

Planinitiativ

Detaljregulering for Svebergmarka
boligområde B19
GNR/BNR: 46/750



SELBERG
ARKITEKTER




Foreløpig situasjonsplan fra
mulighetsstudie.

Tiltakshaver:
Dero Eiendom AS

Konsulent:
Selberg Arkitekter AS

Dato:
07.06.2023

Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan arkitektur landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.
00	07.06.2023	Innsending til kommunen	GAI	FAA	

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	1
1.1	Formålet med planen	1
1.2	Planområdet	1
1.3	Eiendomsforhold	1
1.4	Stedets karakter	2
1.4.1	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	
1.4.2	Arkitektur	
1.4.3	Topografi	
1.4.4	Solforhold og klima	
1.5	Trafikkforhold	5
1.5.1	Dagens situasjon – vegnett	
1.5.2	Myke trafikanter	
1.5.3	Parkering	
1.5.4	Kollektivtrafikk	
1.6	Kulturminner	5
1.7	Naturverdier	6
1.8	Rekreasjon	6
1.9	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud	6
1.10	Grunnforhold	6
1.11	Miljøforhold	7
1.11.1	Støy- og luftforurensning	
1.12	Naturfare	7
1.12.1	Flom	
1.12.2	Skred	
2	Planstatus	8
2.1	Nasjonale føringer	8
2.2	Regionale føringer	8
2.3	Kommunale føringer	8
2.4	Gjeldende reguleringsplan	8
2.4.1	Krav til leke- og uteoppholdsareal (MUA)	
2.4.2	Krav til parkering	
2.4.3	Utnyttelse	
2.4.4	Byggegrenser	
2.4.5	Byggehøyder	
2.4.6	Adkomst	
2.4.7	Naturfare	
2.4.8	Teknisk infrastruktur	

2.4.9	Andre kommunale temaplaner	
2.5	Pågående planarbeid	11
3	Beskrivelse av planidéen	12
3.1	Arealbruk	12
4	Virkninger av planforslaget	13
4.1	Landskapsbilde	13
4.2	Stedets karakter	14
4.3	Visuell karakter	14
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
4.5	Grønnstruktur	14
4.6	Naturmiljø og naturverdi	14
4.7	Naturressurser	14
4.8	Grunnforhold	14
4.9	Miljøforhold	14
4.9.1	Støy	
4.9.2	Støv	
4.9.3	Flom	
4.9.4	Overflatevann	
4.9.5	Forurensing	
4.10	Trafikkforhold	15
4.11	Teknisk infrastruktur	15
4.12	Sosial infrastruktur	15
4.13	Universell tilgjengelighet	15
4.14	Rekreasjonsinteresser	15
4.15	Folkehelse	15
4.16	Barns interesser	16
4.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
4.18	Konsekvenser i anleggsfasen	16
5	Medvirkning	16
5.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	16
5.2	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	16
5.3	Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart	16
5.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning	16
6	Vurdering av KU-forskriften	17
7	Vedlegg	18

- Vedlegg 1 Forslag til planavgrensning
- Vedlegg 2 3D-illustrasjoner fra mulighetsstudie
- Vedlegg 3 Foreløpig ROS-analyse

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide detaljregulering for gnr. 46, bnr. 750 på Sveberg i Malvik kommune. Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet med tilhørende mulighetsstudie på vegne av Dero Eiendom AS. Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen.

1.2 Planområdet

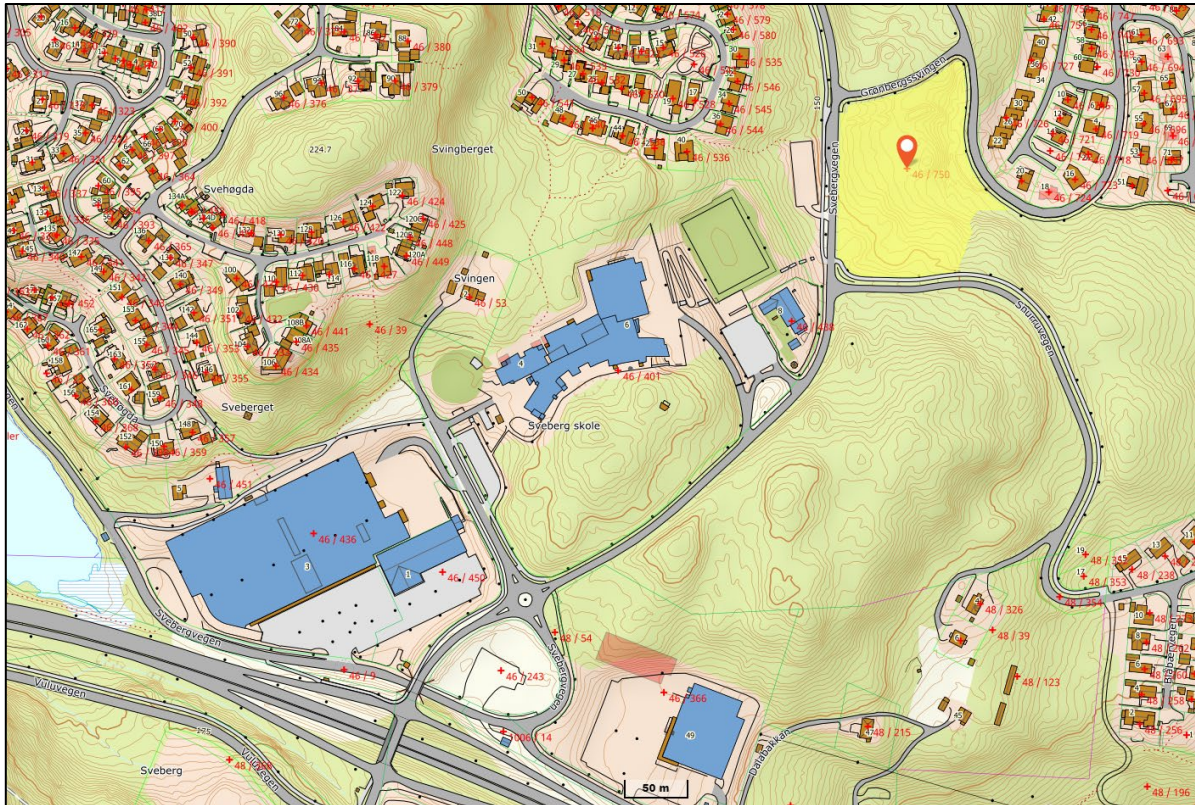
Planområdet ligger på Sveberg, nordøst for Malvik kjøpesenter og Sveberg skole.



Figur 1. Forslag til planavgrensning.

1.3 Eiendomsforhold

Eiendommen eies av Harald Kringhaug, men Dero Eiendom AS har sikret rettigheter til oppstart av regulering. Dero Eiendom AS har formell overtakelse av eierskap på eiendommen i desember 2023.



Figur 2. Kart som viser eiendommen. (Kilde: seeiendom.no)

1.4 Stedets karakter

Planområdet ligger på Sveberg. Eiendommen er en del av en områdeplan for Svebergmarka boligområde. Landskapet i området kan kategoriseres som et småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebyggelse og/eller infrastruktur. Stedets karakter kan kategoriseres som et område under utbygging.

1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er i dag ubebygd og består av skog og kratt. Eiendommen er omkranset av vegareal. Mot nord er det regulert til boligareal, mot øst er det grøntareal samt relativt nyetablert boligfelt, mot sør er det planlagt kombinert formål bolig/tjenesteyting mens det mot vest er regulert parkeringsareal.

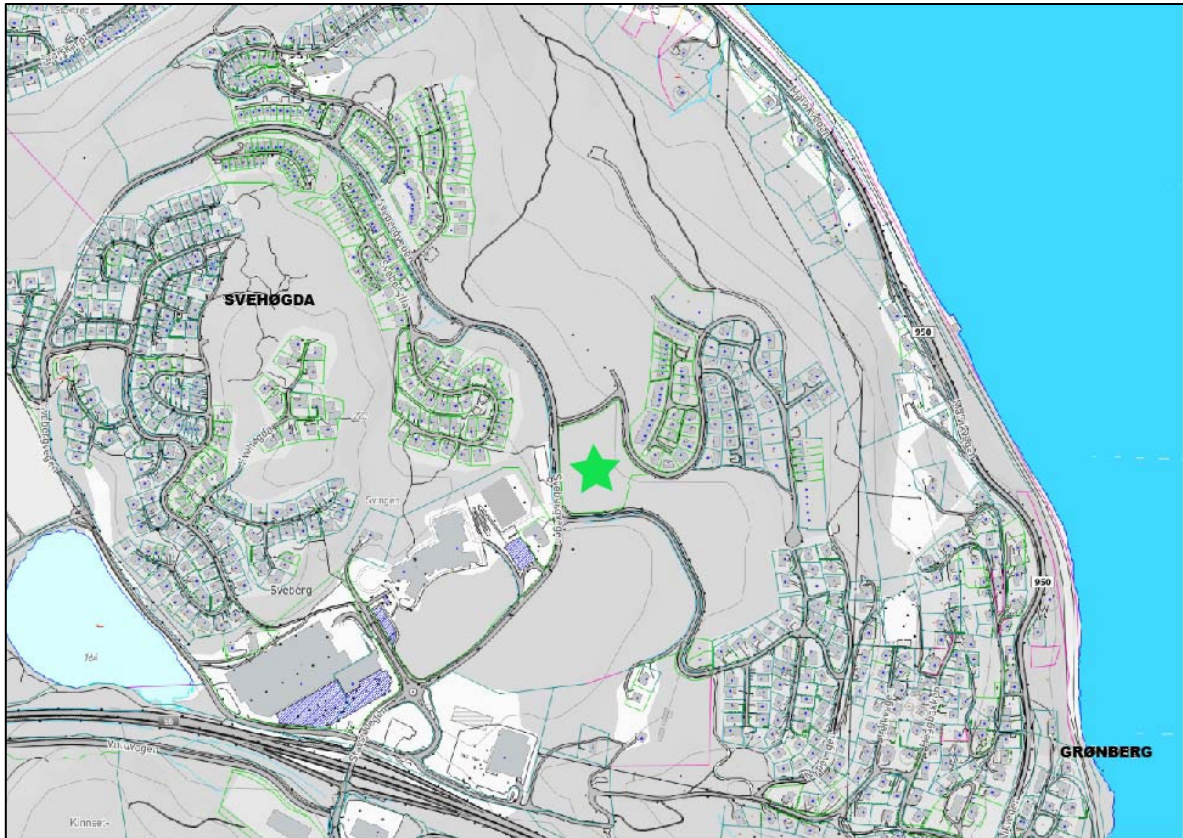


Figur 3. Eiendommen er omkranset av grøntareal, vegformål, boligområder og parkering. (Kilde: kommune kart.com)

1.4.2 Arkitektur

Foreslått planområde er ikke bebygd i dag. Utbyggingen av området øst for Svehøgda startet rundt 2010. Siden da har det blitt bygd flere nye boligområder her. Arkitekturen i området er særdeles variert med innslag av både frittliggende eneboliger, boliger i kjede/rekke og flermannsboliger. De fleste av disse er bygd med tre som hovedmateriale, med innslag av andre fasadematerialer. Mange av husene på Sveberg har flatt tak, men en høy andel har saltak og noen har pulttak.

Ned mot Stjørdalsfjorden (Grønberg) er arkitekturen mer tradisjonell med trepanel og saltak.



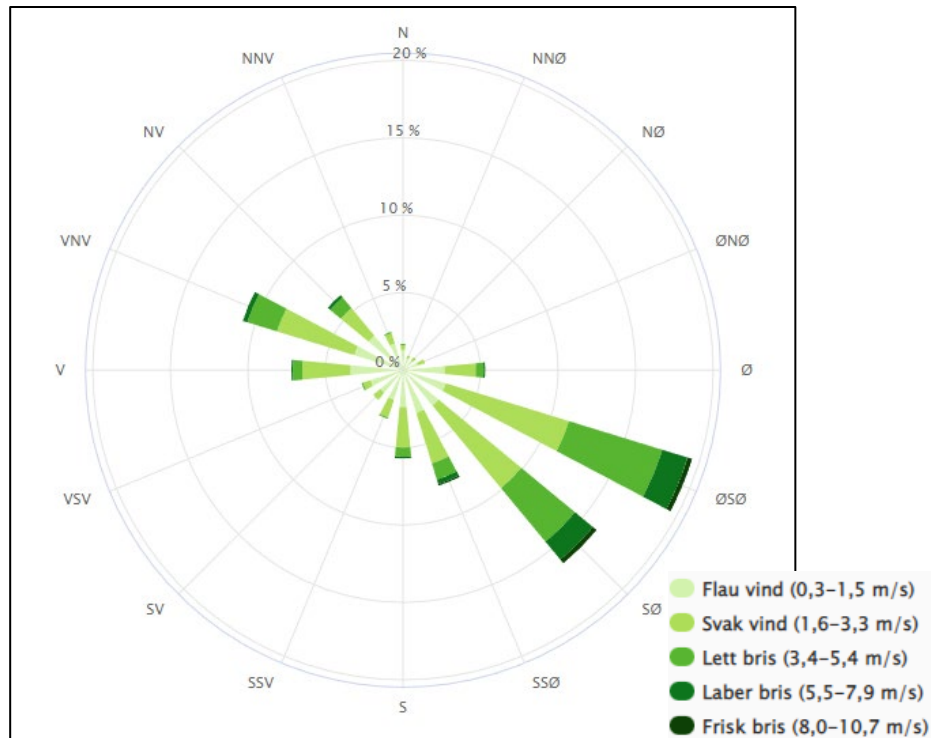
Figur 4. Oversiktskart over området. Planområdet markert med grønn stjerne (kilde: kommunekart.com).

1.4.3 Topografi

Eiendommen ligger i en østvendt skråning med utsikt ned mot Stjørdalsfjorden og Hommelvik. Terrenget på eiendommen stiger fra kote 132 i øst til kote 154 i sørvest.

1.4.4 Solforhold og klima

Foreslått planområde ligger i en østvendt skråning. Området har gode solforhold og det er ikke spesielt vær- og vindutsatt.



Figur 5. Vindrose som viser hovedvindretning og styrke de siste 10 år. Lett bris og svak vind utgjør hovedandelen av vindstyrke.

1.5 Trafikkforhold

1.5.1 Dagens situasjon – vegnett

Foreslått planområde ligger ved Svebergvegen, Grønbergssvingen og Snurruvegen som alle er kommunale veger. Svebergvegen har fartsgrense på 40 km/t med gang- og sykkelveg på vestsiden av vegen. Grønbergssvingen har fartsgrense på 30 km/t og har gang- og sykkelveg på sørsiden av vegen. Snurruvegen har fartsgrense på 30 km/t og har gang- og sykkelveg på nordsiden av vegen.

1.5.2 Myke trafikanter

Området har eksisterende infrastruktur for gående og syklende. Via eksisterende gang- og sykkelveg er det kort veg til kollektivknutepunkt langs E6 med forbindelser i retning Trondheim og Stjørdal.

Det er stinett som leder myke trafikanter fra Sveberg ned til Smiskaret med gang- og sykkelveg videre ned til Malvikvegen.

1.5.3 Parkering

Det er en etablert parkeringsplass for besøkende til Sveberghallen vest for foreslått planområde.

1.5.4 Kollektivtrafikk

Svebergkrysset bussholdeplass ligger ca. 600 meter sør for planområdet. Bussholdeplassen betjenes av rute 86, 311 og 430. Buss 311 har hyppige avganger om morgenen og ettermiddagen. Midt på dagen og kveldstid går bussene ca. en gang i timen.

1.6 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Selv om registeret i utgangspunktet kan være noe mangelfullt, vurderes det at risikoen er lav for at planen vil komme i

konflikt med kulturminner. Planforslaget vil utarbeides i tråd med § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidelse og realisering av planforslaget kommer i kontakt med mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

1.7 Naturverdier

Det er ikke registrert forekomster av vernede eller truede arter, og det er ingen naturvernområder, registrerte naturtyper eller utvalgte naturtyper innenfor eller rundt det aktuelle området.

1.8 Rekreasjon

Det er kort veg fra planområdet til områder som kan benyttes til rekreasjon. Det er store arealer som er avsatt til friområder på Sveberg. Planområdet har lett adkomst til disse.

I tillegg er det relativt kort veg (3 km langs gang- og sykkelveg) til Midtsandtangen som er et statlig sikret friluftslivsområde.



Figur 6. Kart som viser tilgang til områder for rekreasjon. Midtsandtangen vises i nordvest. Planområdet markert med svart markør. (Kilde: kommunekart.com)

1.9 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Planområdet er en del av Sveberg skolekrets, og sogner til Sveberg skole og Hommelvik ungdomsskole. Sveberg skole ligger 350 meter sørvest for planområdet. Planområdet ligger 200 meter fra Sveberg barnehage. Hommelvik ungdomsskole ligger om lag 3,5 km øst for planområdet. Regulant kjenner ikke til kapasitet på skolene og barnehagene.

Ut fra det regulant kjenner til, ligger nærmeste legekontor, tannlege og sykehjem i Hommelvik sentrum.

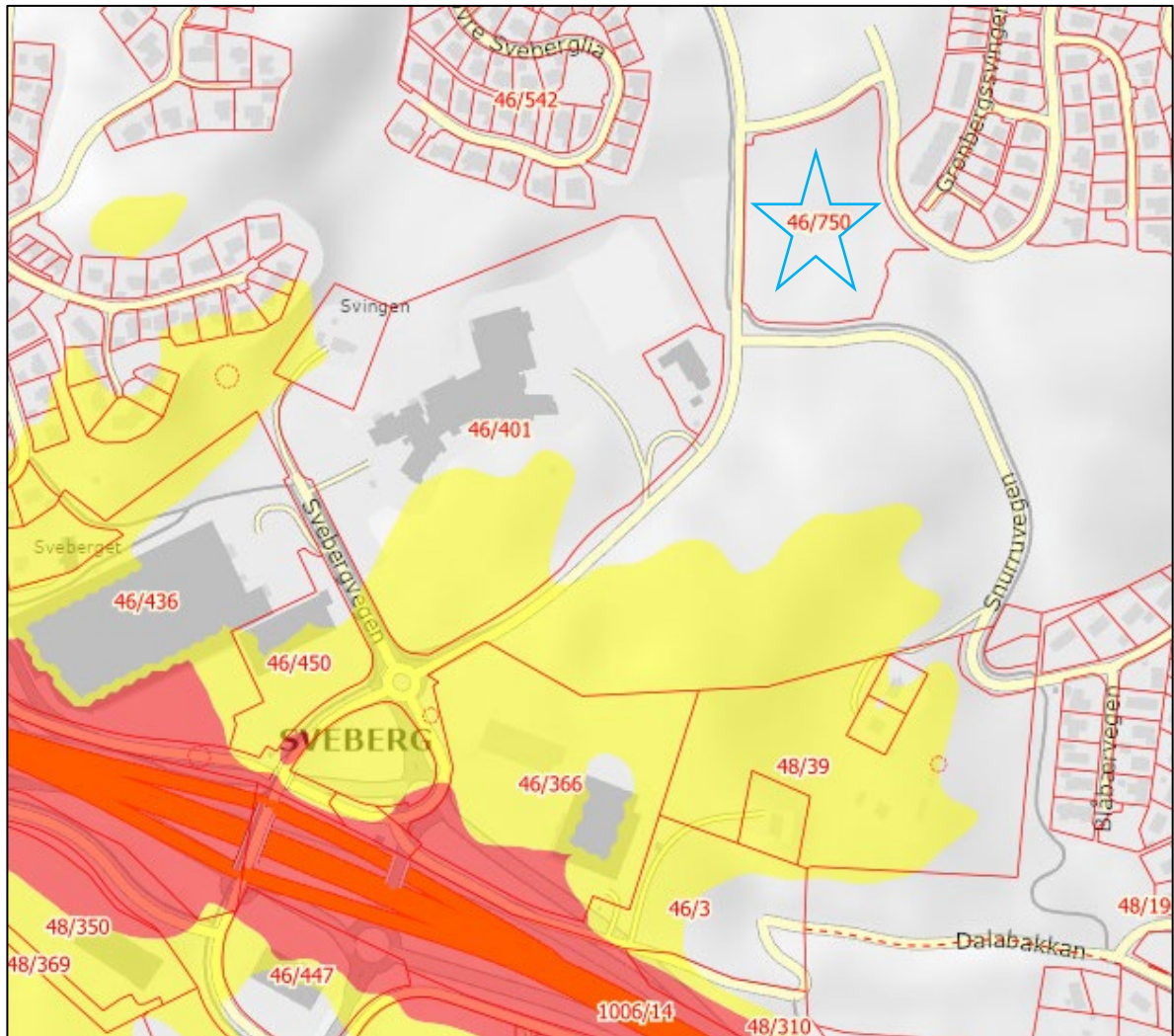
1.10 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av metagråvakke sandstein, grågrønn, med tynne lag av leirskifer. Løsmassene består av morenemateriale som er usammenhengende eller som et tynt dekke over berggrunnen.

1.11 Miljøforhold

1.11.1 Støy- og luftforurensning

Området ligger utenfor støysone fra E6. Regulant kjenner ikke til støyforholdene fra lokalveger i området.



Figur 7. Kart som viser støyforholdene fra E6. Planområdet er markert med blå stjerne. (Kilde: arcgis.com)

1.12 Naturfare

1.12.1 Flom

Planområdet ligger ikke i et område som er utsatt for flom.

1.12.2 Skred

Planområdet ligger ikke i et område som er utsatt for skred.

2 Planstatus

2.1 Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Mer effektiv energibruk
 - o Prioritere klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
 - o Redusere klimagassutslipp
 - o Bedre bymiljø og helse
 - o Økt tilgjengelighet for alle
 - o Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
 - o Redusere tap av biologisk mangfold
 - o Redusere tap av naturmangfold
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
 - o Styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesak
 - o Grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
 - o Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
 - o Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

2.2 Regionale føringer

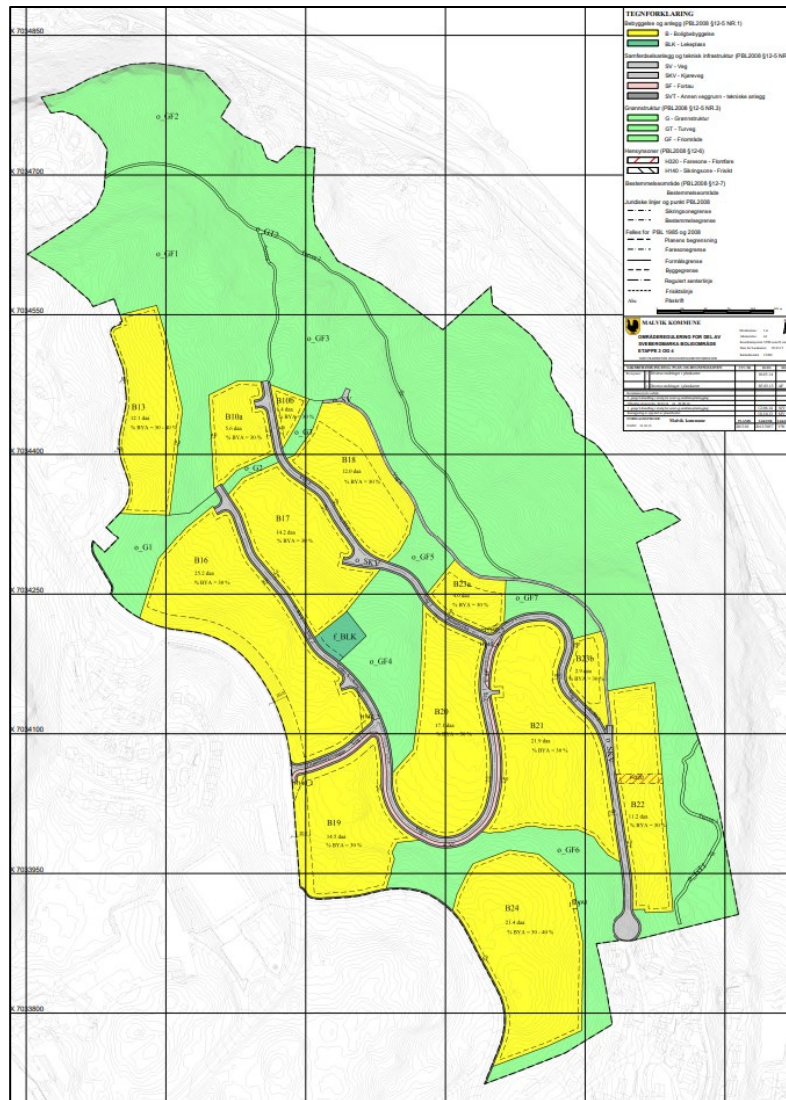
- Trøndelagsplanen (2019-2030), vedtatt 12.12.2018
 - o Arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling.
- Regional plan for arealbruk (2022-2030), 09.03.2022
 - o Bærekraftig arealbruk i Trøndelag fremover. Forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte.

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens arealdel (KPA) trådte i kraft 29.04.2019. For det aktuelle området gjelder områderegulering for del av Svebergmarka boligområde foran KPA.

2.4 Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen inngår i områderegulering for del av Svebergmarka boligområde, vedtatt 27.04.2015.



Figur 8. Plankart for områdeplan Svebergmarka boligområde. (Kilde: arealplaner.no)

2.4.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal (MUA)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomte, som ikke er avsatt til atkomst og parkering. MUA kan være både private områder og fellesarealer.

Type bolig	Krav (MUA)
Enebolig, bebyggelse i kjede/rekke	200 m ²
To- og firemannsboliger	300 m ²
Lavblokk/terrassert bebyggelse BRA ≥ 55 m ²	100 m ²
Lavblokk/terrassert bebyggelse BRA ≤ 55 m ²	50 m ²
Sekundærlleilighet	50 m ²

Minst 50 % av utearealet skal være på terreng, være godt tilgjengelig, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet fra trafikk og støy. Minimum 30 % av uteoppholdsareal bør være

solbelyst i tiden 10-18 ved vår-/høstjevndøgn. Areal brattere enn 1:3 skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.

Dersom det legges til rette for 25 eller flere boenheter skal det anlegges småbarnslekeplass/fellesareal på minimum 150 m². Arealet skal være flatt, solrikt og maks 100 meter fra bolig. Utforming av slike områder skal forholde seg til prinsipper for universell utforming.

2.4.2 Krav til parkering

Områdeplanen setter krav til at parkeringsløsning skal vises i detaljplanen. Parkering skal medregnes i bebygd areal. Det skal legges til grunn 15 m² per p-plass ved beregning av BYA.

Eneboliger, kjedet bebyggelse, rekkehus eller to- og firemannsboliger skal ha to parkeringsplasser per boenhet. Ved etablering av sekundærlleilighet skal det være en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplassene skal etableres på egen grunn eller i fellesanlegg.

Der det foreligger minst tre boenheter kan det etableres felles parkering. Felles parkeringsplasser skal samles og være tilgjengelig for alle beboerne. Leke-, oppholds- og gangareal bør holdes separert fra areal avsatt til felles parkering.

Dersom det er behov for å legge til rette for gjesteparkering skal det avsettes 0,25 p-plasser per boenhet.

Ved terrassert- eller lavblokkbebyggelse skal det avsettes 1,5 p-plass per boenhet inkl. gjesteparkering.

Parkering skal i størst mulig grad samles og plasseres ved inngangen til felt. Dersom man ser bort fra nyttefordring, skal boligområdene i størst mulig grad være bilfrie.

2.4.3 Utnyttelse

BYA er i plankartet satt til 30 %. % BYA skal beregnes for den delen av eiendommen som er regulert til bolig. Parkeringsplasser skal inngå i beregning av BYA.

Garasjer, carporter og boder tillates opptil 50 m².

2.4.4 Byggegrenser

Bestemmelse § 4.4 sier at bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bygninger til renovasjon, nettstasjon, pumpestasjon eller lignende tillates plassert utenfor byggegrenser dersom de har BRA ≤ 20 m².

Garasje/carport tillates plassert med portvegg minimum 5 meter fra offentlig veg eller mot andre veger minimum 2 meter fra formålsgrense mot offentlig veg.

2.4.5 Byggehøyder

Bestemmelse § 4.6 fastsetter krav angående byggehøyder i området.

Bestemmelsen sier at gesims- og mønehøyde måles i forhold til laveste gulv terreng målt vertikalt over topp gulv 1.etasjer eller laveste underetasje.

Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av bebyggelse i området. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende terreng på tomten og på nabotomter. Det tillates ikke større terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering enn det terrenget legger til rette for.

Garasjer, carporter og boder tillates med maksimal mønehøyde på 5,5 meter.

2.4.6 Adkomst

Adkomst til eiendommen kan etableres fra Snurruvegen. Detaljert adkomst skal løses i detaljregulering.

2.4.7 Naturfare

Til detaljreguleringen skal skriftlig dokumentasjon av geoteknisk vurdering følge komplett planforslag.

2.4.8 Teknisk infrastruktur

I henhold til områdeplanen skal det etableres nedgravde avfallsbeholdere.

2.4.9 Andre kommunale temaplaner

2.5 Pågående planarbeid

Ifølge Malvik kommunes kartløsning, er det ikke noe pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

3 Beskrivelse av planidéen

3.1 Arealbruk

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for eiendommen. Sentrale premissegivere for utforming av planområdet er terrenget og utsynet mot Stjørdalsfjorden. Mulighetsstudien viser 105 enheter med totalt BRA på om lag 6750 m².

Det er tenkt adkomst fra Grønbergssvingen og Snurruvegen. I lavblokkene nord på eiendommen er det tenkt parkeringskjeller. Mulighetsstudiet viser P-kjeller delvis over to plan med areal på ca. 5700m².



Figur 9. Foreløpig situasjonsplan fra mulighetsstudie.



Figur 10. Foreløpig 3D-modell fra mulighetsstudien.

Hustypene lagt til grunn i illustrasjonsprosjektet er rekkehus, firemannsboliger og lavblokker i to og tre etasjer. Dette er bebyggelse som passer godt til markedssituasjonen og eksisterende steds karakter i området. Dette er også boligtyper som fungerer godt i det terrenget da hvert hus kan plasseres på individuelle høyder i terrenget, og arkitekturen gir mulighet for mer skånsomme løsninger. Boligene planlegges bygd med plate på mark.

Aktuelle reguleringsformål vil være konsentrert småhusbebyggelse, veg, annen veggrunn, leke-/uteoppholdsareal og renovasjon.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for at det skal finnes fellesareal innenfor planområdet som kan benyttes av beboerne. Fellesarealet er tenkt for f.eks. anledninger der det ønskelig å samle flere gjester. Det er også et ønske om å etablere oppstillingsplass for bilvask med tilhørende utstyr og å se på muligheter for å etablere verksted for reparasjon av sykler o.l. i parkeringskjeller.

4 Virkninger av planforslaget

4.1 Landskapsbilde

Planområdet ligger i en østvendt helning med utsyn over Stjørdalsfjorden. Planområdets laveste punkt er 132 moh, mens det høyeste punktet er ca. 154 moh. Områdene rundt eiendommen er preget av bebyggelse og naturlig kupert terreng/landskap.

Planområdet vil oppleves som en naturlig forlengelse av omkringliggende boligområder og er en del av den planlagte utviklingen av Svebergområdet. I og med at planområdet ligger i en helning, vil bebyggelsen ikke påvirke siktlinjene i landskapet.

Det er gode solforhold på tomta. Utover generelle stedgitte variasjoner i lokalklima i området er ikke foreslått planområde spesielt utsatt for vær og vind, utover hva som anses som normalt. Området er ikke utsatt for flom eller snøras-/skred.

4.2 Stedets karakter

Sveberg er et område som er preget av utbygging de siste 10-15 årene. Landskapet er kupert med bebyggelse og/eller infrastruktur. Det er i vedtatte planer bevart store friområder som gir området luft og variasjon.

Kommuner som grenser til Trondheim, opplever ofte å være attraktive for mennesker i etableringsfasen og småbarnsfamilier.

Eiendommens karakter vil endre seg fra et område med skog til et bebygd område. Både ovenforliggende og nedenforliggende områder er bebygde. I tillegg er planområdet og areal i nord avsatt til bolig i områdeplan. Slik sett er utbygging av området en del av den ønskede utviklingen som er satt i overordnet plan.

4.3 Visuell karakter

Områdeplanen slår fast at man ved utforming av nye byggeområder og uteområder skal vektlegge høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Videre sier områdeplanen at bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialer og detaljering.

Området på Sveberg har et rikt arkitektonisk uttrykk. Dette gjør seg gjeldende i variert formspråk, ulike takformer og ulike volum. Bebyggelsens utforming og formspråk vil være godt tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Mulighetsstudiet viser bebyggelse i form av lavblokker i to og tre etasjer, firemannsboliger og rekkehus. Boligene tilpasser seg terrenget ved hjelp av underetasjer. Fasadene er tenkt brutt opp av ulike høyder, sprang i fasade, samt variasjon i kledning og farger.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagt tiltak vil ikke påvirke kulturminner eller kulturmiljø.

4.5 Grønnstruktur

Planlagt utbygging vil ikke påvirke grønnstruktur i området. Det er naturlig å planlegge tilknytninger til friområder i øst.

4.6 Naturmiljø og naturverdi

Planlagt detaljregulering vil ikke påvirke naturmiljø eller naturverdier.

4.7 Naturressurser

Planlagt detaljregulering er en del av ønsket utvikling av området og vil ikke påvirke naturressurser.

4.8 Grunnforhold

I henhold til områdeplanen vil det fremskaffes skriftlig dokumentasjon av geoteknisk vurdering som følger komplett planforslag.

4.9 Miljøforhold

4.9.1 Støy

Planlagt utbygging vil føre til en økning av ÅDT på Svebergvegen, Grønbergssvingen og Snurruvegen, men denne anses å være så liten at den ikke påvirker støy ellers i området.

4.9.2 Støv

Støv fra vegtrafikk har kort rekkevidde og vil ikke prege bebyggelsen.

4.9.3 Flom

Planlagt utbygging ligger i et område uten flomveier eller forsenkninger. NVEs aktsomhetskart for flom viser at planområdet ikke ligger innenfor flomsoner for omkringliggende bekker/elver.

4.9.4 Overflatevann

Det er viktig med lokal overvannshåndtering for å sikre at utbyggingen ikke medfører økt tilrenning til omkringliggende områder. Dette vil være et tema i det videre planarbeidet.

4.9.5 Forurensing

Området er ikke utsatt for luftforurensning i den grad at konkrete tiltak bør vurderes. Det er liten fare for forurensing i grunnen da dagens bruk er LNF.

4.10 Trafikkforhold

Tiltaket vil føre til økt trafikk i området da planområdet er ubebygd. Ifølge håndbok V713 fra Statens Vegvesen vil en boenhet generere 2,5 – 5 bilturer per døgn. Dersom man tar utgangspunkt i høyeste verdi kan man regne med en økning i ÅDT på fem per boenhet. Planlagt tiltak på 105 boenheter vil da potensielt øke ÅDT i området med om lag 525. Det vil bli tegnet inn frisktlinjer i adkomstveger og mot gang- og sykkelveg.

Området er lett tilgjengelig for gående og syklende.

Trafikkløsninger for adkomst til planområdet vurderes som en del av planarbeidet.

4.11 Teknisk infrastruktur

Kapasitet og konsekvenser av foreslått utbygging på eksisterende infrastruktur må vurderes som del av videre planprosess.

4.12 Sosial infrastruktur

Ny bebyggelse vil føre til tilflytting til området. Dette vil kunne genere behov for skoleplasser og barnehageplasser. Det er vanskelig å si hvor mange skole- og barnehageplasser tiltaket skaper behov for da det avhenger av hvilke aldersgrupper som viser interesse for tiltaket.

Tiltaket fører ikke til at det etableres ny sosial infrastruktur, man må derfor anta at det vil føre til økt brukt av allerede etablert sosial infrastruktur.

4.13 Universell tilgjengelighet

Ønsket boligtypologi i mulighetsstudien forutsetter et tydelig fokus på universell utforming og en stor andel tilgjengelige leiligheter i prosjektet. Hvor stor denne andelen vil være og hvordan dette løses vil være en del av planprosessen.

4.14 Rekreasjonsinteresser

Planområdet berører ikke eksisterende grønnstruktur eller stinett. Det er gode muligheter for rekreasjon i umiddelbar nærhet.

4.15 Folkehelse

Planen skal legge opp til universelt utformet felles uteareal med gode møteplasser for alle aldre. Solforholdene på eiendommen er gode. I tillegg har eiendommen god tilgang til grøntareal som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Alle disse punktene vil bidra til å fremme god folkehelse.

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø. Planen bidrar til møteplasser for beboerne – noe som fører til relasjoner, tilhørighet og et bedre bomiljø. I tillegg til dette har planområdet nærhet til områder for rekreasjon.

Planen legger opp til boliger som er gode å leve i, med god sammensetning og planløsning som sørger for bokvalitet. Planområdet har gode solforhold og lite støy. Planene ivaretar estetiske verdier i området og er med på å bidra til bedre folkehelse.

4.16 Barns interesser

Barns interesser vil bli ivaretatt ved at det avsettes tilstrekkelig med uteareal som stimulerer til lek og opphold innenfor planområdet. Planområdet har interne adkomstveger som vil ha lite trafikk.

Planområdet tilhører Sveberg skolekrets og ligger ca. 350 fra Sveberg skole (1.-7. trinn). Det er gang- og sykkelveg fra planområdet helt frem til barneskolen. Sveberghallen og idrettsplass er lokalisert i umiddelbar nærhet til barneskolen. Hommelvik ungdomsskole er lokalisert i Hommelvik om lag 3,5 km øst for planområdet.

Det finnes en barnehage i umiddelbar nærhet (200 meter) til planområdet.

4.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil kunne føre til økt press på skoler og barnehager i området.

4.18 Konsekvenser i anleggsfasen

Man må påregne noe støy og støv i anleggsfasen.

5 Medvirkning

5.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Regulant kan ikke se at det er noen vesentlige interesser som berøres av planen. Dette avklares med Malvik kommune før varsling av planoppstart.

5.2 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en foreløpig ROS-analyse som ligger vedlagt. Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som følger planforslaget.

Forslag til tema i ROS er:

- Overvann
- Støy og støv fra trafikk
- Trafikksikkerhet
- Grunnforhold
- Brannvann

5.3 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart

- Berørte grunneiere og naboer
- Statens vegvesen
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren

5.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Prosess for samarbeid og medvirkning klareres med Malvik kommune som del av oppstartmøtet.

6 Vurdering av KU-forskriften

Planforslaget er i tråd med overordna plan og omfattes ikke av noen av de utløsende faktorene som listes opp i hverken vedlegg I eller vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger

7 Vedlegg

- Vedlegg 1 Forslag til planavgrensning
- Vedlegg 2 3D-illustrasjoner fra mulighetsstudie
- Vedlegg 3 Foreløpig ROS-analyse