

Planinitiativ

Planinitiativ for Gnr/bnr 55/28 / Furenesveien, 7550 Hommelvik / Sveian / Hommelvik

Forslag til plannavn Detaljregulering for del av B27, Foten

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS

Datert 30.08.2021 – Revidert 07.12.2021

Ansvarlige

Plankonsulent/ fagkyndig	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Kristoffer Bakk Thørud
	E-post	kbt@mgarkitekter.no
	Telefon	915 10 415
Forslagstiller	Firma	Byggmester Iver R. Gresseth AS
	Kontaktperson	Jon Helge Gresseth
	E-post	jon.helge@gresseth.no
	Telefon	917 20 966
Hjemmelshaver	Navn	
	E-post / Telefon	

Fakturaadresse

Fakturamottaker	Firma	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	

Statlige og regionale ressurser	Malvik kommune
Temaside for utarbeidelse av plankart	Arealplaner og planinnsyn
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Kommuneplaner og styringsdokumenter
Statlige planretningslinjer (SPR)	Mal planbestemmelse
Reguleringsplanveileder	Mal planbeskrivelse
Byvekstavtale ¹	

Informasjon om planinitiativet

Planinitiativet må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag. Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang, og at dette bl.a. blir tilpasset kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Planinitiativet bør inneholde tilstrekkelig

¹ Det er et mål (nullvekstmålet) at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange, jf. Nasjonal transportplan 2018-2029. Byvekstavtalen er et virkemiddel for å nå dette målet. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for punktene under, Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Reguleringsplanen skal utarbeides av fagkyndige.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med en variasjon i rekkehus og eneboliger.

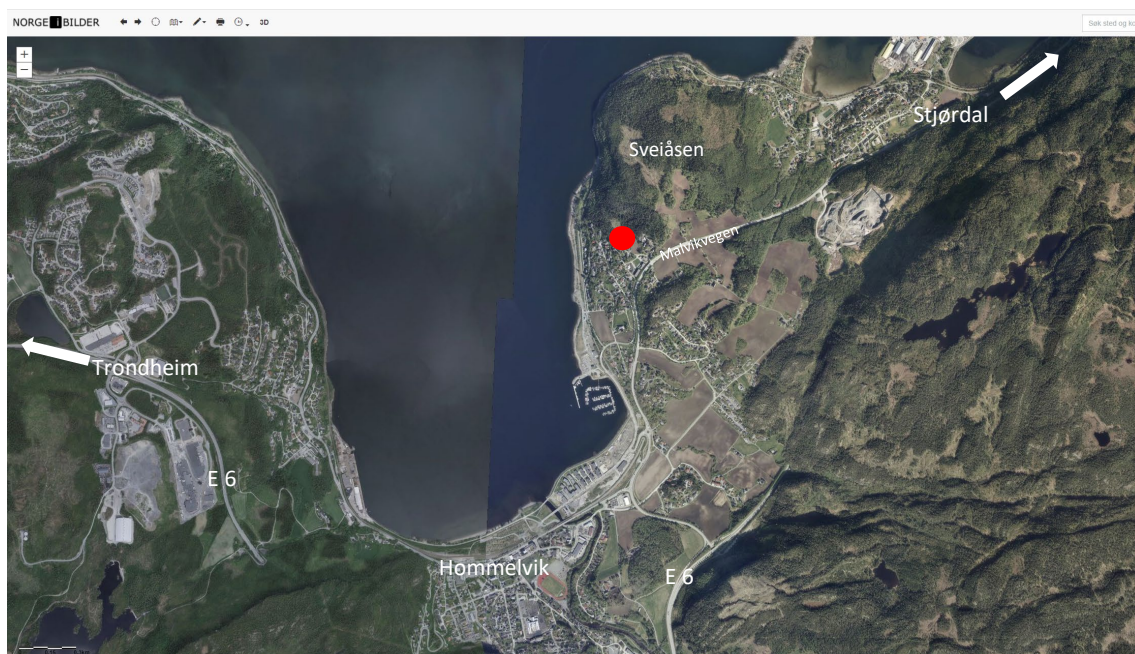
- Fremtidig arealformål

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

- Beliggenhet

Planområdet er en del av feltet B27 i kommuneplanens arealdel og ligger på Sveian, (Sveianvegen/Fotasvingen) rundt 2 km nord for sentrum i Hommelvik. Planområdet er på ca. 6 daa (målt til ca. 5,9 daa i kommunekart), og omfatter i hovedsak en del av eiendommen 55/28. I tillegg omfattes eiendom 54/77 og deler av 54/68, 54/233, 54/68, 54/200, 55/356 og 55/357, da regulert felles avkjørsel og adkomstveier ligger delvis inn på disse eiendommene.



Figur 1: Illustrasjon beliggenhet på utsnitt fra Norge i bilder

- Dagens arealbruk, og hvem bruker området i dag?

Planområdet er ikke bebyggt og består for det meste av skog, samt noe mark som har ligget ubrukt i over 20 år. Det går en tursti gjennom planområdet som kobler seg til øvrige turstier i tilknytning til turområdet rundt Sveiåsen, og turstien Hommelvik-Muruvik.

- Eiendomsforhold

Det er eier av eiendommen 55/28 hvor det meste av planområdet ligger, som har et ønske om å skille ut tomter fra eiendommen. Fotasvingen er en privat vei og eies av BRL Lyst1 og Sameiet Lyst fra Malvikvegen til Sveianvegen. Grunneier til 55/28 opplyser om at det er veirett ved fremtidig utbygging på feltet B27.

I kommunens karttjeneste vises det at eiendomsgrensene til 55/28 mot naboeiendommen har middels til mindre nøyaktig måling.

- Tilstøtende arealbruk

På eiendommen 55/28 ligger Sveian gård og gartneri med drivhus og låve, i tillegg til to bolighus. På tomten arrangeres også den årlige festivalen «Sommerfest på Sveian».

Festivalens område er på et planert gressareal øst for det foreslåtte planområdet.

Sør og sørvest for planområdet er det et etablert boligområde. Mot nord og nordvest grenser planområdet mot skogområde og høyden «Sveiåsen» som er avsatt i kommuneplanen med hensynssone H540 – Hensyn grønnstruktur.

- Stedets karakter; struktur, estetikk og eksisterende bebyggelse

Boligstrukturen i området er i all hovedsak eneboligstruktur med hage. Eksisterende boligbebyggelse i området er stort sett fra 60- og 70-tallet med noen eldre boliger og noen nyere boliger i form av fortetting. De eksisterende boligene er bygget med saltak, er i 1-2 etasjer med enten kjeller eller sokkeetasje pga. terrengtilpassing.

Sørøst for planområdet, i Fotasvingen langs Malvikvegen, er det et nyere boligfelt fra rundt 2009 med rekkehus og to lavblokker i tre etasjer. Denne bebyggelsen har et mer moderne preg, med flatt tak og trekledning.

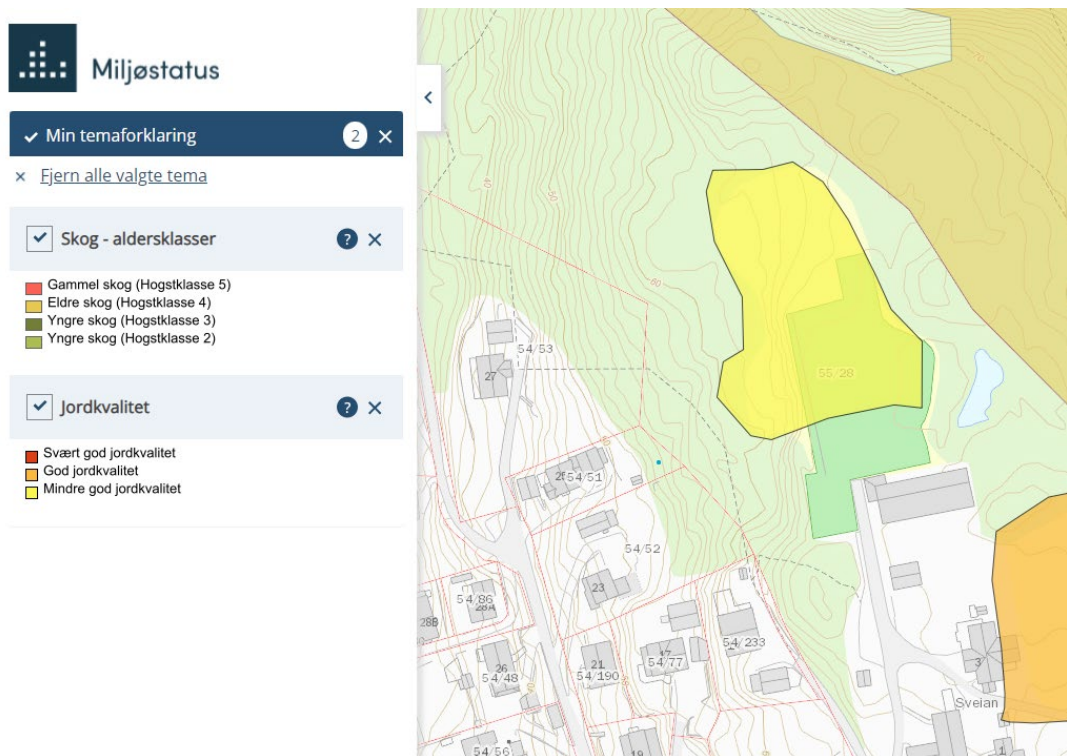
- Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner (Kulturminnesok.no) innenfor planområdet. Det er heller ikke kulturminner i omkringliggende områder som vil bli påvirket av tiltak i planområdet.

- Landskap, topografi og solforhold

Planområdet ligger på sørvestsiden av Sveiåsen med potensielt gode solforhold og utsikt mot Hummelvika og Grønberg. I dag er det en skogkledd åsside ned mot sjøen, men dette området ligger inne i kommuneplanens arealdel som nåværende og framtidig boligbebyggelse (B27). Terrenget i området heller fra øst mot vest, ned mot sjøen. Den nordre halvdel av planområdet ligger på et relativt flatt platå på ca. + 61-62 moh. I grensen mot tomt 54/51, Holmenkollveien 25, er høyden i terrenget på ca. + 54 og det høyeste punktet innenfor planområdet er på ca. + 68 i nord mot grensen til 55/3. Flaten nord for drivhuset ligger på rett over 66 moh.

Ifølge Miljøatlasen til Miljødirektoratet har markslaget som ligger delvis innenfor foreslått planområde mindre god jordkvalitet. Grunneier opplyser at området som foreslås innlemmet i B27 har høy markfuktighet. I nord grenser planområdet til skogsareal som klassifiseres som eldre skog med hogstklasse 4.



Figur 2: Utsnitt fra Miljøatlas

- Adkomst til området

Adkomst til planområdet er fra fv950 Malvikvegen via Fotasvingen/Sveianvegen. Fotasvingen er asfaltert fram til Sveianvegen hvor veien er stengt med en bom. Sveianvegen er gruslagt og er regulert til kjørbare gangveg, og benyttes som kjøreadkomst for boligene i Sveianvegen. Den delen av Sveianvegen som er del av planområdet brukes i dag kun som adkomst til boligen på 54/233, Sveianvegen 14, og er smal med kjørebredde på under 3m.
- Avstand til kollektivtransport

Nærmeste busstopp er Hommelvikhøgda langs Malvikvegen omtrent 200 m fra avkjørselen til Fotasvingen og rundt 6-7 min. i en gangavstand fra planområdet. Fra her går det buss til Stjørdal, Fannrem og Strindheim via Hommelvik. I sentrum av Hommelvik er det togstasjon med avganger mot Lundamo og Steinkjer.
- Barn og unges interesser

Barneskolen og ungdomskolen ligger i Hommelvik, 1,5-2 km i luftlinje og rundt 30 minutters gange fra planområdet. Det er kort vei til turområde. I forbindelse med konsentrert bebyggelse sørøst for planområdet er det avsatt et areal til lekeplass. Denne er ikke opparbeidet med lekeapparater, men er gresslagt og kan brukes til ballspill og fri lek.
- Vann og avløp

Det opplyses av det ligger koblingspunkter VA i Fotasvingen og Sveianvegen. Det opplyses også at trafostasjonen som ligger i Fotasvingen forholdsvis nylig er oppgradert i forbindelse med utbedringer av elektriske kabler i området.
- Støy og støv. (Ligger området i gul/rød støysone. Støykilder.)

Miljøatlas viser ingen støysoner i dette området. Planområdets beliggenhet, i et etablert

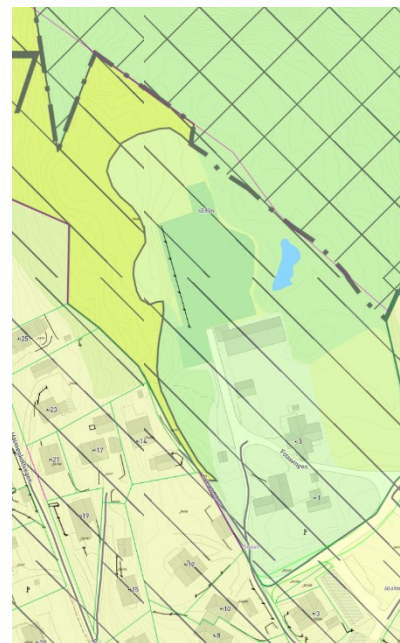
boligfelt med skog og mark i øst, vest og nord, tilsier at området er lite utsatt for støy. Nærmeste mulige støykilde er hovedvegen Malvikvegen om lag 230 m i luftlinje fra planområdet. Langs denne veien er det satt opp støyskjerming mot boligene i Fotasvingen. Videre er det annen bebyggelse og terrengformasjoner som vil skjerme planområdet for eventuell støy fra veien. Sommerfesten på Sveia er en kilde til støy i området, men dette er noe som skjer en dag i året og det vurderes at dette ikke vil skape unødvendig ulempe for ny bebyggelse.

- Biologisk mangfold. (naturverdier, rødlistearter, fremmede arter og naturtyper).
I Artsdatabankens artskart er store deler av Sveiåsen, inkludert nordre deler av planområdet, markert som område hvor det er registrert gulspurv (nært truet) i februar 2021. Utover dette er det ikke registrert dyre- eller plantearter i nyere tid innenfor planområdet.

Arealet innenfor planområdet består av barskog med middels bonitet og fulldyrka jord ifølge kommunekart. Ut fra satellittfoto ser man at jordbruksarealet er i ferd med å gro igjen der det foreslås å justere grensen til B27.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

- Er planinitiativet i tråd med kommuneplan?
Kommuneplanens arealdel Malvik kommune 2018-2030 er gjeldende for planområdet. Formål i kommuneplanen: Boligbebyggelse – framtidig og nåværende og Landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Planideen som presenteres i dette planinitiativet utfordrer østre deler av formålsgrensen for boligfeltet B27 og LNFR-området. Grensen for B27 følger her arealressursgrensen for fulldyrka jord med en form som fremstår noe tilfeldig. Terrengforholdene og feltet B27s utforming tilsier at det er krevende å få til en optimal utnyttelse av B27 i dette område uten å justere formålsgrensen mellom B27 og LNFR-området. Det ønskes også å utfordre grensen mot LNFR-område og hensynssone H540 – Hensyn grønnstruktur i nordvest, hvor grensen til B27 også virker tilfeldig.



Figur 3: Utsnitt fra kommunekart.no

Planområdet ligger innenfor sikringssonen H190_1 - Høyderestriksjon – og hinderflate for inn- og utflygning på Trondheim lufthavn. Ut fra Avinors restriksjonsplan ENVA-P-08 vil ikke planforslaget komme i konflikt med høyderestriksjonene inn mot Trondheim lufthavn.

Noen viktige punkter fra kommuneplanen:

- Minst 2/3 av uteoppholdsareal skal være på terreng, resterende kan løses på veranda/takterrasse.
- Krav om lekeplass ved 4 eller flere boenheter, og småbarnslekeplass med minst 25 m² pr. bolig, eller minst 150 m² totalt areal, og gangavstand på maks 50 m.
- Boligtype: småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig, tun.
- Byggehøyde: 2-4 etasjer inkludert sokkel og loft.
- Utnyttelsesgrad: %BYA= 35% og minimum 3,5 boenheter pr. daa.
- MUA pr. boenhet: 80 m² hvorav minst 25% i felles løsning ved 4 eller flere boenheter.

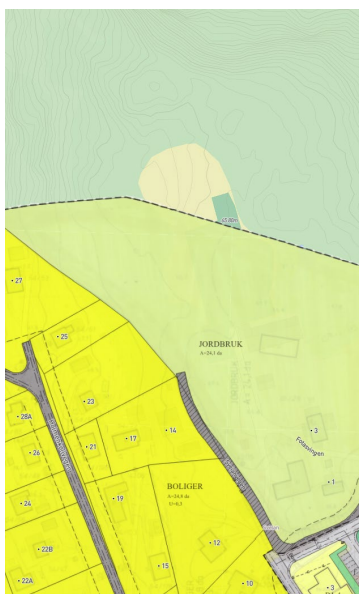
- Parkeringskrav pr. boenhet: max 1,5 pr. boenhet. Ved utbygging av opptil 4 boenheter tillates 15% bakkeparkering på tomta. Ved flere enn 4 boenheter er det ikke tillat med bakkeparkering. 15m² pr P-plass legges til grunn i grad av utnyttning
- Felles nedgravd avfallsløsning.
- Alle områder under marin grense (150-200 moh.) må vurderes ift. kvikkleire.
- B27 – Foten: Reguleringsplanen skal bl.a. vise/beskrive adkomst til området og tilgrensende fremtidig boligområde, tomteinndeling, hensynet til tilgrensende grønnstruktur og adkomst til dette området, samt trafiksikkerhet.

Utover å utfordre grensene til B27 i øst og nordvest mot LNFR-område og hensynssone grønnstruktur, vil planinitiativet tilstrebe å følge kravene i overordnede planer.

- Hvilke vedtatte reguleringsplaner er det i nærområdet?

Planområdet ligger delvis innenfor reguleringsplanen «Solbakken Vest», planID 43, vedtatt 04.11.1985. Den delen av planområdet som omfattes av denne reguleringen har formålet jord- og skogbruk, samt felles avkjørsel. I denne reguleringsplanen er det regulert inn kjøreveg fra Malvikvegen til den felles avkjørselen, som kun delvis er realisert i regulert trase.

Plangrensen overlapper også en del av planen «Reguleringsplan for boliger på del av eiendommen 55/28», planID 201211, vedtatt 08.01.2013, regulert til kjøreveg og kjørbare gangveg. I denne planen er kjørevegen regulert inn mer i tråd med vegtraseen slik den er i dag.



Figur 4: «Solbakken Vest»



Figur 5: «Reguleringsplan for boliger på del av eiendommen 55/28»

- Er det reguleringsplaner under arbeid i nærområdet?
 - Detaljregulering for høydebasseng Lia, planID 201901, kunngjort 28.01.2019. Planområdet ligger sør-/østsiden av Malvikvegen.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det ønskes å legge til rette for inntil 10 boliger innenfor planområdet. Adkomstvei tenkes å bli fra Fotasvingen og inn Sveianvegen, forbi dagens bom og følge eksisterende veitrase inn til tomt 54/233. Videre tenkes det at adkomstveien vil følge langs foten av fylling i øst og gå langs østre del av plangrensen. Eksisterende bom foreslås flyttet lenger ned i Sveianvegen, for å opprettholde at det ikke blir gjennomkjøring fra boliger lenger nede i feltet. Nøyaktig trasé for adkomstveien og påkobling til eksisterende vegnett vil bli utredet i videre reguleringsarbeid. For de nye boligene vil det bli parkering på egen tomt.

- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det tenkes en variasjon i boligbebyggelsen med rekkehus i sør og eneboliger i nord. Utnyttelsesgraden for hver tomt er tenkt å være innenfor kommuneplanens krav om maks. 35 %-BYA. Boligene vil få hageareal mot vest med gode solforhold og gårdsrom med parkering mot øst.

- Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget tenkes å åpne for at boligene kan oppføres i inntil 3 etasjer, hvor eventuelt en etasje blir sokkeletasje for å tilpasses terrenget.

- Hvilke kvaliteter har prosjektet i seg selv.

Boligene vil få uteområder mot vest med god utsikt mot fjorden og Hommelvika og gode solforhold. Det vil bli en nærlekeplass sentralt plassert med gangavstand på 50 m fra tomtene lengst unna. Lekeplassen vil også ha utsikt mot fjorden og gode solforhold.

- Hva tilfører prosjektet områdene rundt.

Prosjektet vil tilføre det etablerte boligområdet en ny lekeplass hvor barn kan samles. Da forslått bebyggelse vil ligge der dagen tursti går gjennom området, ønskes det å tilrettelegge med en ny kobling til turstien i forbindelse med lekeplassen.

- Vesentlige utfordringer i planen.

Adkomst til planområdet vil kunne bli utfordrende med tanke på at det i dag er en smal grusvei som fungerer som adkomst til kun en bolig. Det er også noe høydeforskjell der adkomst er tiltenkt. I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen er det også belyst utfordring med adkomstforhold via Fotasvingen og Sveianvegen (bl.a. utforming, trafiksikkerhet og eierforhold).

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter

I videre utarbeidelse av planforslaget vil det bli tatt stilling til hvilke føringer som skal gi til bebyggelsens tilpassing til terrenget. Foreslått planforslag vil også medføre å ta bort et skogsområde. I videre detaljregulering vil det bli sett på hvordan det kan opprettholdes forbindelse til nærturområde nord for planområdet og etablerte turstier.

Planideen er å legge til rette for både eneboliger og rekkehus. Boligområdet hvor planområdet ligger består for det meste av eneboliger, samtidig som det også er den forholdsvis nye konsentrerte bebyggelsen i øst. Rekkehus vurderes derfor til å være en typologi som ikke vil virke malplassert i området. Å legge til rette for rekkehus i dette området vil også gi flere mulighet til å dra nytte av utsikten og gode solforhold.

- Økt trafikk og støy
Planforslaget vil medføre økt trafikk på eksisterende vegsystem og ved avkjørselen fra Malvikvegen. Det vil også medføre trafikk forbi boliger som tidligere ikke har hatt trafikkstøy. Hvordan fremtidig trafikksituasjon skal løses vil utredes i videre planarbeid.
- Friluftsliv
Prosjektet vil påvirke en tursti som brukes av beboerne i området for å komme seg bl.a. ned til Malvikstien og nordover til nærturområdet rundt Sveiåsen. Det er tenkt at det kan legges til rette for en kobling til eksisterende turstier ved ny fremtidig lekeplass, og eventuelt der veien ender i nord.
- Barn og unges interesser
Barn og unges interesser blir ivaretatt ved at det settes av areal til nærlekeplass midt i feltet, med tilknytning til omkringliggende turveier.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- *Ras, havnivåstigning og flom*
Planområdet ligger oppe i en åsside, med forholdsvis bratt helling ned mot vest. Det er ikke registrert skredhendelser i eller rundt planområdet.
- *Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp*
Det er ikke registrert slike virksomheter i nærheten av planområdet. Ca. 1 km øst for planområdet ligger det et pukkverk.
- *Trafikksikkerhet*
Vil måtte utredes i videre planarbeid. Naboer har tidligere kommentert at Fotasvingen er smal og at krysset ved Malvikvegen ikke tåler mer trafikk.
- *Forurensning (jord, luft, vann og støy)*
Området er ligger ikke i registrert støysone. Deler av planområdet ligger på tidligere jordbruksjord, som har ligget ubrukt i omtrent 20 år.
- Andre spesielle forhold
 - *Grunnforhold* – planområdet ligger under marin grense og det er krav i kommuneplanen om dokumentasjon på at områder er geoteknisk stabile før det kan tillates utbygging.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planforslaget vil delvis overskride formålsgrensen for B27 og komme inn på LNFR-område. Overskridelsen begrunnes med at formålsgrensen for B27 i kommuneplanen i øst følger en arealressursgrense mot et jordbruksareal som har mindre god jordkvalitet og med opplyst høy markfuktighet. I nordvest vil også formålsgrensen overskrides og gå inn på LNFR-område med hensynsone grønnstruktur. Her er det også en formålsgrense som virker å være tilfeldig og som sammen med grensen i øst gjør det vanskelig å kunne få til en fornuftig utbygging i den vestlige delen av B27. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse som ellers er i tråd med kommuneplanens arealdel og er av en slik karakter at det vanligvis ikke vil kreves konsekvensutredning.

Planen kommer inn under §6 bokstav b i forskrift om konsekvensutredning, og vedlegg 1 tiltak 25. «nye boliger- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan», ved at formålsgrenser for B27 overskrides og at boligområde og veiareal kommer inn på LNFR-område og hensynssone grønnstruktur.

I og med at planområdet går inn på LNFR-område tilsier det at den kommer inn under §8 bokstav a, og Vedlegg 2 – prosjekter for omstrukturering av jordeiendommer.

LNFR-området/jordbruksarealet som det foreslås å innlemme i planen er på ca. 1,2 daa, og består for det meste av skogsområde og udyrket mark. Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige følger for miljø eller samfunn da det er boligbebyggelse i et område hvor det ikke er registrert bevaringsverdige naturtyper, rødlistede planter eller dyr, og at det er mindre justeringer i formålsgrensene.

Dersom kommunen går med på å justere formålsgrensen til B27 slik at man kan få til en hensiktsmessig utbygging vil ikke planen være i konflikt med overordnede planer.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

- Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?
Utover naboer og en tursti som brukes av naboene, samt at planforslaget ønsker å omgjøre noe LNFR-område til boligformål, blir ikke vesentlige interesser berørt av planinitiativet.
- Er det potensielle konflikter med å bygge ut området?
 - Planforslaget utfordrer formålsgrensen til B27 og LNFR-område. Ved siste revidering av KPA fremmet Statsforvalteren innsigelse ifm. å endre foreslått planområde fra LNF til boligformål og innlemme det i boligområde B27. Innsigelsen førte til at formålsgrensen ble endret til å ikke inkludere dyrkamark.
 - Naboene var svært negative da B27 ble utvidet i forbindelse med revidering av KPA. Adkomst til planområdet kan derfor bli en utfordring, bl.a. med påkobling til og bruk av eksisterende veier og flytting av bom.
- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?
Bl.a. Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Tensio TS AS og sameier/borettslag/vell-lag i området.
- Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.
Naboer og andre interessenter vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven. Det legges opp til en prosess der naboer og offentlige interessenter får mulighet til å medvirke gjennom offentlig ettersyn av planforslaget.

9 Vedlegg til planinitiativet

- Planomriss på kart i målestokk (1:5000)
- Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse