

Fra: DoNotReply@www.malvik.kommune.no

Sendt: 11.06.2017 17:02:58

Til: Postmottak.Malvik.kommune

Kopi:

Emne: Innspill til kommunalplanens arealdel - reply 2029842

Vedlegg: reply20170611170258.xml;Smiskaret_GNR-BNR_46_4 m.fl._samlede vedlegg_2017.06.11.pdf

Navn	Voll Arkitekter
Postnummer/Poststed	7042 Trondheim
Telefon	73 87 38 00
E-post	Firmapost@vollark.no
Tiltakshaver	Voll Arkitekter etter avtale med grunneier Frode Moen
Grunneier	Frode Moen (46/4) og Ingrid Rigmor Nygaard, Lars Nygaard (46/437)
Gårdsnummer/Bruksnummer	Del av 46/4 og hele 46/437
Adresse	Smiskaret 75 A, 75 B og 75 C samt Smiskaret 73
Postnummer/Poststed	7563 Malvik
Type tiltak	Boliger, Småhusbebyggelse
Formål med tiltaket	Formålet med tiltaket er å endre status på det berørte området. Status i Kommuneplanens Arealplan foreslås endret fra LNF-område til bolig-område. Detaljering av det nye boligfeltet forutsettes gjort i etterfølgende detaljreguleringsplan.

Foreslått nytt boligfelt omfatter to eiendommer:

- Del av GNR/BNR 46/4 = Ca. 7,9 daa
- Hele GNR/BNR 46/437 = Vel 1 daa

Formålet med innspillet er å få omgjort knapp 8 daa av eiendommen GNR/BNR 46/4 fra LNF-område til nytt boligfelt. Naboeiendommen (GNR/BNR 46/437) vil da bli liggende mellom nytt boligfelt og eksisterende eneboligfelt i Smiskaret. Eiendommen GNR/BNR 46/437 er i dag allerede utbygd med enebolig, garasje og uthus, og eiendommen er de facto en del av det eksisterende boligfeltet i Smiskaret. Eiendommen GNR/BNR 46/437 er imidlertid lagt innenfor LNF-område i Kommuneplanens Arealplan. Derfor foreslås GNR/BNR 46/437 i sin helhet tas med i nytt boligfelt i Kommuneplanens Arealplan.

Beskrivelse av tiltaket

Det foreslås nytt boligfelt med småhus. Feltet skåner fra sørøst mot nordvest med en høydeforskjell på mellom 15 og 20 m mellom nedre og øvre avgrensning av feltet. Veiatkomst er fra kommunal vei (Smiskaret) sørøst i feltet ? dvs. i toppen av feltet. Atkomstvei innen feltet opparbeides med 5 m veibredde inkl. veiskuldre og med maks. resulterende helling 1:10. Rett øst for det eksisterende gårdsbruket Stav Øste (Smiskaret 75) tar en ny atkomstvei av mot nordvest. Veien deler seg med et T-kryss med sideveier, som betjener nye boliger nederst i feltet.

Terrengeforskjellene innen planområdet gjør det nødvendig med nivåforskjeller på den enkelte tomten, og byggefeltene foreslås derfor terrassert som vist i vedlagte situasjonsplan-skisse. Dette gir mulighet for sokkel (ev. som en egen utleie-enhet) i alle boliger. Og terrasseringen vil gi

alle nye hus fjordutsikt, samtidig som bakenforliggende bebyggelse i høy grad vil beholde sin utsikt.

Utnyttelsesgrad/tetthet for feltet foreslås endelig fastlagt i etterfølgende reguleringsplan. I vedlagte skisseprosjekt er vist en forholdsvis høy utnyttning med samlet 15 nye hus fordelt på 10 rekkehus og 5 eneboliger. Eneboligtomter er forholdsvis romslige (fra ca. 530-670 m²) og det satt av mer lekeplass enn minimumskrav tilsier. Det er derfor ytterligere mulighet for fortetting om så ønsket fra kommunens side.

Størrelse på arealet/tiltaket

foreslått nytt boligområde er da på ca. 9 daa ? herav er vel 1 daa eksisterende boligtomt.

Planstatus

Planområdet ligger innenfor LNF-område i Kommuneplanens Arealdel. Vestre del av planområdet ligger iht. Kommuneplanens Arealdel innenfor Hensynssone H510_2: Malvik sentrum-Smiskaret. Dette er kjerneområde for jordbruk. Det vises til at foreslått boligfelt imidlertid ikke er i bruk som jordbruksareal (se vedlagte jordbrukskart). Foreslått boligfelt ligger også ukurant til, klemt inne mellom gårdstun og småhusbebyggelse.

Eventuell tidligere planarbeid

Nei

Er innspillet et fortettingsprosjekt

Nei

Hvilken utnyttingsgrad legges det opp til?

Tetthet tilsvarer ca. 1,9 hus pr. daa målt på hele feltet og ca. 2,6 hus pr. daa målt på samlede boligtomter.

Dersom eneboliger har egen utleieenhet i sokkel tilsvarer utnyttelsen (samlet 20 boenheter) ca. 2,5 boenheter pr. daa målt på hele feltet og ca. 3,5 boenheter pr. daa målt på samlede boligtomter. Dette vurderes som mest sandsynlig situasjon.

Dersom rekkehus også har egen utleieenhet i sokkel tilsvarer utnyttelsen (samlet 30 boenheter) ca. 3,8 boenheter pr. daa målt på hele feltet og ca. 5,2 boenheter pr. daa målt på samlede boligtomter. Selv om rekkehus blir 2 etasjer + sokkel vurderes utleieenhet i disse som mindre sannsynlig.

Vil tiltaket kunne gjennomføres i planperioden?

Ja

Dagens arealbruk

Dagens arealbruk er paddock/ridebane til hester (vestre del av området) og krattskog (nordøstre del av området). Området utnyttes (jf. vedlagte jordbrukskart) ikke til dyrkamark. Området, som nyttes til hestehold, er gruset opp men kunne i teorien vært gjort om til dyrkamark. Området er dog såpass opparbeidet at en slik omdisponering til dyrkamark er lite sannsynlig. Østre del av planområdet har tynt jorddekke og har til forslagsstillers kjennskap aldri vært dyrkbart areal.

Eiendomsforhold

Foreslått nytt boligfelt omfatter to eiendommer: Del av GNR/BNR 46/4 = Ca. 7,9 daa, hjemmelshaver Frode Moen. Hele GNR/BNR 46/437 = Vel 1 daa ? eksisterende enebolig innen LNF-område, hjemmelshavere Ingrid Rigmor Nygaard og Lars Nygaard. Forslagstiller har inngått avtale med hjemmelshaver Frode Moen (GNR/BNR 46/4) men ikke med hjemmelshavere Ingrid Rigmor Nygaard og Lars Nygaard (GNR/BNR 46/437). Hjemmelshavere på GNR/BNR 46/437 vurderes dog ikke å vill påvirkes negativt av å få eiendommen sin lagt under boligformål i Kommuneplanens Arealdel.

Hvilken veg er adkomstveg til området?	Smiskaret er off. vei frem til feltet ? og herfra er den privat veg, hvor hjemmelshaver Frode Moen har veirett. Det er derfor veiatkomst til området. Eksisterende
Adkomst til arealet fra	Smiskaret gir atkomst for motortrafikk. Eksisterende gårdsvei nordover fra feltet (Frode Moen er hjemmelshaver på gårdsveien) vil kunne nyttes til turveg / atkomst for gående og syklende + snarvei til busstopp i Malvikvegen.
VA (vann, avløp, overvann)	Det er vann- og avløp i off. vei. Det må, gjennom reguleringsplan, utarbeides VA-plan, som viser tilknytting til off. nett og løsnninger innen planområdet.
Er det gjort geotekniske undersøkelser på arealet/i nærheten?	Nei
Topografi/vegetasjon/klima/solforhold	Området skråner slakt (gjennomsnittlig helling ca. 1:8) most nordvest. Forhold for formiddagssol i vinterhalvåret er ikke optimale, men det er meget gode forhold for ettermiddags- og kveldssol. Området ligger delvis i le for østavind. Området ligger forholdsvis eksponert for vestavind, men eksisterende gårdstun mot vest og fremtidig beplantning innen feltet vil kunne ta mye av vinden. Området er ellers (når krattskog fjernes) åpent og vil ikke ha problemer med stående fukt eller lignende.
Ligger planområdet nærmere enn 100 meter fra	Nei
Er området flomutsatt?	Nei
Leke- og friområder på området/i nærheten	Det er eksisterende lekeplasser og friområder i boligfeltet langs Smiskaret. Ny(e) lekeplass(er) vil bli opparbeidet innen foreslått nytt boligfelt.
Berører planområdet dyrkamark eller dyrkbar mark?	Det vises til punktet: "Dagens situasjon - kjent bakgrunnskunnskap". Området er pr. DD ikke oppdyrket. Men, ca. 4,5 daa vest i området er i NIBIO sin database angitt som dyrkbart areal. Området er dog såpass opparbeidet at en slik omdisponering til dyrkamark er lite sannsynlig. Østre del av planområdet har tynt jorddekke og har til forslagsstillers kjennskap aldri vært dyrkbart areal. Oppdyrket areal er ellers rett vest for planområdet ? på andre siden av gårdvei og gårdstun.
Hva er avstanden til nærmeste skole	Nærmeste skole (Sveberg) ligger ca. 1 km fra planområdet via eksisterende veier og gang-/sykkelveier. Den mest trafikkerte delen av Smiskaret har fortau fra før, og det vurderes dermed å være sikker skolevei.
Hva er avstanden til nærmeste barnehage?	Nærmeste barnehage (Solstrand Barnehage) ligger ca. 600 m gang-/sykkel-avstand fra planområdet. Barnehagen ligger på nedsiden av Malvikvegen, men det er eksisterende gang-/sykkel-bru over malvikvegen. Dette gir trygg atkomst til barnehagen.
Hva er avstanden til nærmeste nærbutikk?	Nærmeste butikk med helårsdrift vurderes å være Malviksenteret, som med sykkel/gang ligger ca. 2,3 km fra planområdet og med bil ca. 3,5 km unna (via Svedalsvegen). Ellers er det butikk på Hommelvik, som kan nås med buss, som går i Malvikvegen ca. 300 m fra planområdet. Viktigste buss er linje 38, som på hverdager har avgang 2-3 ganger i timen i rushtida. På lørdager avgang hver ½ time og søndager hver time.

Mål og hensikt med tiltaket

Kjøretiden til Hommelvik er ca. 6-7 minutter.

Målet med tiltaket er å gjøre LNF-område, som ikke har funksjon som dyrkamark, om til nytt boligfelt. Boligfeltet vil oppleves som en naturlig avslutning på et eksisterende boligfelt og gi en tydeligere avgrensning mellom boligområder og LNF-område (i dag ligger tiltaksområdet som en "utposing" på LNF-området. Det vises ellers til vedlagte kart og skisser, samt beskrivelse under punktet " Beskrivelse av tiltaket"

Eventuell avvik fra gjeldende plan

Det foreslås å gjøre om LNF-område til boligfelt ? dette er ikke i tråd med gjeldende planer for området. Ved omgjøring til boligfelt legges det opp til forholdsvis høy utnyttning, som er i tråd med gjeldende Kommuneplanens Arealdel. Planområdet, vurderes jf. ovenstående punkter, ikke å ha reel verdi som LNF-område, derfor forslaget om å gjøre det om til nytt boligfelt.

Antatte konsekvenser av tiltaket/avviket

Planområdet danner naturlig avslutning av et eksisterende boligfelt, og det foreslås (jf. vedlagte situasjonsplan-skisse) å legge veg og beplantning som en buffer mot eksisterende gårdstun. Terrasseringen av feltet vil ha begrenset innflytelse på utsikt fra bakenforliggende hus. Det vurderes derfor ikke negative konsekvenser for nærområdet. Landbruk vil fortsatt kunne drives på Stav Øste.

Mertrafikk i Smiskaret vurderes å bli begrenset. Ved 20 boenheter (se punktet "Hvilken utnyttingsgrad legges det opp til? ") og ÅDT 2,5 bilturer pr. bolig (jf. Statens Vegvesen Håndbok V-713) blir ÅDT fra feltet 50 turer/døgn, som ikke gir merkbar støy.

Tiltaksområdet ligger forholdsvis landlig til, og kan derfor gi anledning til mer biltrafikk enn et tilsvarende tiltak i et senterområde. Det planlegges uansett for familieboliger, som erfaringsmessig gir biltrafikk uansett plassering mtp. jobbkjørsel og kjøring til div. fritidsaktiviteter. Området ligger dog slik til at barna med gange, sykkel eller offentlig transport vil ha atkomst til både barnehage, skole og fritidsaktiviteter. Området vurderes derfor ikke å ligge problematisk an mtp. samordnet areal- og transportplanlegging.

Øvrige kommentarer**Last opp vedlegg**

Smiskaret_GNR-BNR_46_4 m.fl._samlede vedlegg_2017.06.11.pdf

Cat	172848
Id	5950802
Cpformid	15678

<http://www.malvik.kommune.no/?cat=172848&id=5950802>

Unique ID: 2029842

Time: 2017-06-11 17:02:58

IP: 195.139.18.118

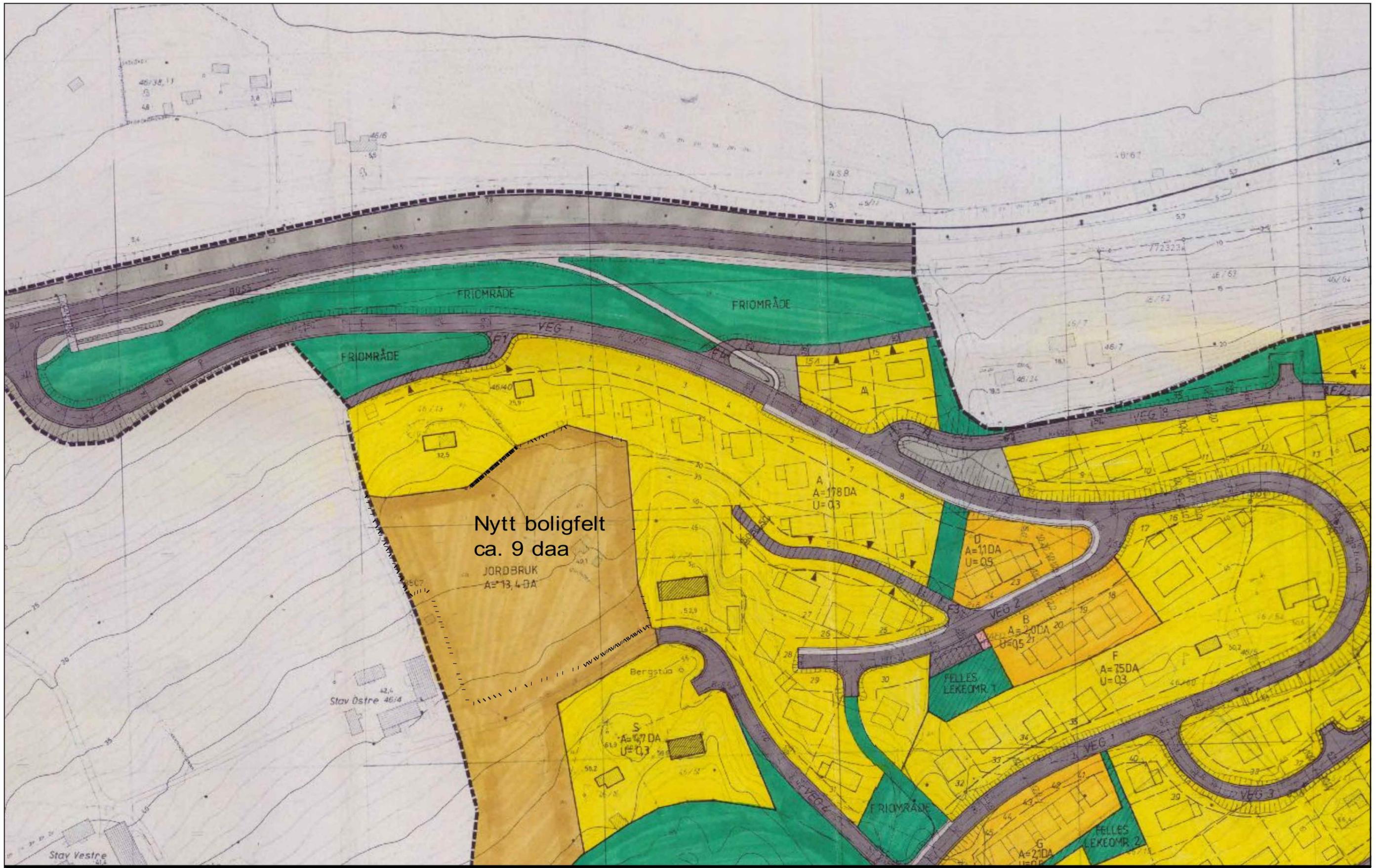


Smiska ret
2017-021



Avgrensning vist på Kommuneplanens
Arealdelel (A3) 1:1.500 - 2017.06.11



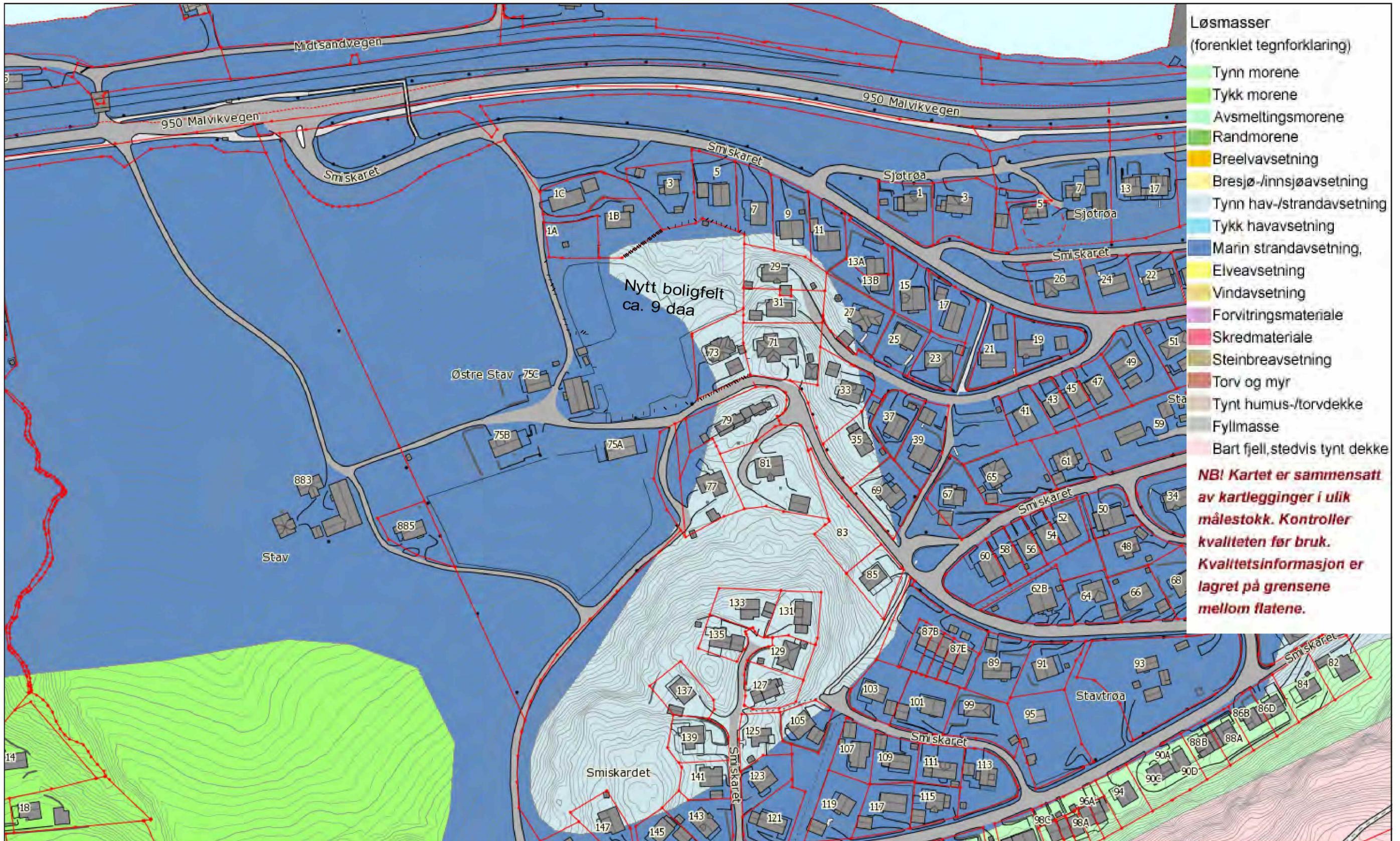


Sm iska re t
2017-021



Avgrensning vist på gjeldende regulerings-
plan (A3)
1:1.500 - 2017.06.11





- Løsmasser**
(forenklet tegnforklaring)
- Tynn morene
 - Tykk morene
 - Avsmeltingsmorene
 - Randmorene
 - Breelavsetning
 - Bresjø-/innsjøavsetning
 - Tynn hav-/strandavsetning
 - Tykk havavsetning
 - Marin strandavsetning,
 - Elveavsetning
 - Vindavsetning
 - Forvitningsmateriale
 - Skredmateriale
 - Steinbreavsetning
 - Torv og myr
 - Tynt humus-/torvdekke
 - Fyllmasse
 - Bart fjell, stedvis tynt dekke

NB! Kartet er sammensatt av kartlegginger i ulike målestokk. Kontroller kvaliteten før bruk. Kvalitetsinformasjon er lagret på grensene mellom flatene.

Smiskaret
2017-021



Avgrensning vist på løsmassekart (kilde NGU)
(A3)
1:2.000 - 2017.06.11

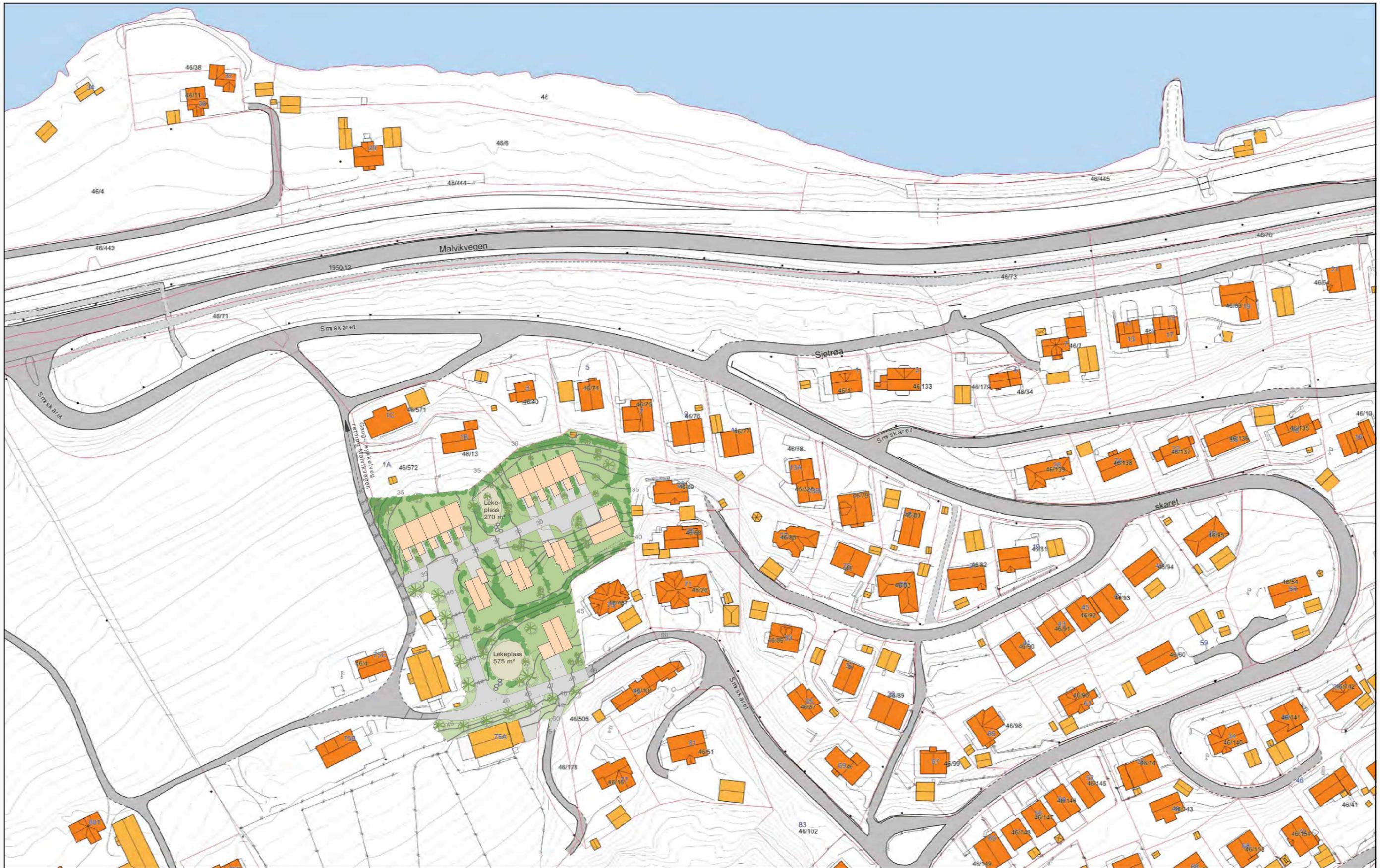




Tegnforklaring

Jordbruksareal (AR50)

-  Fulldyrka og overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite
-  Uspesifisert jordbruksareal



Smiska ret
2017-021



Situasjonsplassen (A3)
1:1.500 - 2017.06.11





Smiska ret
2017-021



Situasjonsp lan (A3)
1:500 - 2017.06.11

NOII