Planinitiativ

Planinitiativ for	Gnr/bnr 46/744/7563 Malvik, Sjøtrøa/Smiskaret
Forslag til plannavn	Stav-Smiskaret
Utarbeidet av	Raina/Mjøsplan AS
Datert	22.11.2022

Ansvarlige

Plankonsulent/ fagkyndig	Firma	Mjøsplan AS
	Kontaktperson	Raina Losen
	E-post	raina@mjosplan.no
	Telefon	919 02 761
Forslagstiller	Firma	Tomtepartner AS
	Kontaktperson	Idar Sambu
	E-post	Idar.Sambu@boligpartner.no
	Telefon	922 51 370
Hjemmelshaver	Navn	Frode Moen
	E-post / Telefon	Frode.moen71@gmail.com

Fakturaadresse

Fakturamottaker	Firma	Tomtepartner Norge AS
	Kontaktperson	Nils Erik Berge
	E-post	Nils.Berge@tpnas.no
	Telefon	952 73 099

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]	

[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 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 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.

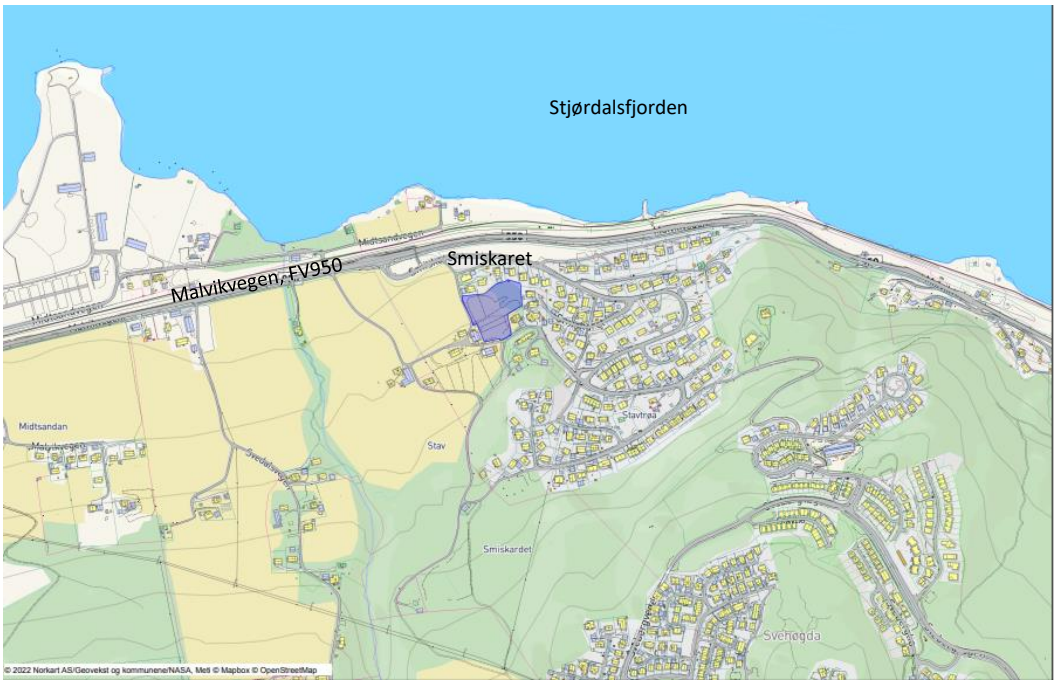
1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)
Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse, fortrinnsvis flermannsboliger i tre plan, ca. 35-40 boenheter. Arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, B29, i gjeldende kommuneplanens arealdel 2018-2030. I gjeldende reguleringsplan, Smiskaret (ikrafttredelsesdato 03.11.1986), er arealet avsatt til jordbruk. Det er ønskelig å komme i tidlig dialog ift. adkomstmuligheter for avsatt område. Terrenget opp til planområdet er bratt og dagens mulige veitrase er noe smal og kronglete, samt bratt. I tillegg ønskes diskutert hva som kan aksepteres av areal, som i dag er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, å kunne innlemme i planen for tilrettelegging av bebyggelse og infrastruktur som evt. adkomst.

I forbindelse med overnevnte anmodes det herved om oppstartsmøte.

Foreløpig plangrense er bestående av avsatt felt for fremtidig bebyggelse i kommuneplanens arealdel, B29 og jordbruksareal mellom FV950 Malvikvegen og Stav Østre. Endelig forslag til plangrense ønskes avklart i oppstartsmøtet.

