljregulering (<i>"utan at endeleg plassering av bygningar og uterom er fastsett"</i>) (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.
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:	Området ligger mellom Svebergkrysset og Stav Hotel, på sørsiden av E6.
Planstatus:	Området ble gjennom kommuneplanens arealdel i 2003 godkjent til næringsformål.
Forslagsstillerne:	Planlegger: Solem Arkitektur AS (Tidligere: Solem Hartmann AS) Tiltakshaver: Stav handel og næringspark AS.

Innledning med planstatus og overordnede føringer

I kommuneplanens arealdel fra 2003 ble det, på sørsiden av E6, i området mellom Svebergkrysset og Stav Hotel, godkjent et næringsområde på ca. 270 daa.

Desember 2009 mottok kommunen forslagsstillernes utkast til reguleringsplan for det aktuelle området.

Kommunen var på dette tidspunkt i gang med å utarbeide revidert forslag til kommuneplanens arealdel. Det ble derfor gitt beskjed om at planen ikke ville bli behandlet før det gjennom kommuneplanen var tatt stilling til hvilke typer handel og næringsvirksomhet som kunne tillates etablert i området.

I juni 2011 ble det reviderte forslaget til kommuneplanens arealdel vedtatt. Her står det i planbestemmelsen punkt 3.4 blant annet at for Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen – Stav måtte reguleringsplanen vise/beskrive *"nærings sammensetninger, drøftet i forhold til*

handels- og lokaliseringsanalysen” og i samme punktet at ”*handels- og lokaliseringsanalysen med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.*”

Den ferdige handels- og lokaliseringsanalysen fikk navnet ”*Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik*” og forelå som TØI-rapport nr. 1219/2012 i juni 2012 (TØI = Transportøkonomisk institutt). Rapporten er ikke politisk behandlet.

Denne saken presenteres til politisk behandling med en del grunnlagsdokumenter som fulgte planforslaget fra 2009. Mens plankart, planbestemmelser og beskrivelse er i samråd med kommunen endret/justert i 2013.

Forslaget til detaljregulering omfatter et område på ca. 345 daa, hvorav ca. 241 daa utgjør bygg og anlegg (forretning, kontor og industri) og 36 daa til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Forslagsstillers opprinnelige utkast til detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark var på flere punkter i strid med kommuneplanens arealdel. Slike spørsmål bør normalt avklares gjennom revidering av kommuneplanen. Det forslaget som nå presenteres er stort sett i tråd med kommuneplanen, men det ligger fortsatt en utfordring i definisjonen av formålet med området. Dette omtales senere i saksframlegget.

Rådmannen mener at det er viktig å få klargjort det aktuelle området for næringsetablering. Planforslaget blir lagt fram som en detaljregulering, selv om plankartet presenteres som en områdeplan med store flater og få detaljer. For at kommunen skal kunne bruke den vedtatte planen som grunnlag for byggesaksbehandlingen, må planbestemmelsene derfor være svært detaljerte for å veie opp manglende detaljering i kartet.

Kommuneplanen har som nevnt ovenfor, et krav i planbestemmelsenes § 3.4 om at ”*handels- og lokaliseringsanalysen med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet*” for dette næringsområdet. Rådmannen tolker planforslaget slik at dette ikke er gjort, selv om analysen er omtalt i planomtalen.

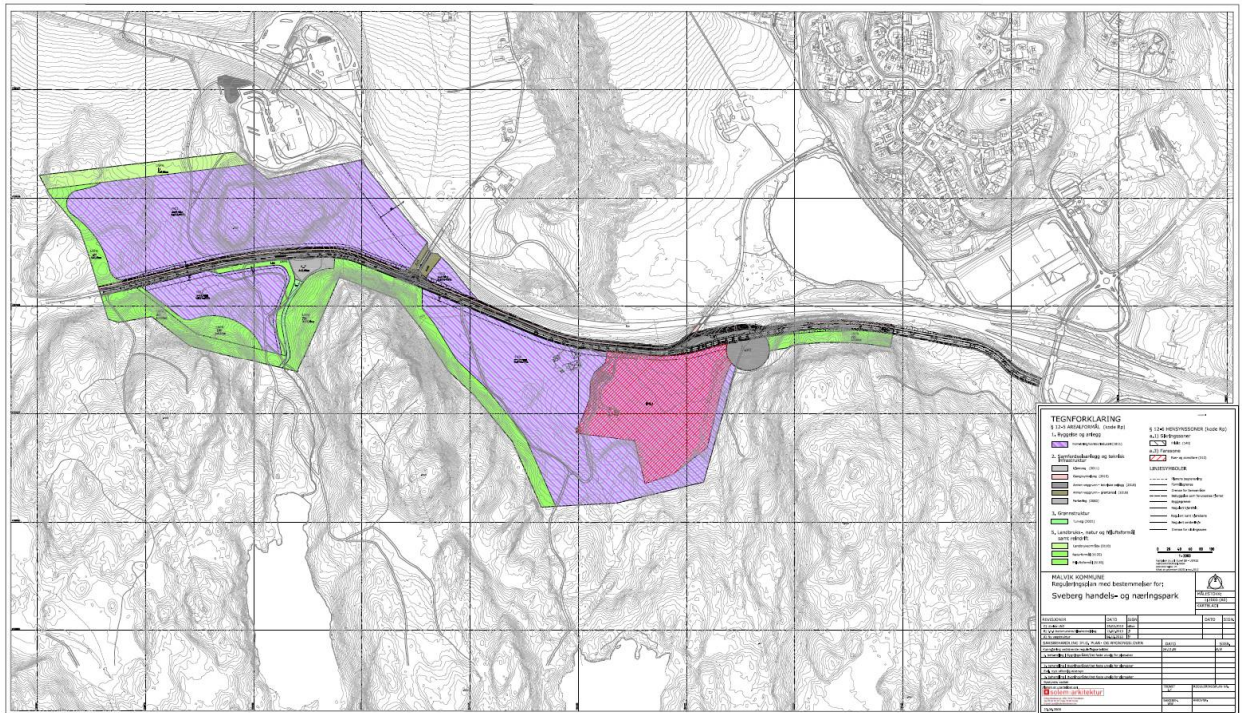
Med utgangspunkt i konklusjonene i handels- og lokaliseringsanalysen (TØI-rapport 1219/2012), mener rådmannen at det kan være behov for å stramme inn bestemmelsene i forhold til hvilke type bedrifter som kan etablere seg innenfor planområdet. Dette gjelder spesielt definisjonen av ”*kunnskapsnæring*”. Siden handels- og lokaliseringsanalysen ikke er politisk behandlet og at kommunestyret har reist spørsmål om etablering av A-bedrifter i naboområdet (Nye Sveberg), velger rådmannen å legge denne saken fram til politisk behandling uten noen alternativ innstilling i dette spørsmålet.

Rådmannens innstilling i saken er at planforslaget sendes ut på høring/legges ut til offentlig ettersyn etter at det er foretatt noen justeringer/tillegg i de framlagte plandokumentene.

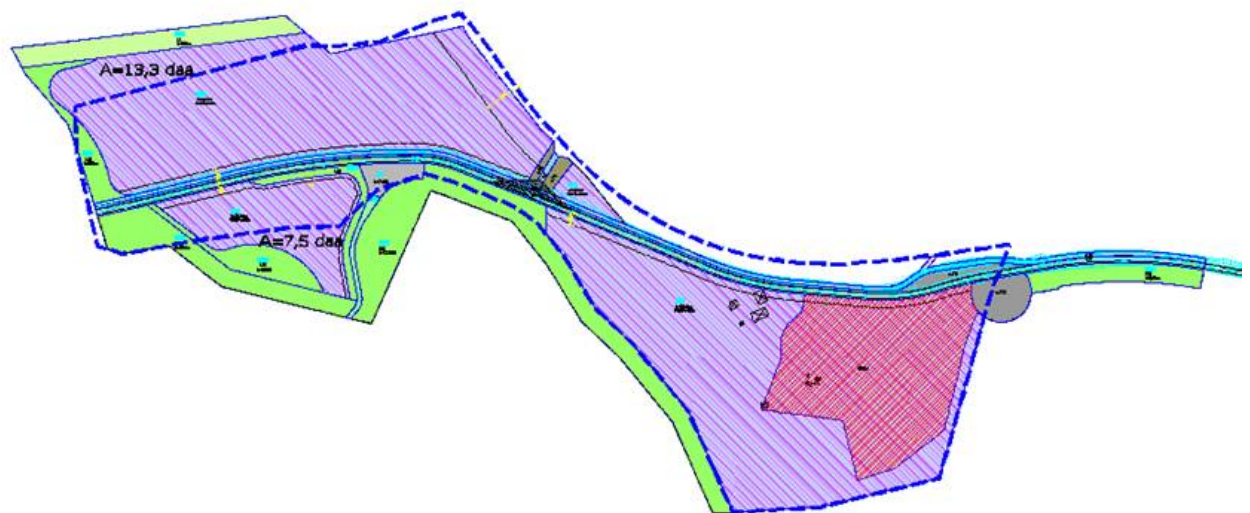
Planforslaget

Den største delen av planforslaget omfatter det området som i kommuneplanen fra 2003 ble godkjent som byggeområde – handel/service/industri – og er på ca. 270 daa. Arealgrensa ble opprettholdt i gjeldende arealdel fra 2011, med ”*Kombinert formål*”... ”*NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen - Stav*”.

I forslaget til detaljregulering er arealet til utbyggingsformål noe utvidet på deler av området. Det er tatt med noe areal som i kommuneplanen er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftformål (LNF). Videre er en del av det opprinnelige godkjente næringsområdet foreslått ført tilbake til LNF-område.



Forslaget til plankart i forminskert utgave.



Planområdet med inntegnet grense for det godkjente næringsområdet fra Kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen som er grunnlaget for det endelige planforslaget, er datert i mai 2009 og er utarbeidet på grunnlag av kommuneplanen fra 2003.

Konsekvensene av kommuneplanens arealdel fra 2011, samt handels- og lokaliseringsanalysen er omtalt i planbeskrivelsen (planomtalen) som følger planforslaget.

Innholdet i konsekvensutredningen presenteres ikke nærmere her. Det vises til dokumentet som følger som vedlegg.

Planbeskrivelsen (Planomtalen)

I den følgende teksten er hovedpunktene i planbeskrivelsen omtalt.

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med den nye plan- og bygningsloven.

Hele planområdet er på 345,5 daa, hvorav 241 daa er regulert til bygg og anlegg og ca. 36 daa til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ("køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg, anna vegareal og parkeringsplass").

Omtale av planforslaget:

I planbeskrivelsen heter det under overskrifta "Planlagt arealbruk" blant annet "Planlagt arealbruk er i hovudtrekk i samsvar med arealdisponering i kommuneplanens arealdel." Med bakgrunn i behovet for terrengtilpassing er området avsett til bygg og anlegg utvida med ca. 8 daa i forhold til vedtatt arealdisponering i kommuneplanen. Det vil si at ca. 21 daa LNF-areal er tatt til utbygging og ca. 13 daa er friggitt.

Under overskrifta "Handelsverksemd" i planbeskrivelsen siteres flere dokumenter som er avvisende til at det kan være detaljhandel og arbeidsplassintensive bedrifter innenfor det planlagte næringsområdet. Forslagsstiller konkluderer med følgende: "I forslag til planbestemmelsar er ordlyden gitt i bestemmelsane til arealdelen i kommuneplanen lagt til grunn."

Under overskrifta "Planlagte bygg" heter det: "Med bakgrunn i ønske om å redusere arealpresset på omkringliggjande landbruksareal, er det ønskelig med høg utnyttingsgrad. Grad av utnytting innan heile planområdet er fastsett til minimum 50 % BYA og maksimum 75 % BYA for areal med kombinert bruk (næring, kontor, industri). For kvart delområde innan planområdet skal grad av utnytting vera minimum %-BRA= 80 % og maksimum %-BRA= 150 %."

Videre kommenterer planforslaget kommuneplanens krav om at tomtene fortrinnsvis skal være mellom 5 og 10 daa, med følgende: "Vidareutvikling av kvart delområde vil vera avhengig av kva type verksemd som vert etablert. Det er derfor formålstenleg å fastsetje trasear for internvegar og tomtestorleiken i samband med byggesøknad, og at dette skjer på grunnlag av ein tomtedelingsplan for gjeldande felt."

Planforslaget setter vidare maksimum gesimshøyde til 22 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Under overskrifta "Uterom" heter det blant annet at "For eit område med kombinert bruksformål og høg utnyttingsgrad, vil det verte store krav til utforming av uterommet slik at området får ein positiv karakter." — — — "Ved melding om tiltak innan kvart delområde er det i planbestemmelsane sett krav om utarbeiding av utomhusplan som skal godkjennast av Malvik kommune."

Krav til "Parkerings" for biler og sykler beskrives ut fra kravet som er stilt i kommuneplanens planbestemmelser. Det blir lagt opp til at parkering skal skje på bakkeplanet og ikke under tak.

Under overskrifta "Vegføring" vises det til at adkomsten til området tar utgangspunkt i vegen som er regulert fra Svebergkrysset og et stykke vestover mot det aktuelle næringsområdet, parallelt med E6. Denne vegen er også planlagt som adkomstveg til Nye Sveberg. Kryssområdet der vegen skal dele seg til disse to områdene, er vist med plass til en rundkjøring. På plankartet er vegtraséen inn mot næringsområdet vist uten kryss med avkjøring mot Nye Sveberg.

En mulig framtidig avkjøring via krysset ved Stav Hotel vil bli drøftet i forbindelse med planleggingen av utvidelse til 4 felt på E6 forbi området.

Planforslaget viser fortausløsning langs traseen fra Svebergkrysset og fram til området avsatt til rundkjøring, slik gjeldende "Reguleringsplan for Sveberg vest – industriveg og pendlerparkering" viser for den første delen av vegen. Videre vestover gjennom feltet er det regulert separat gang- og sykkelveg med avstandssone mot bilvegen.

For undergangen under E6 er Vuluvegen foreslått regulert til gang- og sykkelveg, samt at landbruksmaskiner kan kjøre gjennom.

Kommunen har gitt signal om at økt trafikk på Vuluvegen mellom Storsand og det aktuelle planområdet, ikke er ønskelig. Det kan derfor være aktuelt å stenge vegen helt eller skilte vegen med gjennomkjøring forbudt. Dette er ikke innarbeidet i planforslaget fra forslagsstiller. I tillegg viser forslagsstiller til at de har behov for å frakte masser til og fra Franzefoss Pukk sitt anlegg ved Brannlia.

Under ”*Anna infrastruktur*” er det blant annet vist til at kapasiteten for vann og avløp må bygges ut og at hovednett til området må være ferdig utbygd før det blir gitt brukstillatelse for nye tiltak i området.

Under overskrifta ”*Terrengendringar*” vises det til at det vil skje vesentlig terrengarbeider innenfor planområdet. Blant annet vil en kulle (ca. 40 meter høy) mellom Stav Hotel og Vuluvegen bli fjernet.

For å få god terrengtilpassing i området er også områdegrensa, som ble vedtatt i kommuneplanen, foreslått justert på et par steder. Se kartskissen. Dette gir samlet ca. 8 dekar mer næringsareal og 1,5 dekar ekstra omdisponering av dyrket mark til utbyggingsformål.

Ved fjellsprenging bør terrenget inn mot omkringliggende koller ha maksimum fall 1:2.

Under ”*Grøntstruktur*” er det sagt at viktige forbindelser mellom vegene i planområdet og eksisterende stier skal vises i planforslaget. Dette gjelder stiforbindelsene fra Sekkhølet, fra Svedalsvegen og fra området der Vuluvegen krysser E6.

Parkeringsplassen ved Sekkhølet er opprettholdt, men sti-/løypetraseen sørover er foreslått lagt om.

Sti/turveg fra Svedalsvegen er foreslått flyttet inn i området regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål, men er ikke vist på kartet.

Langs Vassåsen ligger hoveddelen av stien/turvegen utenfor planområdet.

Bekken som kommer fra Lauvtjønnna blir lagt om i en ny trasé langs den nye turvegen fra parkeringsplassen ved Sekkhølet. Nedenfor Vuluvegen ”*må det vurderast i utomhusplanen om det er formålstenleg å leggje bekken i røyr.*”

Det er ikke vist en grønstruktur langs bekken fra Stamtjønnna ”*sidan ein slik korridor tvers gjennom eit næringsområde vil kunne vanskeleggjera ei effektiv tomteutnytting. Bekken frå Stamtjønnna og eit vassig frå Vassåsen vert lagt i røyr fram til eksisterande kryssing av Vuluvegen og E6.*” I utomhusplanen for de enkelte delområdene vil det bli vurdert om deler av bekken kan bli liggende i dagen.

Under ”*Grunnforhold*” er det påpekt at det må gjøres supplerende grunnundersøkelser i området i Svedalen hvor det ble deponert masser i forbindelse med utbyggingen av E6.

Temaet ”*Andre miljøforhold*” omhandler blant annet støy. Grensene er satt ut fra det som er anbefalt i retningslinjene fra Miljødepartementet, T1442/2012. Siden utbygginga her skjer i etapper, må det i anleggsperioden gjennomføres rutiner som fører til reduksjon av støy, støv og andre uønskede hendinger. I planbestemmelsenes § 4.9 finnes tabellen for tillatt støynivå i den normale driften av området, mens § 9 viser grensene for støynivået i anleggsperiodene.

De nye skjæringene i området, spesielt langs adkomstvegen fra Svebergkrysset, vil føre til utvidelser av skjæringene langs E6. Terrengendringene skal utformes slik at de harmonerer med omkringliggende areal for å dempe synsinntrykket og reflektering av lyd.

”*Universell utforming*” skal være et tema i alle plansaker.

Endelig valg av ”*Avfallsløysing*” skal skje i forbindelse med byggesøknaden.

Virkninger av planforslaget:

For å bedre terrengetilpassinga er områdegrensa justert i forhold til grensa vedtatt i kommuneplanens arealdel. Dette har ført til en utvidelse av arealet til utbygging med ca. 8 daa.

Næringsområdet vil være eksponert fra boligområdet på Sveberg, spesielt det nærmeste området i Svedalen.

Under ”Økonomiske forhold” heter det blant annet ”Som følge av rekkefølgekrav ved utbygginga, er det behov for utbyggingsavtaler vedrørende opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.”

Plankartet

Som plankartet viser er arealformålet i hovedsak knyttet til ”Forretning/kontor/industri”, ulike samferdselsanlegg og landbruksområder.

På plankartet er det tatt med areal til utbyggingsformål, som ligger utenfor det området som er godkjent til formålet i arealdelen fra 2011, men samtidig er også noe av arealene fra kommuneplanen frigitt. Dette er også nevnt ovenfor.

Planbestemmelsene

Mange av punktene som er beskrevet ovenfor, er også tatt inn i planbestemmelsene, men blir ikke kommentert her.

Vann- og avløpsplan er omtalt to steder i planbestemmelsene. I 3.2 under Generelle bestemmelser, og i 10.2 (se lengre ned) under Rekkefølgekrav.

I § 3.2 Vatn- og avløpsplan heter det: ”Vatn- og avløpsplan skal sendast Malvik kommune til behandling saman med søknad om tiltak i planområdet. Vatn- og avlaupsløysingar skal byggast i samsvar med godkjent plan.

Handtering av overflatevatnet må basera seg på å fordroya og redusera/infiltrera overflateavrenninga ved lokal behandling av overflatevatnet. Naudflomveg skal alltid planleggast/etablerast. Dimensjonering av vassleidningar gjennom veg/planområdet må vera i samsvar med eksisterande røyrdimensjonen gjennom E6.”

I planbestemmelsen § 4 ”Kombinert bygg- og anleggsformål – Forretning/kontor/industri” heter det i punkt 4.1 ”Formål” blant annet: ”Innan område kan det førast opp bygningar som har tilknytning til forretning, kontor eller industri”. Videre er det tatt inn deler av planbestemmelsen fra kommuneplanens arealdel for dette området, hvor det går klart fram at detaljhandel ikke er tillatt innenfor planområdet.

I § 4.7 om høyder på bygningene i planområdet, heter det blant at ”Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen.”

I § 10.1 om ”Opparbeiding av samferdselsanlegg” heter det at ”Før det vert gitt 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 knytta til Vuluvegen, og undergangen for Vuluvegen under E6 skal vera stengt for allmenn gjennomkøyring.”

I § 10.2 om ”Vatn- og avlaupsplan” heter det ”Vatn- og avlaupsplan skal sendast Malvik kommune til behandling saman med søknad om tiltak innan kvart delområde.”

Samråd og medvirkningsprosess

- Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen og MalvikBladet 24.12.2008 Naboer og høringsparter er varslet i eget skriv datert 19.12.2008.

- For å se innkomne merknader og innspill viser vi til forslagsstillers Planomtale.

Rådmannens vurdering

Forslaget til reguleringsplan avviker på noen punkter fra kommunens vedtatte overordnede planer, arealbruk og avklaring av formål.

Plankartet har liten grad av detaljering og vil dermed i utgangspunktet fungere som en form for rammestyring (områderegulering). Siden denne planen skal vedtas som en detaljregulering, må planbestemmelsene veie opp manglene ved kartet, for å sikre at alle nødvendige hensyn kan ivaretas i tilstrekkelig grad ved detaljplanlegginga av området. Derfor stilles det store krav til utforminga av planbestemmelsene.

I og med at kartet inneholder svært få detaljer om den framtidige utforminga, blir utomhusplanen en svært viktig del av den enkelte byggesaken. Med dette som utgangspunkt har bestemmelsen vedrørende kravet til innholdet i utomhusplanen blitt relativt innholdsrikt.

Det er positivt at det legges opp til en høy utnytting av området, ut fra ønske om å styrke jordvernet ellers i Malvik.

Viktige konsekvenser av at området er stort og kupert, blir at anleggsperioden kan bli lang, samt at planering av fjell kan føre til ekstra støyende anleggsvirksomhet over lang tid.

Nedenfor gir rådmannen noen mer detaljerte kommentarer til følgende temaer:

- Etablering av detaljhandel og arbeidsplass-/besøksintensive bedrifter innenfor planområdet.
- Begrensning av støyende aktiviteter innenfor planområdet.
- Støvproblematikk knyttet spesielt til anleggsperioden.
- Bevaring eller lukking av åpne bekker.
- Maksimal høyde på bygg.
- Maksimum og minimum grad av utnytting av arealene.
- Vann og avløp
- Gang- og sykkeltrafikken til og fra området.
- Vuluvegen i framtida.
- Opparbeiding av ny adkomstveg.
- Parkeringsplassen ved Sekkhølet.
- Tomtedeling, tomtestørrelser og tomteutforming.
- Rundkjøringa/krysset mot Nye Sveberg.
- Avfallshåndtering.
- Universell utforming
- Skilt og reklame
- Turstier/løypetrasé
- Utbyggingsavtaler.

Etablering av detaljhandel og arbeidsplass-/besøksintensive bedrifter innenfor planområdet.

I forslaget til planbestemmelsen (§ 4.1), om hva som kan etableres innenfor planområdet, er deler av planbestemmelsen i kommuneplanens arealdel for dette området brukt som grunnlag for utforminga. I kommuneplanen er det i tillegg vist til ulike punkter som skal behandles i arbeidet med reguleringsplanen for området. Et av temaene er at den framtidige

næringssammensetningen i området skal drøftes på grunnlag av handels- og lokaliseringsanalysen for kommunen.

Konklusjonene i denne analysen er omtalt i planomtalen, men etter rådmannens mening er det ikke tatt tilstrekkelig hensyn til disse konklusjonene i forslaget til planbestemmelser.

Handels- og lokaliseringsanalysen, ”*Senterstruktur og lokalisering av handel og næring i Malvik*” (TØI rapport 1219/2012) anbefaler at Malvik kommune bør satse på å utvikle bare ett sentrumsområde og at det bør bli Hommelvik. På side III i sammendraget i rapporten heter det at framtidbildet ”*Hommelvik som sentrum i Malvik i størst grad vil bidra til positiv utvikling med tanke på de definerte kriteriene, mens Sveberg som sentrum i Malvik i minst grad gjør det.*”

TØI-rapporten er ikke politisk behandlet i Malvik kommune, men vil bli et av grunnlagsdokumentene ved neste revidering av kommuneplanen.

I kommuneplanens bestemmelser står det, som nevnt ovenfor, at denne analysen skal legges til grunn for arbeidet med reguleringsplanen for dette planområdet.

I forslaget til planbestemmelse går det klart fram at detaljhandel ikke er tillatt. Spørsmålet om å kunne etablere arbeidsplassintensive bedrifter er ikke så klart avklart. I forslaget til planbestemmelser heter det at det kan etableres kunnskapsnæring, uten at dette er nærmere definert. Hvis det skal satses på ett sentrum i Malvik, slik handels- og lokaliseringsanalysen anbefaler, kan det ikke tillates arbeidsintensive bedrifter innenfor det aktuelle planområdet.

I kommunens overordnede planer går det ellers fram at handelssenteret på Sveberg skal være det området som ligger på nordsiden av E6 ved Svebergkrysset. Det er dette området som i dag inneholder Malvik Senter og Sparkjøp. Det aktuelle planområdet sør for motorvegen, ligger ikke innenfor det definerte senterområdet.

Rådmannens konklusjon er at forslaget til områderegulering med mulig etablering av kunnskapsnæring ikke er i tråd konklusjonene i handels- og lokaliseringsanalysen. Men siden denne analysen ikke er politisk behandlet, velger rådmannen å ikke legge fram noen innstilling i dette spørsmålet.

Begrensning av støvende aktiviteter innenfor planområdet.

Forslagsstiller har foreslått at i anleggsperioden skal normal arbeidstid være kl. 0700-1900 mandag-lørdag. De foreslåtte støykravene viser også at det kan være aktivitet på området på søn- og helligdager:

”I bygge- og anleggsperioden er det ikke tillate med aktivitet som medfører støy over følgende grenser:”

Bygningstype	Støykrav dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn-/heilagdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Bustadar, fritidsbustadar, sjukehus, pleieinstit.	65	60	45
Skule, barnehage	60 i brukstid		

(Sitat frå forslaget til planbestemmelser)

Foreslåtte støygrenser er i samsvar med anbefalte basis støygrenser som er gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Disse grensene er anbefalt for arbeid som varer opp til 6 uker. T-1442 anbefaler skjerpning av grenseverdiene for langvarige arbeider. Dette er ikke foreslått i denne saken. Det er heller ikke vist til støygrenser for maksimalt lydnivå.

Anleggsarbeidet vil her trolig foregå mer eller mindre sammenhengende i flere år. En del personer vil derfor kunne bli belastet med uønsket støy over flere år. Støykravet på dagtid mandag til fredag synes å være satt rimelig. På grunn av den lange anleggsperioden vil det imidlertid være rimelig å skjerpe støykravene på lørdag, kveld og søn- og helligdager. Det bør også stilles maksimalkrav til lydnivå på kveld, natt, lørdag og søn- og helligdag. Dermed vil

omgivelsene slippe de mest støyende aktivitetene i disse tidsrommene. Maksimalt lydnivå kan uttrykkes som L_{A1} (1 % av tidsrommet). Eventuelle kortere dispensasjoner fra utslippstillatelsen bør bare bli gitt på dagtid mandag-fredag. Sprengninger bør fortrinnsvis foretas på dagtid, subsidiært innsnevres til tidsrommet 0800-1600 mandag-fredag.

Forslag til nye støygrenser i anleggsperioden(utendørs):

	Støykrav mandag til fredag 07-19 [$L_{pAeq12h}$]	Støykrav kveld 19-23 [L_{pAeq4h}/L_{maxA1}] Støykrav lørdag 07-19 [$L_{pAeq12h}/L_{maxA1}$]	Støykrav natt 23-07 [L_{pAeq8h}/L_{maxA1}] Søn- og helligdag 07-23 [$L_{pAeq16h}/L_{maxA1}$]
Bolig, sykehus, institusjoner, mv.	65	55/70	45/60
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Rådmannen har ikke helt fått avklart spørsmålet om hvordan det skal stilles krav til støy i forhold til nærliggende bedrifter, både eksisterende (hotell/bensinstasjoner) og innenfor planområdet (etter hvert som utbygginga i området går framover).

Ved mobilt eller stasjonært knuseverk vil anleggsdriften falle inn under forurensningsforskriftens kapittel 30. Fylkesmannen skal i så fall varsles om oppstart, utvidelse og endring i driften. En slik varsling skal skje gjennom meldingsskjema for knuseverk og siktestasjoner, og skal sendes Fylkesmannen i god tid før oppstart. Fylkesmannen kan på bakgrunn av meldingen pålegge virksomheten å søke om tillatelse i henhold til § 11 i forurensningsloven.

Rådmannen anser det også som en stor utfordring hvilke krav som kan eller bør stilles til støy fra for eksempel spunting, fjellboring, grovknusing av fjellmasser, knusing med pigging og annen bruk av pigging og lignende. Det bør vurderes om dette bare skal skje i et kortere tidsrom, for eksempel kl. 0800-1600 mandag-fredag og kl. 1000-1400 på lørdag. Eller skal kanskje ikke pigging tillates i det hele tatt?

Rådmannen vil prøve å få avklart dette til møte i ARESAM.

Støyproblematikk knyttet spesielt til anleggsperioden.

I et område med langvarig anleggsdrift, blir det også viktig å følge opp at kravene knyttet til støvproblematikken. Etter rådmannens syn skal kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1520 stille strenge nok krav.

Bevaring eller lukking av åpne bekker.

Planforslaget viser at bekken fra Stamtjønna (Svedalsbekken/Stavsbekken) kan bli lukket gjennom hele det nye næringsområdet. Det vil si på en strekning på nærmere 350 meter, når kryssingen av E6 tas med.

Bekken fra Lauvtjønna (Midtsandbekken) er planlagt lagt om i en ny trasé sør for Vuluvegen, mens den kan lukkes for strekningen nord for Vuluvegen. Bekken kan da bli lukket på en strekning på ca. 200 meter.

Med grunnlag i flere lover er det utarbeidet Forskrift om rammer for vannforvaltning (For 2006-12-15 nr. 1446). Her heter det i §4 Miljømål for overflatevann blant annet at ”Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse”..... Men det heter også i § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep at ”Ny aktivitet eller nye inngrep i vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4 - § 6 ikke nås elle at tilstanden forringes” under visse forutsetninger. Blant annet er et av kravene at samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig

store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.

Rådmannen mener at begge bekkene i utgangspunktet skal gå som åpne bekker, så nært opp til sin naturlige form som mulig og at bekkelukking ikke tillates. Med dette som utgangspunkt vil det i tilfelle være opp til utbygger å dokumentere at en lukking må gjennomføres ut fra blant annet samfunnsnytt. En tilfredsstillende dokumentasjon på at bekkelukking er nødvendig, følger ikke med forslaget, etter rådmannens mening.

Maksimal høyde på bygg.

I § 4.6 om høyder på bygg, heter det at *”Nye bygg skal ikke ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.”*

22 meter gir svært høye bygg (ca 7 etasjer i et kontorbygg), sammenlignet med andre bygg i Malvik. I tillegg kan sterkt hellende terreng føre til at gjennomsnittlig ferdig planert terreng kan komme flere meter over det laveste bakkeplanet. Og siden det her ikke er mulig å gi maksimal høyde ut fra en fastsatt cotehøyde, ønsker rådmannen at maks høyde blir mer presist beskrevet i bestemmelsene.

Med dette som utgangspunkt foreslår rådmannen at høyden på bygget skal være maksimalt 22 meter over topp gulv første etasje eller laveste underetasje.

Maksimum og minimum utnyttning av arealene.

Med utgangspunkt i at dette er et sentralt beliggende næringsområde i Trondheimsregionen, må målet være å utnytte arealene så godt mulig. Med dette som utgangspunkt har planbestemmelsene her fått minimum og maksimum utnyttelse både i forhold til BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal).

Da det er nytt for Malvik å sette minimum og maksimum for både BYA og BRA samtidig, forventer rådmannen at det i høringsrunden vil komme innspill til denne måten å stille krav til utbyggingen av et slikt næringsområde.

Vann og avløp.

I konsekvensutredningen er det på side 20 under kapittel 3.5 om teknisk infrastruktur sagt at blant annet følgende forhold bør vurderes tatt inn i planbestemmelser og plankart:

- *”Etablering av fordrøyningsbasseng innan planområdet for å redusere faren for flaumskader.*
- *Dimensjonering av røyr for overflatevann gjennom veg/planområdet må ikke vera mindre enn tilsvarande røyr gjennom E6.*
- *Rekkefølgekrav om at vatn- og avløpsplan skal vera godkjent av Malvik kommune før det vert gitt løyve til å setje i gang byggjearbeid innan planområdet. Vatn- og avløpsløyser skal byggast i samsvar med godkjent vatn- og avløpsplan.”*

Ut over en liten omtale i planbeskrivelsen og de to punktene i planbestemmelsene er det ikke sagt noe mer om hvordan de ulike utfordringene skal løses og det er ikke vist noe om dette temaet i plankartet.

Med bakgrunn i at det pr. i dag er svært usikkert hvilke type bedrifter som vil bli etablert innenfor dette området, må spørsmål om vann og avløp behandles ut fra at det kan bli etablert bedrifter med *”vasskrevjande prosessar”*.

I konsekvensutredningen er det vist til at avløpsvannet må føres ned til Midtsand rensesanlegg, men at dette rensaneanlegget neppe har kapasitet til å dekke både det ferdig utbygde Svebergmarka og det nye næringsområdet.

Vedrørende drikkevann heter det i konsekvensutredningen at Malvik kommune har opplyst at *”kapasiteten vil dekke etablering av ”vanleg” industri, handel og service, men at etablering av verksemd med vasskrevjande prosessar (t.d. næringsmiddelindustri og metallindustri) vil kunne verte vanskeleg å få gjennomført utan vesentleg endringar i vasstilførselen til området.”*

Behovet for brannvann blir også en viktig del av de vurderinger som må gjøres.

Som beskrevet ovenfor så er det i planforslaget sagt i planbestemmelsene i punkt ”3.2 Vatn- og avløpsplan” at *”Vatn- og avløpsplan skal sendast Malvik kommune til behandling saman med søknad om tiltak i planområdet.”* Det er ikke presisert nærmere hva planen skal inneholde.

Med dette som utgangspunkt vil rådmannen i dette saksframlegget varsle om at det i det framtidige planarbeidet opp mot anleggsstart og de enkelte byggesakene vil bli stilt strenge krav til vann- og avløpsplan, inkludert overvannsbehandling.

Gang- og sykkeltrafikken til og fra området.

Som beskrevet ovenfor er det regulert fortau langs vegen fra Svebergkrysset og vestover mot det aktuelle planområdet. I det framlagte planforslaget er det vist fortau fram mot krysset mot Nye Sveberg. Gjennom resten av området er det foreslått separat gang- og sykkelveg.

Med tanke på den store trafikken det kan bli langs adkomstvegen fra Svebergkrysset, med både motorkjøretøyer, syklende og gående, bør det vurderes om det skal være separat gang- og sykkelveg hele vegen.

Dette bør vurderes gjennom en endring og utvidelse av den kommunale *”Reguleringsplan for Sveberg vest – industriveg og pendlerparkering”*.

Vuluvegen i framtida

I planomtalen viser forslagsstiller til de utfordringene kommunen har med tanke på at utbyggingen i det aktuelle næringsområdet vil gi økt trafikk på Vuluvegen.

En stor utbygging innenfor det aktuelle planområdet, vil kunne føre til en vesentlig økning av trafikken på Vuluvegen, mellom næringsområdet og Storsand. Denne vegen ble rustet opp i forbindelse med at utbygginga på Sveberg på 80-tallet startet før motorvegen var bygd forbi området. Forutsetningen den gangen var at Vuluvegen skulle være en midlertidig adkomstveg til Sveberg.

Vuluvegen er ikke bygd for stor trafikk, både stignings- og breddemessig, samt at boligene som ligger langs vegen, har adkomst direkte fra Vuluvegen. I tillegg mangler fortau/gang- og sykkelveg og gatelys. Kommuneplanen sier ikke noe om Vuluvegen.

Etter rådmannens syn må konsekvensen av det å åpne et nytt stort næringsområde langs Vuluvegen, være at Vuluvegen må stenges for gjennomkjøring mellom planområdet og Storsand (med de utfordringer kontrollen av denne trafikken fører med seg). Alternativt kan vegen stenges helt for biltrafikk mellom planområdet og Vulu østre, inntil den planlagte vegen fra Sveberg mot Storsand/Midtsand er bygd, slik reguleringsplanen for Svebergmarka forutsetter.

Rådmannen vil her understreke hvilke utfordringer som ligger med tanke på økt trafikk på denne vegen, og vil anbefale at denne vegen skal stenges for gjennomkjøring mellom Storsand og det nye næringsområdet før anleggstart. En slik stenging vil ikke hindre anleggstrafikk mellom næringsområdet og steinbruddet ved Brannlia.

Opparbeiding av ny adkomstveg.

I forslaget til planbestemmelse § 10.1 stilles det krav til ferdigstilling av den nye adkomsten i forhold til når det blir gitt ferdigattest for tiltak i området. Etter rådmannens syn må slike betingelser stilles i forhold til når bygget/anlegget tas i bruk, for det kan skje før ferdigattesten gis. Men i dette tilfellet mener rådmannen at det er viktig å få så lite anleggstrafikk som mulig langs Vuluvegen mellom Sveberg sentrum og planområdet. Derfor foreslår rådmannen at det

stilles krav om at den nye adkomstvegen skal være åpnet for trafikk før anleggsstart på resten av planområdet. På samme tidspunkt skal Vuluvegen under E6 stenges.

Parkeringsplassen ved Sekkhølet.

Planen viser at parkeringsplassen ved Sekkhølet skal beholdes på det stedet den ligger i dag, men den første delen av løypetraseen legges om.

Hvis Vuluvegen mellom Storsand og det nye næringsområdet stenges for gjennomkjøring, vil det bety at all trafikk mellom Malvikvegen og parkeringsplassen ved Sekkhølet må gå via E6 og Svebergkrysset.

Tomtedeling, tomtestørrelser og tomteutforming.

I denne planen er kartet utarbeidet som en områderegulering, selv om planen skal ha funksjon som en detaljregulering, med detaljerte planbestemmelser. Utomhusplanen som kreves i forbindelse med alle byggesakene, må derfor gis noe av den samme funksjonen som et detaljert reguleringsplankart normalt har, uten å gi utomhusplanen den samme formelle statusen. Ut fra dette blir innholdet i planbestemmelsene svært viktig. De nødvendige kravene som må stilles til utomhusplanen, må derfor gå fram av planbestemmelsene.

Det blir svært viktig å kunne stille de rette kravene til utomhusplan, uansett om den er for én liten tomt, mange små tomter eller for et stort delområde med en tomt.

I tillegg til at utomhusplanen må vise adkomst til hver enkelt tomt innenfor grensene for utomhusplanen, må den om nødvendig også vise adkomst til andre regulerte arealer som ikke er med på utomhusplanen.

Rådmannen er av den mening at i utgangspunktet skal ingen bedrifter ha direkte adkomst fra den nye Vuluvegen, men ha avkjøring fra felles adkomst for flere bedrifter. Unntaket kan være at én bedrift tar en vesentlig del av det aktuelle delområdet.

Rundkjøringa/krysset mot Nye Sveberg

I planforslaget har forslagsstiller vist plass til en rundkjøring i krysset mellom vegen til det aktuelle næringsområdet og vegen til Nye Sveberg. Det er ikke vist noe kryss på plankartet, verken som T-kryss eller rundkjøring. Hvis det blir valgt å utforme det endelig krysset som T-kryss, må det tas stilling til hvilke kjøretninger som skal prioriteres. Det kan eventuelt gjøres ved detaljreguleringa av vegen inn til Nye Sveberg.

Før den aktuelle reguleringsplanen kan legges ut på høring, må forslagsstiller dokumentere at det terrengmessig er mulig å bygge en rundkjøring med tilfredsstillende størrelse, samt akseptabel stigning/fall på tilførselsvegene.

Avfallshåndtering

Kommunen har som mål å samle mest mulig av avfallshåndteringa i boligområdene i nedgravde anlegg. Bedrifter står litt friere til å selv bestemme hvordan de vil ta vare på sitt avfall, men rådmannen mener at de også bør ha nedgravde anlegg der dette passer. Derfor foreslår rådmannen at før planen sendes ut på høring skal siste setning i § 4.9 endres til *”Avfallshåndtering skal i utgangspunktet løysast innandørs eller med nedgravde containere.”*

Universell utforming

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det i alle plansaker redegjøres for hvordan universell utforming er ivare tatt. I §3.4 i forslaget til planbestemmelser heter det at *”Som hovedregel skal det installerast heis når dette er naudsynt for god tilgjenge til arbeidsplassar og publikumslokalitetar.”*

Til dette vil rådmannen bemerke at i alle bygg som blir reist for arbeidsplasser eller som publikumsbygg, skal det være heis når bygget har to etasjer eller mer.

Skilt og reklame

I planbestemmelsenes § 4.16 Skiltplan er det vist til at det skal utarbeides en skiltplan. For å markere at reklame er en viktig del av dette temaet, slik det går fram av planbestemmelsene i kommuneplanens § 2.10, forslår rådmannen at overskrifta endres til ”*Plan for skilt og reklame*” og at i teksten endres ordet ”*skiltplan*” til følgende tekst ”*plan for skilt og reklame*”

Turstier/ løypetrasé

I planområdet må to turstier/løypetrasé legges om. Den ene er vist på kartet fra parkeringsplassen ved Sekkhølet. Mens den andre stien fra der Svedalsvegen kommer opp til Vuluvegen og i retning Stamtjønna, bare er beskrevet, men ikke tegnet inn på kartet. Begge ligger i til dels bratt terreng. Det må derfor dokumenteres hvilke konsekvenser de to traseene vil få for terrenget.

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler blir en viktig del av arbeidet med å realisere dette området sammen med IKAP-området Nye Sveberg. Ofte utarbeides utbyggingsavtalen parallelt med reguleringsplanen, da den skal gjennom omtrent samme planprosessen med kunngjøring. Utbygger har ikke tatt initiativ til å få utarbeidet en slik avtale knyttet til gjennomføringen av denne planen, så det må skje i ettertid.

Rådmannens innstilling

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:

- 1. Av trafikkmessige hensyn må det i planbestemmelsene tas inn at anleggsstart for utbygging av planområdet (inkludert vann, avløp og adkomstveg) ikke kan skje før Vuluvegen er skiltet med gjennomkjøring forbudt mellom planområdet og Storsand.
- 2. I planbestemmelsene skal det tas inn et punkt om at adkomstvegen mellom Svebergkrysset og planområdet må være åpnet før anleggstart innenfor de øvrige delene av planområdet.
- 3. Forslagsstiller må dokumentere at den viste rundkjøring med veg inn mot Nye Sveberg terrengmessig lar seg gjennomføre med tilfredsstillende stigning/fall på vegene inn mot rundkjøringa.
- 4. I planbestemmelsene må det tas inn et punkt om at Vuluvegen mellom Sveberg sentrum og planområdet skal stenges når den nye vegen fra Svebergkrysset er åpnet.
- 5. I planbestemmelsene skal det tas inn et punkt om at ”Det skal ikke tillates direkte avkjøringer fra Vuluvegen og til en enkel bedrift, hvis ikke bedriften tar en vesentlig del av det aktuelle delområdet.
- 6. Under §6 Grøntstruktur skal det tas inn et nytt punkt 6.2: Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Midtsandbekken kan legges om slik plankartet viser.
- 7. Plankart, bestemmelser og beskrivelse må omhandle bevaring av bekkedrag med grønndrag og eventuell tursti.
- 8. Tursti fra Svedalsvegen må tegnes inn på plankartet. Det må dokumenteres hvilke konsekvenser de to omlagte stiene/løypetrasen vil få for terrenget.

- 9. I planbestemmelsenes § 4.9 skal siste setning endres til: Avfallshandtering skal i utgangspunktet løysast innandørs eller med nedgravde containere.
- 10. I planbestemmelsene skal siste setningen i § 3.4 Universell utforming endres til: ”Byggverk for publikum og arbeidsbygning med to etasjer eller flere skal ha **heis**.”
- 11. I § 4.16 skal overskrifta endres til ”Plan for skilt og reklame” og i teksten skal ordet ”skiltplan” endres til følgende tekst ”plan for skilt og reklame”
- 12. I planbestemmelsenes § 10.2 skal siste del av setningen: ”Vatn- og avlaupsanlegg må vere ferdig opparbeida i samsvar med vatn- og avlaupsplan godkjent av kommunen, før det vert gitt ferdigattest for byggetiltak innan det enkelte delområde.” endres til: ” før det vert gitt bruksløyve for byggetiltak innan det enkelte delområde”.
- 13. Tabellen i § 9 om Vilkår i bygge- og anleggsperioden må endres til:

Forslag til nye støygrensar i anleggsperioden(utendørs):

	Støykrav mandag til fredag 07-19 [L _{pAeq12h}]	Støykrav kveld 19-23 [L _{pAeq4h} / L _{maxA1}] Støykrav lørdag 07-19 [L _{pAeq12h} / L _{maxA1}]	Støykrav natt 23-07 [L _{pAeq8h} /L _{maxA1}] Søn- og helligdag 07-23 [L _{pAeq16h} / L _{maxA1}]
Bolig, sykehus, institusjoner, mv.	65	55/70	45/60
Skole, barnehage	60 brukstid		

- 14. I forslag til punkt 4.6 i planbestemmelsene lyder siste setning slik: ”Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen.” Denne setningen endres til: Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over topp gulv første etasje eller laveste underetasje.

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før forslaget kan sluttbehandles. Ber om at utskrift av gjennomført sosi-kontroll legges ved oversendelsen.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 14.03.2013

Rådmannen forslår følgende tillegg til punkt 7:

Bekkedrag med vann og kantsoner bør ha en bredde på minst 15 meter.

Bernt Ole Ravlum, AP, SP, og SV fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 1:

Nytt punkt:

Av trafikkmessige hensyn må det i planbestemmelsene tas inn at anleggstrafikk som hovedregel skal foregå via E6 og Svebergkrysset til anleggsområdet.

Punkt 3:

Ordlyden endres fra ”viste rundkjøring” til ”kryssløsning”

Punkt 4:

Ordlyden endres fra ”skal stenges” til ”vurderes”

Punkt 5:

Tas ut

Punkt 6:

Bekkelukking tillates ikke endret til Bekkelukking tillates som hovedregel ikke

Punkt 9:

Tilleggstekst: *eller i avskjermet område*

Avstemming av endringsforslagene fra rådmann og Bernt Ole Ravlum, AP

Endring punkt 1 vedtatt mot 1 stemme

Endring punkt 3 vedtatt mot 1 stemme

Endring punkt 4 vedtatt mot 1 stemme

Endring punkt 5 vedtatt mot 1 stemme

Endring punkt 6 vedtatt mot 2 stemmer

Endring punkt 7 enstemmig vedtatt

Endring punkt 9 vedtatt mot 1 stemme

Avstemming for resten av punktene:

Punkt 2: Enstemmig vedtatt

Punkt 8 - 10 – 14: Enstemmig vedtatt

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 14.03.2013

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:

1. Av trafikkmessige hensyn må det i planbestemmelsene tas inn at anleggstrafikk som hovedregel skal foregå via E6 og Svebergskrysset til anleggsområdet.
2. I planbestemmelsene skal det tas inn et punkt om at adkomstvegen mellom Svebergkrysset og planområdet må være åpnet før anleggstart innenfor de øvrige delene av planområdet.
3. Forslagsstiller må dokumentere at den viste kryssløsning med veg inn mot Nye Sveberg terrengmessig lar seg gjennomføre med tilfredsstillende stigning/fall på vegene inn mot rundkjøringa.
4. I planbestemmelsene må det tas inn et punkt om at Vuluvegen mellom Sveberg sentrum og planområdet vurderes stengt når den nye vegen fra Svebergkrysset er åpnet.
6. Under §6 Grøntstruktur skal det tas inn et nytt punkt 6.2: Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates hovedregel ikke.
Midtsandbekken kan legges om slik plankartet viser.
7. Plankart, bestemmelser og beskrivelse må omhandle bevaring av bekkedrag med grønndrag og eventuell tursti. Bekkedrag med vann og kantsoner bør ha en bredde på minst 15 meter.
8. Tursti fra Svedalsvegen må tegnes inn på plankartet. Det må dokumenteres hvilke konsekvenser de to omlagte stiene/løypetrasen vil få for terrenget.

9. I planbestemmelsenes § 4.9 skal siste setning endres til: Avfallshandtering skal i utgangspunktet løysast innandørs eller med nedgravde containere eller i avskjermet område utendørs.
10. I planbestemmelsene skal siste setningen i § 3.4 Universell utforming endres til: ”Byggverk for publikum og arbeidsbygning med to etasjer eller flere skal ha **heis**.”
11. I § 4.16 skal overskrifta endres til ”Plan for skilt og reklame” og i teksten skal ordet ”skiltplan” endres til følgende tekst ”plan for skilt og reklame”
12. I planbestemmelsenes § 10.2 skal siste del av setningen: ”Vatn- og avlaupsanlegg må vere ferdig opparbeida i samsvar med vatn- og avlaupsplan godkjent av kommunen, før det vert gitt ferdigattest for byggetiltak innan det enkelte delområde.” endres til: ” før det vert gitt bruksløyve for byggetiltak innan det enkelte delområde”.
13. Tabellen i § 9 om Vilkår i bygge- og anleggsperioden må endres til:

Forslag til nye støygrenser i anleggsperioden(utendørs):

	Støykrav mandag til fredag 07-19 [L _{pAeq12h}]	Støykrav kveld 19-23 [L _{pAeq4h} / L _{maxA1}] Støykrav lørdag 07-19 [L _{pAeq12h} / L _{maxA1}]	Støykrav natt 23-07 [L _{pAeq8h} /L _{maxA1}] Søn- og helligdag 07-23 [L _{pAeq16h} / L _{maxA1}]
Bolig, sykehus, institusjoner, mv.	65	55/70	45/60
Skole, barnehage	61 brukstid		

14. I forslag til punkt 4.6 i planbestemmelsene lyder siste setning slik: ”Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen.” Denne setningen endres til: Nye bygg skal ikkje ha høgare gesimshøgde enn maksimum 22,0 meter, målt vertikalt over topp gulv første etasje eller laveste underetasje.

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før forslaget kan sluttbehandles. Ber om at utskrift av gjennomført sosi-kontroll legges ved oversendelsen.