Tomtepartner AS vil ha rollen som forslagsstiller.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

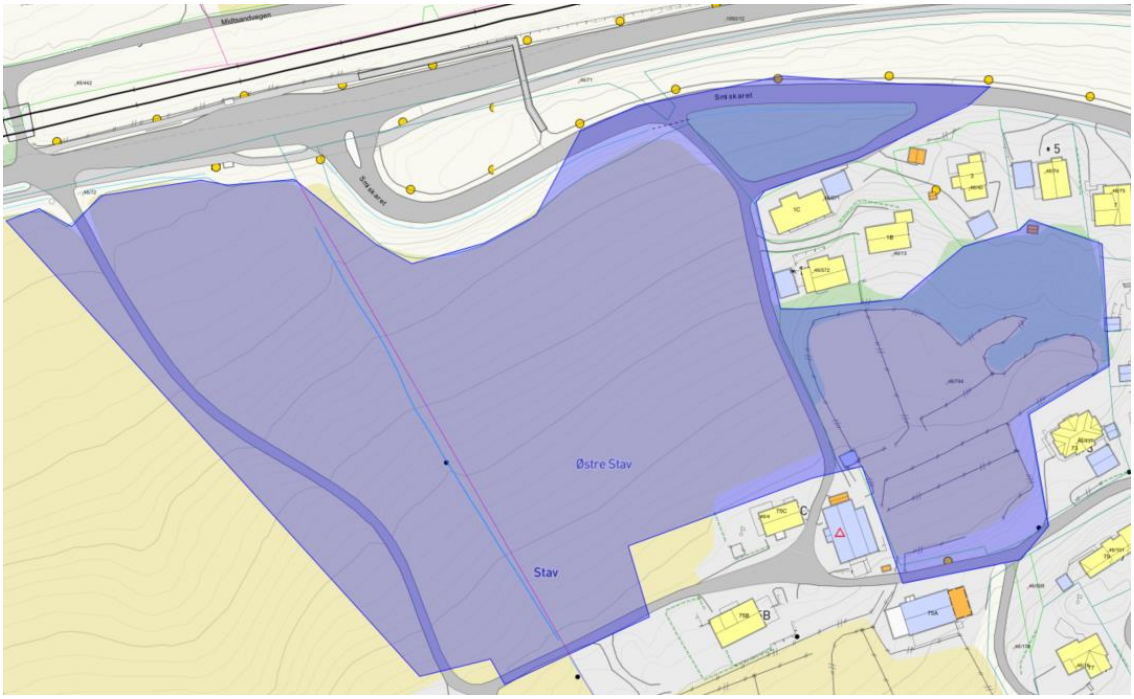


Figur 1 – Oversiktskart fra Malvik kommunes kartløsning. Eiendommen som viser opprinnelig planområde markert i blå skravur.

Området ligger ca. 5 km vest for Hommelvik sentrum og område har i dag adkomst fra Malvikvegen, FV950, via Smiskaret. Planområde ligger i en relativ bratt skråning ned mot Malvikvegen, som fortsetter ned mot Stjørdalsfjorden, som er en del av Trondheimsfjorden.

Avgrensning for planen følger i utgangspunktet eiendomsgrensen til Gnr/Bnr 46/744, og deler av gnr/bnr 46/4, som sammen utgjør ca. 8 daa. Grunnet behov for alternativer til adkomst til planområdet, vil det være nødvendig å utvide avgrensningen til å ta med jordbruksareal på gnr/bnr 46/1 og 46/4, samt. gnr/bnr. 46/3, for å sikre fortsatt drift av dyrka marka og forbedre adkomst til område. Adkomst til området er i dag fra veien, Smiskaret, som er kommunalt eid frem til gnr/bnr 46/26, Smiskaret 71, for deretter privat eid frem til planområdet.

Figur 2 – Feltet avsatt til B29 i blått. Grønn pil, viser Smiskaret 71, og rød pil viser skillet fra offentlig til privat vei.



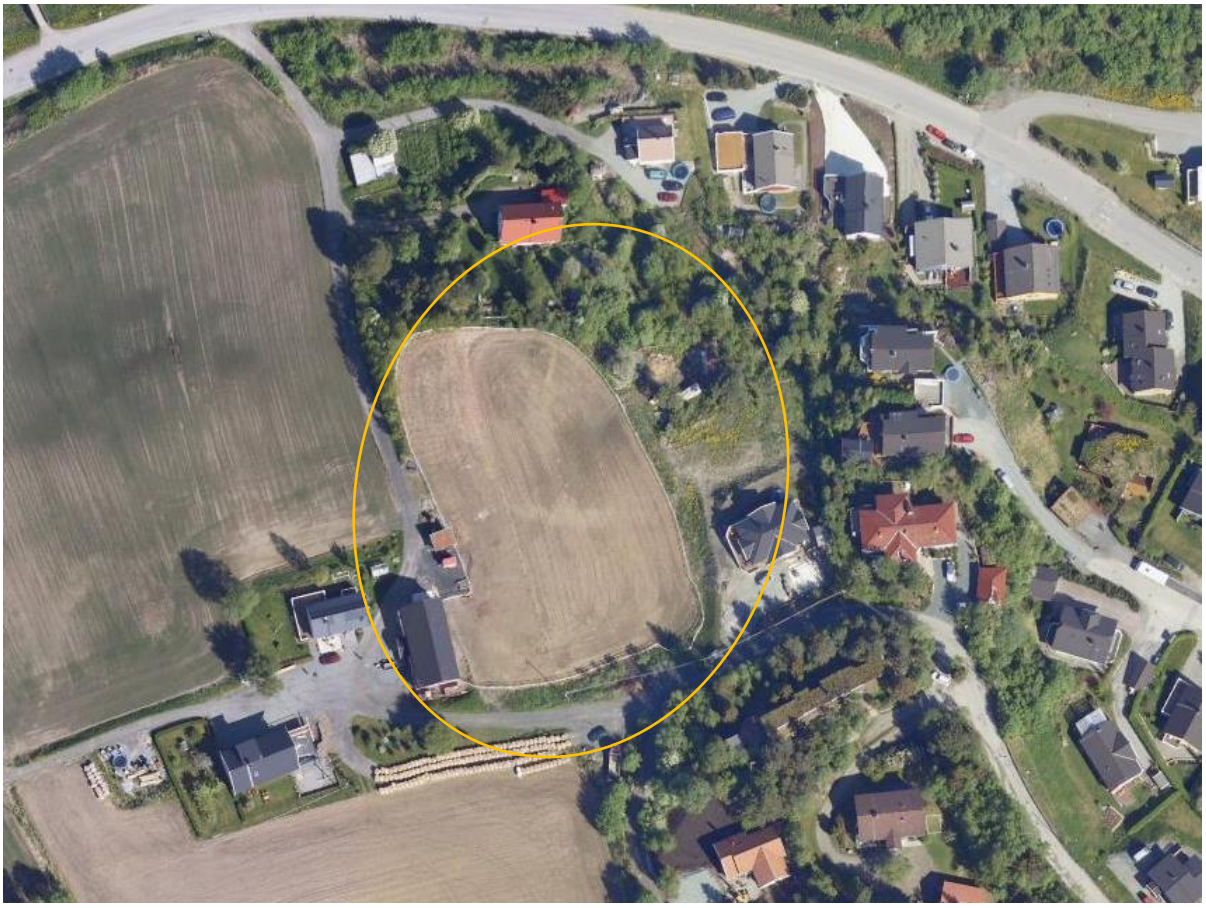
Figur 3: Forslag til plangrense i blått, og utgjør ca. 41 daa.

Planforslagets virkning utenfor planområdet vil primært bestå av økt trafikk og trykk på adkomstvei, visuelle endringer i omgivelsene, samt noe inngrep i terreng tilknyttet boligbebyggelse, adkomstveier i feltet, og utbedring frem til feltet. Det vil i tillegg bidra til økt trykk på omkringliggende sosial infrastruktur slik som skole, barnehage, handel,

friluftsliv, kollektivtransport mv. Planområdet grenser til bebyggelse mot øst, nord og sør, og vil fremstå som fortetting av bebygd område.

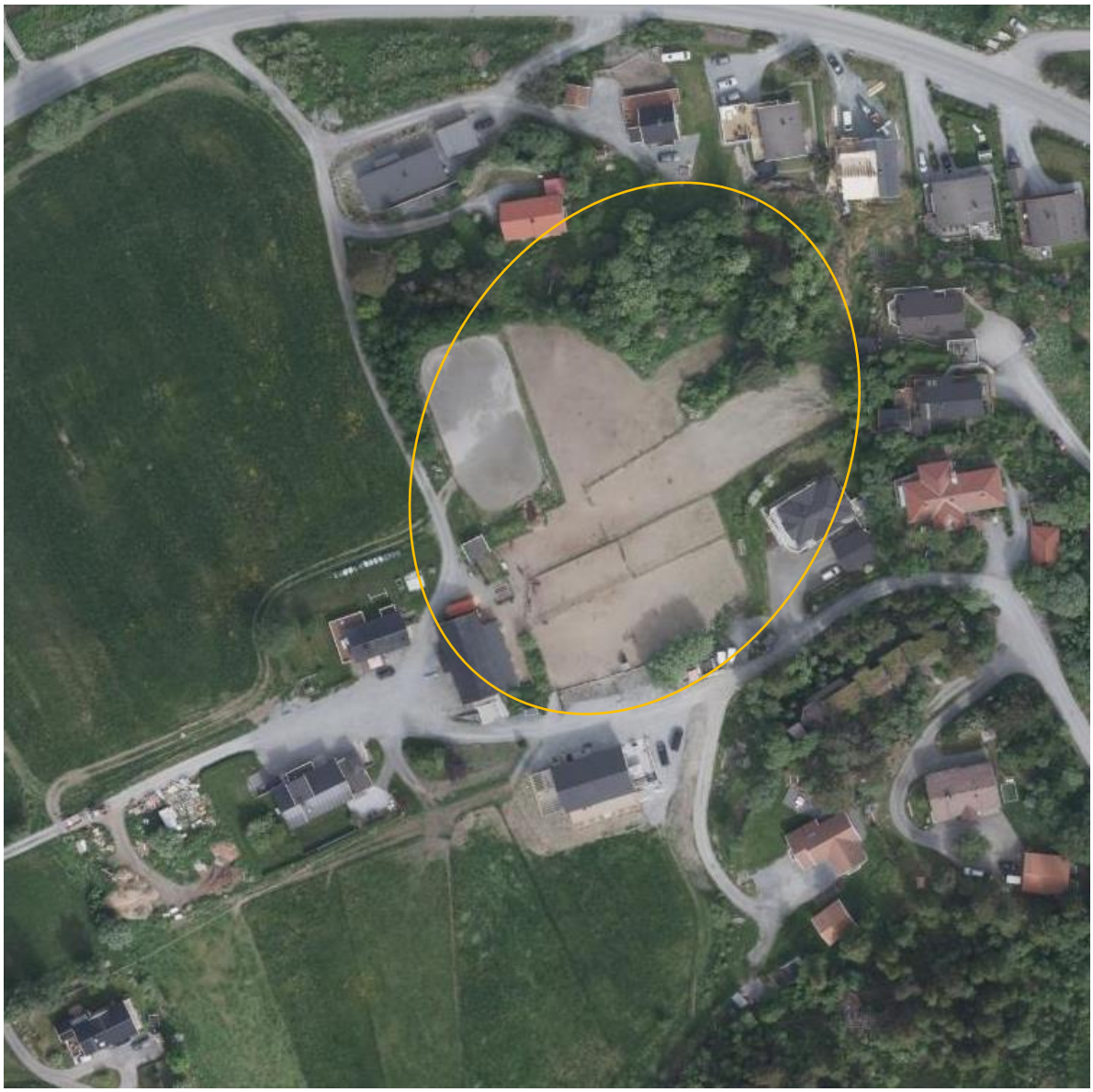
Planområde er i dag klassifisert som produktiv skog og fulldyrka jord. Ut fra kommunens kartløsning og Norge i bilder, indikerer det drift av hestehold, med sand og dreneringsrikt underlag for ridebane. Det bærer ikke preg av utnyttelse som fulldyrket mark.

Bilder av endringsbruken kan sees helt tilbake fra 2006 til ortofoto som benyttes av området i dag, fra 2016.



Figur 4 – Utklipp fra Norge i bilder, Malvik bebyggelse 2006. Gul sirkel markerer planområdets ca. utstrekning.

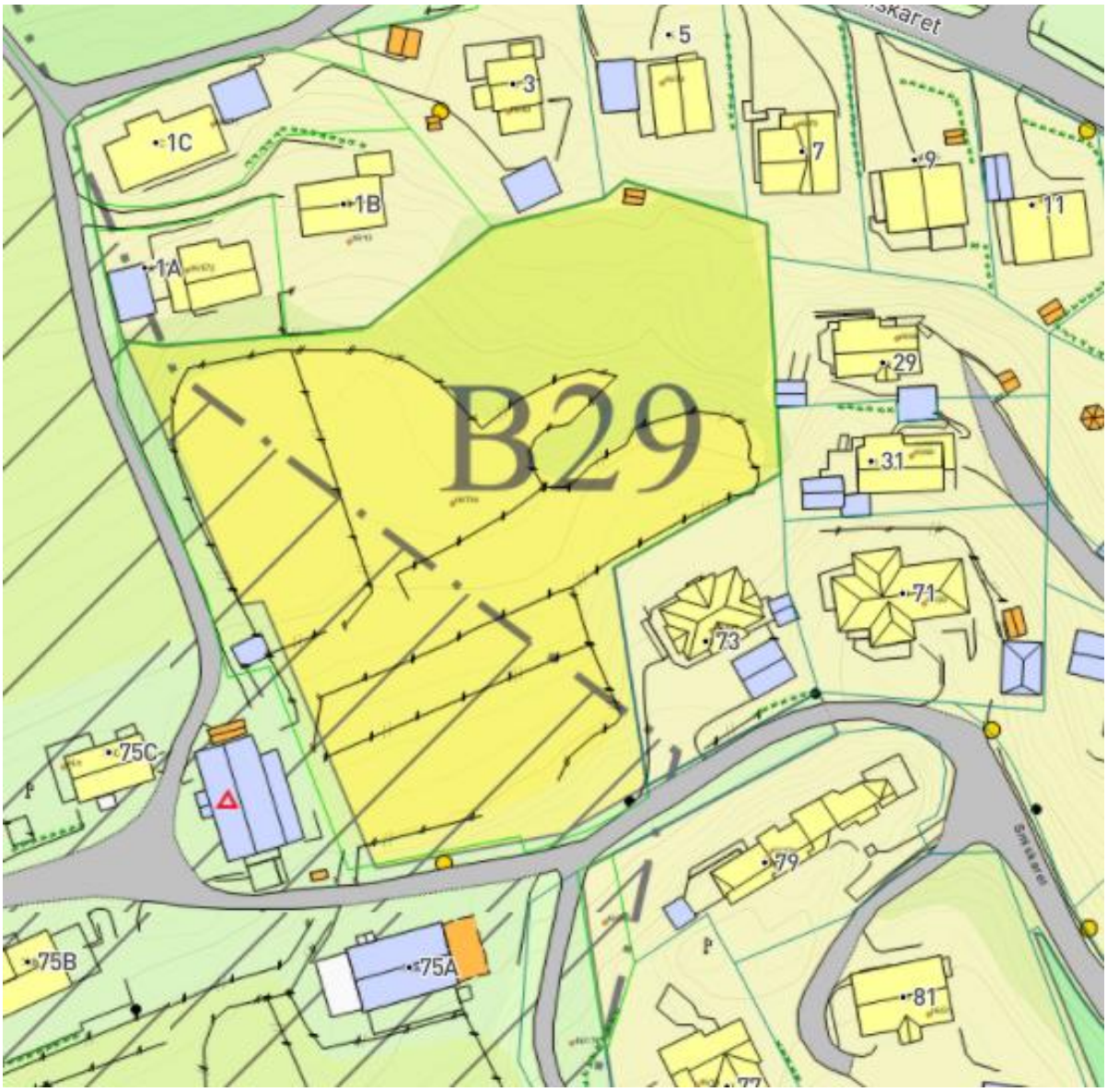
Planforslaget kan sees som en naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse i øst, uten at landskapet nevneverdig påvirkes negativt.



Figur 5 – Utklipp fra Norge i bilder, Trondheim rundt 2016. Gul sirkel markerer planområdets ca. utstrekning.

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

Arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, B29, i gjeldende kommuneplanens arealdel 2018-2030 (i kraft 29.04.2019). Deler av området er berørt av hensynssone, H510_2 – Hensyn landbruk med egne bestemmelser for å ivareta jordbruksarealet som ressurs i 50 år til blant annet. Jf. KPA kap. 8.12.



Figur 6 – Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel Malvik kommune 2018-2030, KPA, 201701.

I eldre reguleringsplan, Smiskaret, (i kraft03.11.1986), er arealet avsatt til jord – og skogbruk.

Figur 7 – Eldre reguleringsplan, Smiskaret.

Innledningsvis i KPA fremgår det at plan– og bygningsloven (PBL) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Ved eventuell motstrid går ny plan, statlig eller regional plan foran eldre plan og planbestemmelse, med mindre annet er fastsatt i ny plan, jf. PBL §1-5 annet ledd. Det anses at kpa gjelder fremfor eldre reguleringsplan, og at planforslaget er i tråd med gjeldende plan.

Området i gjeldende plan stiller krav til reguleringsplan, med minimum utnyttelse på fem boenheter pr. dekar. Jf. Kpa. B29 – Smiskaret, 3.1 7). Samt. Generelle krav, jf.kps. 2.1.

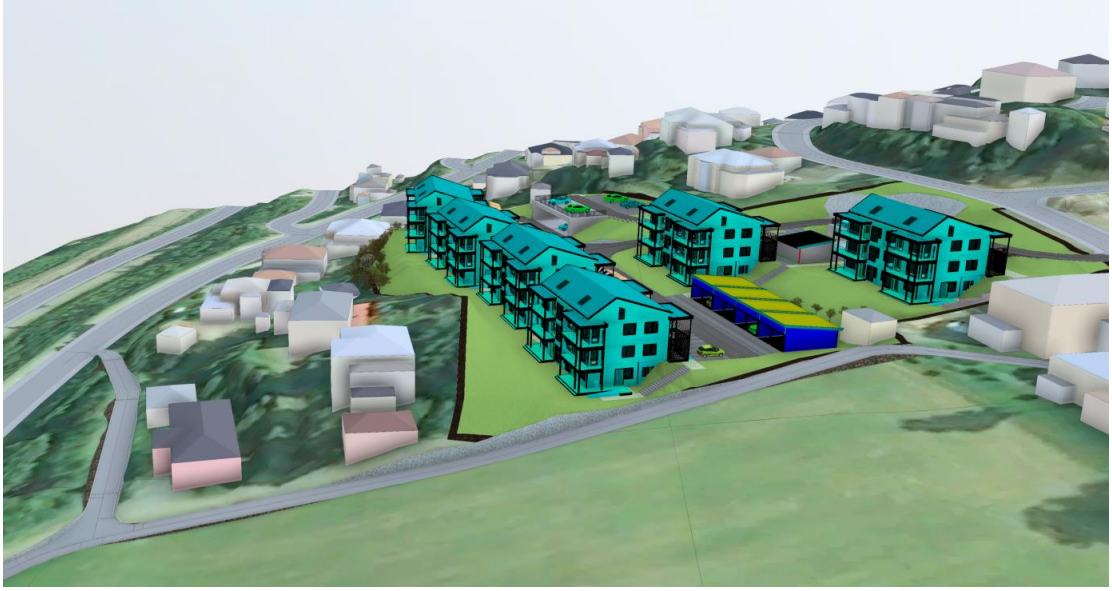
Planområdet er klassifisert som villahagefortetting, Sone C, jf. Kpa. 2.5 5) med et minimumskrav for utnyttelse på fem boenheter pr. dekar, jf. kpa 3.1 7).

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

Det er tenkt fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse med flermannsboliger over tre etasjer. Totalt vil det tilsvare ca. 35-40 boenheter. Adkomst er illustrert sør fra Smiskaret, se figur 8, 9 og 10. Adkomst til planområdet er som tidligere nevnt noe utfordrende. Illustrasjonen viser foreløpig forslag til løsning med adkomst i sør fra Smiskaret. Videre i dokumentet legges det frem eksisterende veitraseer i området og hvilke alternativ som vil passe best må vurderes helhetlig. I tillegg vektlegges det høyt å finne balanse mellom god utnyttelse av området, trafikksikkerhet, tilgjengelighet, nært friluftsliv og grønne områder, samt. gode bokvaliteter og godt bomiljø.

Figur 8 – Foreløpig illustrasjon for ønsket utbygging innenfor planområdet.

Figur 9 – Foreløpig illustrasjon sett fra nord



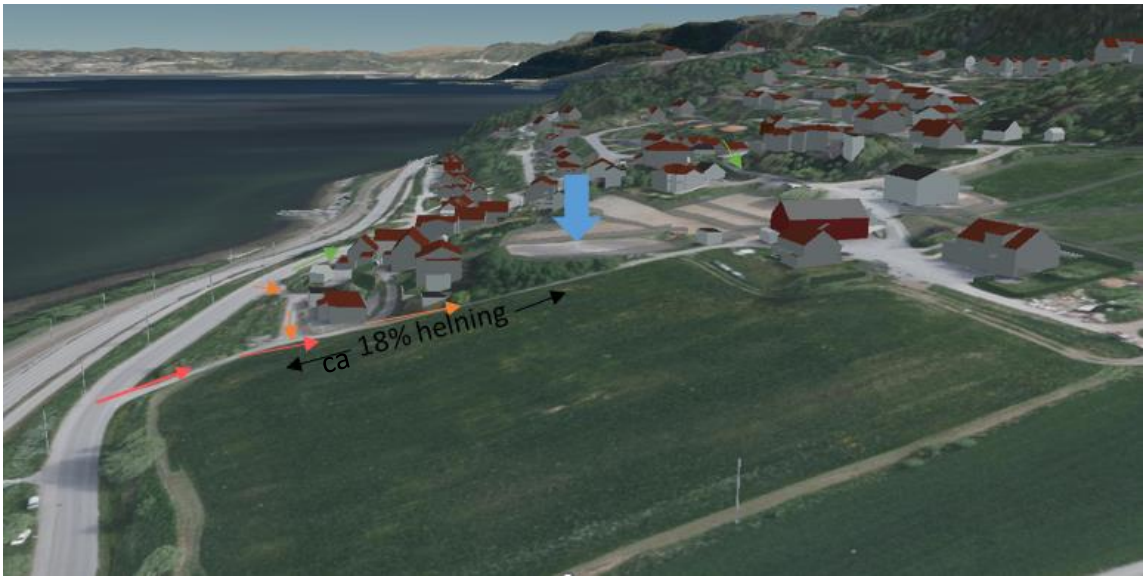
Figur 10 – Foreløpig illustrasjon sett fra vest.

Planområdet skal videre opparbeides og bygges ut iht. gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet. En fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse i eksisterende boligområde åpner opp for at folk i ulike livssituasjoner kan bo i samme område, fra ungdom til eldre.

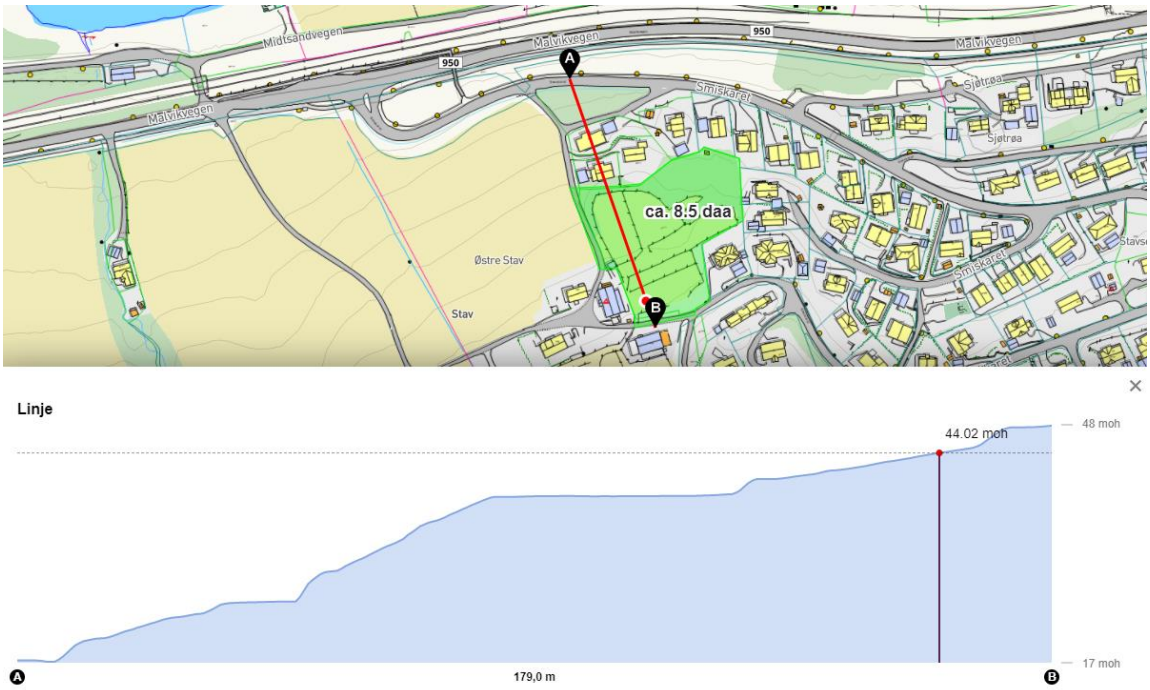
Adkomst til planområdet, felt B29

Forslagstiller ser midlertidig utfordring tilknyttet adkomst og det er behov for å drøfte mulige forslag til adkomst til planområdet. Terrenget fra nedre del av Smiskaret og opp til planområdet, B29 er bratt, ca. 18 % jevn helning. Det er i dag tre tilkomstmuligheter til området, den ene er felles adkomst for bebyggelsen i Smiskaret. Denne veien, Smiskaret, er for det meste offentlig, hvorav siste parsell inn til planområdet bla. er privat eid. Resterende adkomstmuligheter starter nederst ved felles adkomst, Smiskaret, og er privat eide. Se figur 11, 12 og 13.

Figur 11 -Grønn (1) viser dagens vei, Smiskaret til boligfeltet for øvrig, rød (2) og oransje (3) er privat.



Figur 12 -Blå pil viser området, B29 i KPA og planområdet. Piler i grønn, rød og oransje viser adkomstmulighetene i dag.



Figur 13 -Lengdesnitt av terrenget tatt ut fra kommunens kartløsning, og viser betydelig høydeforskjell fra bunn til topp av Smiskaret.

Det ønskes en vurdering på om eksisterende tilkomst til planområdet som er Smiskaret skal benyttes, eller om det skal tilrettelegges for ny tilkomst. En fortetting innenfor området vil skape økt trafikk for eksisterende bebyggelse.

Ny adkomst kan bidra til mindre trafikk i boligfeltet og veien Smiskaret, grunnet dagens trafikk til og fra gården Stav Østre.

Smiskaret

Foreløpig illustrasjon viser adkomst til planområdet via offentlig vei, Smiskaret, for deretter videre innover Stav. Veien Smiskaret smales inn etter rundkjøringen og videre inn mot planområdet. Veien videre innover fra Smiskaret 71 vil måtte utbedres videre for å sikre en forsvarlig tilkomst til og fra planområdet.

Alternativ adkomst til planområdet er eksisterende veitrase opp første del av Smiskaret, i nord, se figur 11 og 12, som er privat eid. Den sørligste veien er jevnt bratt, grusbelagt og smal. Den nordøstlige veien er en utbedret adkomst til eksisterende bebyggelse i nordøst, like nedenfor planområdet. Adkomsten er slakere fra start og ender med at den sammenføyes med den sørligste veien. En fordel med adkomst til planområdet fra en av disse alternativene, er at trafikken til ny bebyggelse ikke må kjøre gjennom eksisterende boligfelt, og bidra til økt trafikk innenfor eksisterende bebyggelse.

Nytt alternativ vil være å benytte eksisterende jordbruksareal på gnr/bnr. 46/4 som adkomst opp til feltet. I vedlegg 1 beskrives fremmes og vurderes siste alternativ ytterligere.

Det er i planprosessen ønskelig å diskutere hva som kan aksepteres av planavgrensning hvis det er aktuelt med egen adkomst fra nord.

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

Planområdet vil etter utbygging fremstå som et mer kompakt boligfelt i tilknytning til eksisterende boligfelt i øst. Terrenget heller nordover, og det er tenkt bebyggelse som i best mulig grad kan tilpasses terrenget. Terrengtilpasningen sammen med ivaretakelse av noen grønne arealer vil det kunne bidra til å dempe virkningen på omgivelsene. Landskapet i og rundt planområdet består av typiske bratte åser og forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet, skjermet for bølge – og vindeksponering fra åpent hav (indre kystslette). Kort avstand til kollektivknutepunkt, og tilhørende gang- og sykkelveg langs Malvikvegen.

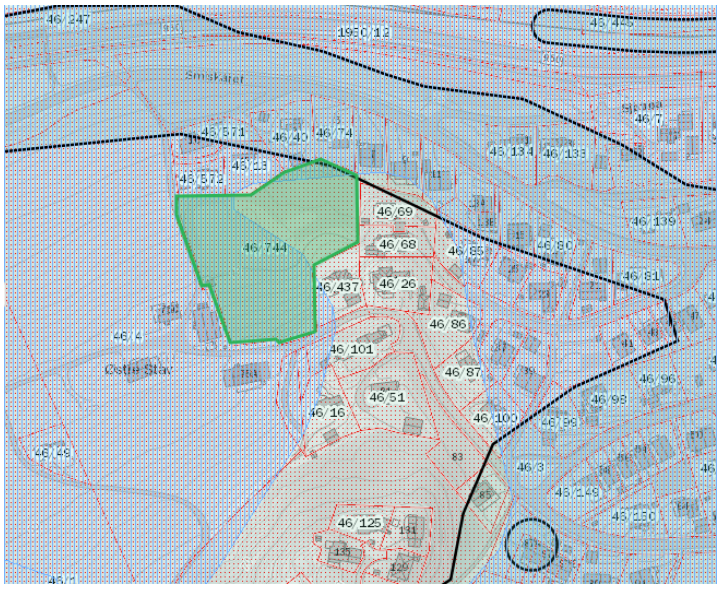
Videre utbygging bidrar til økt trafikk og økt trykk på sosial og teknisk infrastruktur grunnet flere beboere.

Det er ikke registrert funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne datert fra jernalderen, ca. 500 m i luftlinje vest for planområde, kulturminneID, 240794-1.

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

Som følge av utarbeidelse av en ROS-analyse som skal følge plandokumentene og innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Området er innenfor kartlagt område for kvikkleire, og deler av området er innenfor aktsomhetsområde for marin leire ifølge NVE atlas. Det er foretatt grunnundersøkelser i nærområdet, som er lastet opp i NADAG. Dette må vurderes videre i det videre planarbeidet. Området er kystnært og ligger under marin grense, på marine hav – og strandavsetninger.



Figur 14 – Utklipp fra NVE atlas. Området markert i grønt er tenkt område. Svart linje og sirkel viser geotekniske undersøkelser i området.

Konsekvensutredning og ROS i KPA, datert, 15.02.2018, utarbeidet av Multiconsult, er det vurdert at det er ingen kjente utløste naturfarer i område eller trafikkrisiko.

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

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav a, da planforslaget ikke er en kommuneplan, regional plan eller områderegulering.	**Ja:** **Nei:** ☒
Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)? Begrunnelse: Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I.	**Ja:** **Nei:** ☒
15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)? Begrunnelse: Deler av tiltaket er nevnt i vedlegg II.	**Ja:** ☒ **Nei:** ☐
15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Det vil legges til rette for en fortetting av området med boliger med tilhørende infrastruktur. Arealet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.	
15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10. Arealet som skal bygges ut med boliger er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er således i tråd med denne. Deler av planområdet gjelder omdisponering av arealformål til alternativ adkomst til feltet, og det bør vurderes i forhold til om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i vesentlig konflikt med område regulert til formålet. Det er heller ikke gjort funn i databaser (NVEs atlas, artskart ol.) som tilsier at tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	

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

Det er få kjente vesentlige interesser som berøres av planen. Det må vurderes hvorvidt en eventuell omdisponering av jordbruksareal vil påvirke miljø eller samfunn. Det meste av arealet innenfor utbyggingsområde består av noe skog i øst, og paddock/ridebane i resterende areal. Det er ellers ingen spesielle funn i databaser.

Ved planoppstart vil offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte parter bli varslet. Foruten naboer/gjenboeres vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser: Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Brannvesen, netteier/strømleverandør og renovatør m.fl.

Liste over naboer/gjenboere og evt. aktuelle offentlige høringsinstanser ønskes tilsendt av kommunen.

Foruten at planområdet berører område som er registrert som dyrket mark, skog, og noe som kan antas benyttet som grønnstruktur i nærmiljøet, anses området som en mulig utvidelse av boligbebyggelsen i området.

Det er pr. dags dato ikke gjennomgått sjekkliste for ROS-analyse, men det er gjort en foreløpig overfladisk undersøkelse av forhold som kan være aktuelle å analysere i ROS, som også vil være en videreføring av overordnet ROS i kommuneplanens arealdel. Forslag ligger vedlagt.

9 Vedlegg til planinitiativet

- Vedlegg 1 – Adkomst og omdisponering av jordbruksareal
- Vedlegg 2 – Planomriss på kart i målestokk (1:2000) (1:1000)
- Vedlegg 3 – Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse