

MOTTATT
30 AUG. 2018

Malvik Kommune
Postboks 140
7551 Hommelvik

Malvik 30.08.2018

ANG.: Rullering av kommuneplanens arealdel – Malvikbakk Økolandsby SA, klage på KU gjennomført av Multiconsult.

Malvik kommune har engasjert Multiconsult til å utarbeide en KU som grunnlag til rullering av kommuneplanens arealdel. Denne KU har en oppstilling i tabellform for hvert tiltak som har kommet in til rullering av arealdelen. I tabellen for Malvikbakk Økolandsby SA så har men tatt utgangspunkt en geoteknisk rapport som omhandler 5 nye boliger som ble laget av Multiconsult og rådmann har på bakgrunn av dette trukket sine konklusjoner.

Malvikbakk Økolandsby SA (arbeidsnavnet den gang var Malvikbakk Økologiske andelshage) fikk levert den 15. mars i 2016 rapport om grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering av bygging av totalt 46 nye boliger fra Multiconsult. Det vi undrer oss over er at ikke denne rapporten har blitt lagt til grunn i KU som er laget av samme firma som da kommer til følgende konklusjon:

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området, som viser utfordringer knyttet til stabilitet i graveskråninger og overvannshåndtering. Den geotekniske vurderingen konkluderer ikke klart, og er utført med 5 nye eneboliger som forutsetning, og ikke 46 som planforslaget. Det må dermed gjøres en ny geoteknisk vurdering for å vurdere om området er byggbart.

Dette er feil og er bygget på en av de tidlige forprosjektstudiene som Multiconsult AS selv gjorde. Malvikbakk Økolandsby har investert ca. 750.000,- kr i grunnboringer og geoteknisk vurdering slik at *alle nødvendige geotekniske undersøkelser* for å kunne gjennomføre detaljprosjektering foreligger i en 53-siders rapport fra Multiconsult AS datert 15.03.2016. Fra grunnundersøkelsens konklusjon siteres:

«Gjennomføring av terrengarbeidene med motfyllinger forventes å bedre sikkerheten mot ras i eksisterende skrån timer og som sådan ha stor verdi for eksisterende bebyggelse i området Malvikbakk. Nye og bedre løsninger for bortledning av overflatevann vil bedre dreneringen av området, noe som vil være positivt i lys av forventet fremtidig økning i nedbørsmengde og – intensitet. Bedre kontroll med vannstrømmene, slik at flomvann fra ovenforliggende områder hindres å grave utenfor drens systemene, vil også være viktige rassikringsbidrag i området.

Med forbehold om iakttagelse av geoteknikers anvisninger i denne rapporten, og at detaljprosjektering ikke avdekker uventede forhold, antas området å egne seg for utbygging med økonomisk og teknisk realiserbare løsninger.»

Malvikbakk Økolandsby SA krever at faktagrunnlaget som omhandler Malvikbakk Økolandsby SA tar utgangspunkt i rapport utført av Multiconsult av 15. mars 2016 som legges til grunn for de konklusjoner som rådmannen kommer med i sin innstilling.

Det har kommet innspill fra en del av grunneierne i Revdalen som er skeptisk til utbyggingen. I brevet til Malvik kommune har man beskrevet de geotekniske forhold i Revdalen. På underskriftene på brevet vil vi gjøre oppmerksom på at en av underskriverne jobber i Multiconsult. Dette er vel noe Malvik kommune bør ta opp med Multiconsult om

Hvordan dette har skjedd er et forhold mellom Malvik kommune og Multiconsult som ikke Malvikbakk Økolandsby SA har noe med.

Vi har spurt Malvik kommune om de har alle nødvendige dokumenter som er viktig i vurderingen av innspilt tiltak til arealdelen, og har fått til svar at det har Malvik kommune. Denne rapporten er nevnt i planprogram for regulering av innspilt området til rullering av kommuneplanens arealdel. Dette planprogrammet er arkivert på saken.

Fra Malvik kommune har man ensidig sett på dette som et boligprosjekt, noe som ikke medfører riktighet. Det skulle ikke være ukjent for Malvik kommune at dette er et blandet formål som er beskrevet i innsendt forlag, tidligere innsendt planprogrammet og møter med politisk administrativ ledelse hvor formålet er klargjort.

Malvikbakk Økolandsbys planer for rehabilitering av gårdsdriften på det i mer enn 30 år nedlagte småbruket er overhodet ikke vurdert i konsekvensanalysen. Konsekvensanalysen berører kun jordbruk/skogbruk ut fra perspektivet at *«tiltaket kan vanskeliggjøre landbruksdrift som utmarksbeite og skogsdrift»*. Kommunens landbruksansvarliges kunnskap og tverrfaglig saksbehandling er ikke kommet med i konsekvensutredningen. Rivingstillatelse på den mer enn 100 år gamle fallelferdige låven ble gitt allerede i 2011, - byggemelding av nye driftsbygninger har måttet vente pga kravet om rullering av kommuneplanens arealdel. Gårdsdriften er imidlertid allerede startet med pr i dag Malvik Birøktelags «lagsbigård» som pt teller 17 bisamfunn (ca 40 nybegynnere er utdannet her siden starten i 2015!) og jordene holdes nå i hevd fra gjengroing med 36 beitende villsau. Økolandsbyens planer om å doble arealet for aktivt jordbruk, planene om andelsgårdsdrift og produksjon av sesongens mat for 150 husstander, med hovedvekt på økologisk høns/egg, birøkt, økologisk frukt/bær, økologisk grønnsakproduksjon og beitedyr er velkjent for landbrukskontoret i kommunen – men konsulentene bak konsekvensanalysen kan neppe ha hatt tilgang til slik informasjon. Det dyrkbare arealet som settes i produksjon igjen gjennom økolandsbyens realisering er større enn det som planlegges bygget ned som del av sentrumsplanen på Vikhammer! Her vedlegges bare et eksempel på landbrukskontorets egen vurdering (sitert fra konsesjonssøknaden om erverv av konsesjon ved kjøp av utmark fra Lukasstiftelsen sak 2015/889-5 av 21.05.2015):

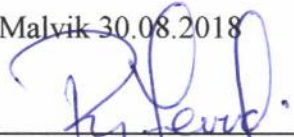
Malvikbakk Økolandsby SA består av sosialtfelleskap, kortreist økologisk mat og bærekraftig miljø

Vurdering av om konsesjon skal gis, må tas med utgangspunkt i formålet med ervervet. Ervervet vil klart styrke ressursgrunnlaget på Malvikbakk 8/14 og bidra til bedre potensial for eventuell utvikling av landbruksproduksjon på eiendommen i fremtiden. Ervervet medfører også en god driftsmessig løsning. Etablering av andelslandbruk er også mulig i dag med eller uten konsesjonseiendommen og uten planering, selv om ressursgrunnlaget setter begrensning i omfang. Ervervet ivaretar også hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Malvikbakk Økolandsby SA har i møte med rådmann og e-post bedt om at det innspilte området blir fremmet som et blanda formål som bolig/LNF. Denne anmodningen har ikke blitt fulgt opp av rådmann, men kun som et ensidig boligtiltak. Hvis ikke landbruksdelen hadde vært en viktig del av hele landsbyen hadde man ikke fremmet området in i rulleringen av arealdelen. Bolig og utvikling av småbruket henger nært sammen. Denne informasjonen er ikke ukjent for rådmannen.

- Malvikbakk Økolandsby SA kreve at KU endres og at man legger til grunn de grunnundersøkelser geotekniske vurderinger gjort av Multiconsult av 15.mars 2016.
- At i kartgrunnlaget for arealdelen gis området et blanda formål som bolig/LNF.
- At de landbruks faglige argumenter som landbrukskontoret i Malvik kommune har gitt blir lagt in i KU.

Malvik 30.08.2018



Roy Jevard

**Arbeidene styreleder for
Malvikbakk Økolandsby SA.**

B5 Bolig – Malvikbakk Økolandsby	
Gårds- og bruksnummer	8/17, 27 m.fl.
Dagens arealformål	LNF. Hensynssone landbruk
Foreslått arealformål	Boligformål. 46 nye boliger. Hensikten med innspillet er legge til rette for 46 nye bolighus. En økolandsby er en helhetlig innfallsvinkel til spørsmål om bærekraftig utvikling der miljøvennlig livsstil, grønn næringsvirksomhet, økologisk dyrking, kortreist mat, sosialt fellesskap og ulike aktiviteter knyttes sammen. Det skal legges til rette for boligbygging der økologiske verdier hensyntas.
Forslagsstiller	Malvikbakk Økolandsby SA v/Roy Jevard og Per Frost.
Areal	67 dekar
	
Detaljkart som viser planområdet i svart, aktsomhetsområde for jord- og flomskred i sør, aktsomhetsområde for flom langs bekken og kvikkleiresone nord for planområdet.	Oversiktskart over planområdet vest for Malvik kirke.
Tema	K Kunnskapsgrunnlag, vurdering
Naturmangfold	Tiltaket berører i liten grad kjent naturmangfold.
Vannmiljø og forurensing (utslipp til vann og grunn).	Vannforekomst Haugbekken har risiko for at miljømålet ikke nås innen 2021. Økologisk tilstand er antatt moderat, med stor påvirkning av avrenning fra dyrka mark og bekkelukking i nedre deler. Tiltaket berører ikke direkte Haugbekken, og tilpasninger medfører ikke en forverring av situasjonen. Det kan gjennomføres tiltak som vil forbedre status for Haugbekken.
Kulturminner	Tiltaket berører ingen kjente kulturminner.
Landskap/estetikk (kulturlandskap)	Landskapet er et typisk jordbrukslandskap med utsikt over Trondheimsfjorden. Tiltaket vil bryte opp og til en viss grad bidra til nedbygging og «punktering» av en grønn korridor i kommunen. Planområdet består av skog, og vil nå bli dominert av boligbygging. Per i dag er det noe boligbygging innenfor planområdet og noe boligbygging nærmere fjorden.
Jordbruk/Skogbruk	Planområdet består av bebyggelse og skog av høy bonitet. Planområdet berører noe dyrkbar jord. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone landbruk. Tiltaket kan vanskeliggjøre landbruksdrift som utmarksbeite og skogsdrift.
Friluftsliv	Tiltaket berører ingen spesielle friluftsinnteresser.
Folkehelse (nærmiljø, grønnstruktur, barn og unges oppvekstsvilkår, g-s veger,	Tiltaket berøres ikke av støysone fra E6. Planforslaget ligger landlig til og legger til rette for et godt nærmiljø.

kriminalitetsforebygging, luftkvalitet og støy).		
Transport/infrastruktur/klima (avstander, kollektivtransport, energibehov og – løsninger, utslipp av klimagasser).		Langt unna kollektivknutepunkt, men relativt gunstig beliggenhet i forhold til buss til og fra Trondheim/Stjørdal. 1 km ned til Malvikvegen og bussholdeplass. Tiltaket ligger 2,8 km fra Vikhammer skole. Generelt vil tiltaket bli et bilbasert boligområde.
Kommunal infrastruktur (veg, VA, skole og barnehage)		Avløpsanlegget er dårlig og må bygges nytt. Overvann og avløp må separeres. Vann og avløp må inn i en utbyggingsavtale. Dårlig veg opp til tiltaket, men dette er lagt inn i innspillet. Vikhammer skolekrets, 2,8 km. Gang- og sykkelveg langs Malvikvegen. Relativt dårlig vegstandard. Spesielt i en byggefase for 46 nye enheter, med trolig en betydelig masseutskiftning.
Samfunnssikkerhet og beredskap (naturfare, ulykker og beredskap).		Tiltaket ligger under marin grense og relativt nært kvikkleiresonen 329 Malvik. Det kan være utfordringer knyttet til Revdalsbekken. Bekken er stort sett lagt i rør fra fjorden og oppover. Et aktsomhetsområde for jord- og flomskred ligger i sørkant av planområdet. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området, som viser utfordringer knyttet til stabilitet i graveskråninger og overvannshåndtering. Den geotekniske vurderingen konkluderer ikke klart, og er utført med 5 nye eneboliger som forutsetning, og ikke 46 som planforslaget. Det må dermed gjøres en ny geoteknisk vurdering for å vurdere om området er byggbart.
Samfunnsliv (strategier fra samfunnsdelen, IKAP).		Tiltaket ligger langt unna kollektivknutepunkt, men har relativt gunstig beliggenhet i forhold til buss som offentlig kommunikasjonsmiddel.
Samlet vurdering og anbefaling		Tiltaket krever store investeringer i infrastruktur som veg, vann og avløp. Det er noe usikre grunnforhold, og geoteknisk vurdering er gjort med helt andre forutsetninger enn det som framkommer i planforslaget. I og med at det ikke er behov for nye boligareal i inneværende periode, oppfordres tiltakshaver til bedre begrunnelse og mer klargjøring av om området er byggbart før forslaget kan vurderes på nytt. Tiltaket har også negative konsekvenser for landbruk, landskap og vil bli et bilbasert boligområde relativt langt fra skole og andre sentrumsfunksjoner.
Rådmannens innstilling		Det er utfordrende geoteknikk i området, og de vurderingene som er gjort er basert på 5 nye boliger og ikke 46. Det er derfor usikkert hvilke tiltak som er nødvendige for å kunne tillate en så stor utbygging, og om det er gjennomførbart. Det er et svært bratt nordøst vendt området. Det vil være vanskelig å tilfredsstille kravene til solforhold og uteoppholdsareal med tanke på helningen og at området er nordøst vendt. Det har dårlige kvaliteter som et boligområde. Det vil være utfordrende å etablere veier inn til boligene i den bratte skråningen. Avstand til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport tilsier at dette vil bli et bilbasert boligområde. Noe som er i strid med delmål 1.2 i samfunnsdelen. Innspillet anbefales ikke tatt inn.



Malvik kommune
Postboks 140
7551 Hommelvik

Malvik, 2.juli 2017

**INNSPILL TIL AREALDELEN I MALVIK KOMMUNE
MALVIKBakk ØKOLANDSBY PLANPROGRAM, UTGAVE 1
KOMMENTARER OG SPØRSMÅL FRA NABOENE**

Vi viser til planprogrammet for Malvikbakk Økolandsby som er utarbeidet og presentert i rapport fra Asplan Viak, datert 02.05.2016 og til Innspill til arealdelen i Malvik kommune i brev fra Malvikbakk Økolandsby til Malvik kommune datert 03.04.2017

Dette brevet oversendes på vegne av grunneierne av eiendommene i naboområdet Revdalen i Malvik som har signert brevet.

Foreliggende brev oversendes som kommentarer til innspillet til arealplan for Malvikbakk Økolandsby.

Adkomstveg

Vi registrerer at det planlegges adkomstveg i samme trase som eksisterende veg. Eksisterende veg fungerer i dag som en privat veg gjennom et etablert veglag. Veglaget ledes av et styre, og har egne vedtekter for hvordan bruk og vedlikeholdet skal gjennomføres. Det er satt krav til at vegen ikke skal påføres store belastninger, da vegen ikke er dimensjonert for tung trafikk, samt at den i nedre del ligger på dårlig grunn. Ref NVEs rasfarekartlegging med angitte områder for kvikkleire.

Det har tidligere, i en kort periode, foregått tungtransport med lastebiler i forbindelse med utbygging på Asphaugen, noe som medførte skader på vegen på grunn av setninger.

Naboene i området stiller seg skeptiske til at det skal anlegges en veg beregnet for stor trafikk og stor belastning i et område som delvis består av kvikkleire, samt at det i anleggsperioden for utbyggingen av 46 nye boliger sannsynligvis vil bli svært vanskelige adkomstforhold for beboerne i Revdalen. Beboerne stiller spørsmål ved om adkomstveg til Økolandsbyen er vurdert å anlegges fra vest, det vil si fra Betania/Naustan. Alternativt fra Øst, det vil si fra Malvik Store.

Rasfarlig område

I informasjonsmøte arrangert av Per Frost i 2015, ble det opplyst at tiltaket med anlegging av økolandsbyen ville være et godt tiltak for å redusere rasfaren i Revdalen. I henhold til geoteknisk rapport

fra Multiconsult (og fra personlig informasjon fra senior geotekniker Rolf Sandven, som har utarbeidet rapporten, er dagens stabilitet av grunnen i øvre Revdalen god, og tilfredsstiller dagens krav til stabilitet.

Dersom det imidlertid skal utføres inngrep i området, som i tilfellet Økolandsbyen, vil slike inngrep føre til redusert stabilitet, og det må iverksettes spesielle tiltak for å imøtekomme dagens krav til sikkerhet for boligområder. Med andre ord, så lenge området ikke forstyrres med anleggsarbeider eller større masseinngrep, er stabiliteten i øvre Revdalen tilstrekkelig god, og det er ikke noe behov for sikringstiltak.

I nedre del av Revdalen (nedenfor gårdsnummer 8/42) er det imidlertid påvist ustabil kvikkleire, som ikke tåler større påkjenninger. Malvik kommune området har i forbindelse med tidligere grunnarbeider vurdert situasjonen til å være meget usikker, og ønsker ikke å utføre gravearbeider i området.

Rolf Sandven bekreftet også at det beste tiltaket for å sikre ras i Revdalen (nedre del) ville være å gjøre tiltak i Revdalsbekken, noe vi ikke kan se å være omtalt i Planprogrammet.

Vi vil også anta at vann og avløpsledninger må oppgraderes ved en eventuell nybygging, noe som vil kreve dypere graving i kvikkleireområdet, med den risiko for rasutvikling dette vil medføre.

Plassering av boliger

Vi registrerer at det er planlagt plassert boliger/garasjebygg tilhørende Økolandsbyen inn på eiendommer som utbygger ikke eier, uten at det etter vår kjennskap er gjort noen avtaler med dagens eiere.

Det ser også ut til at en av stiene er plassert slik at den går rett gjennom uthuset til eiendom 8/37. I tillegg er det anlagt parkeringsplass inn på eiendommen 8/40.

Trafikk, transport og sikkerhet

Økolandsbyen er ment å ha som målsetning å ha lavt transportbehov og gi miljømessige positive bidrag. Avstanden til nærmeste offentlige kommunikasjon vil imidlertid bli minimum 1 km, og maksimum ca 1,8 km. Ut fra erfaring fra dagens eiere og beboere i området, er det daglig behov for privatbil, enten for persontransport, utføring av innkjøp, henting og bringing av barn til skole og aktiviteter etter skoletid. Alle disse behovene vil etter vår mening føre til økende biltrafikk, noe som ikke er miljøforbedrende.

Avstanden til barne- og ungdomsskole for de nye boligene vil sannsynligvis utløse behov for skoleskyss, noe som ikke vil å være miljøvennlig. Med et økt antall boliger til ca 85 (inklusive eksisterende boliger i området), vil det bli en betydelig økning i trafikken langs Revdalsvegen. Dette vil utgjøre en risiko for barn og ungdom, samt øvrige trafikanter.

Vi stiller spørsmål ved om 2 meter utvidelse av vegen vil bli tilstrekkelig med den trafikkmengden som kan estimeres. Dagens vegbredde er maksimalt 3 meter, uten skulder. Vi stiller også spørsmål om det kan bli behov for gang- og sykkelveg, noe som vil medføre større inngrep på dyrket mark og private hager enn de 2 meter breddeutvidelse av vegen som er foreslått i planprogrammet

Naboenes overordnede mening

Naboene som har signert på dette brevet er svært skeptiske til utbyggingen i forbindelse med Malvikbakk Økolandsby, slik det er foreslått i innspillet i arealdelen i Malvik kommune.

Med hilsen

Sigrid Vassli } G.nr. 8
Johnny Vassli } B.nr. 16/23

Aase Malvik G. nr. 8. Bnr. 3

Magne Auren } G.nr 8 Bnr 22
Sine S. Auren }

Gita Linner Rørhaug

Ole Valsø 8. 1.

Stenon Malvik G 8 6/7

Schulz Auren } G.nr. 8/48

Simone Aune }

Sonny malvik 8/35

Magnus & Malvik 8/2

Ann Knutson Malvik } Gnr 8
Gunn-Erik Sæther } Bnr 52

Brit Jørgensen 8/34

Werner Skjottun } Gnr 8
Elveng Faste } B.nr 38
Torje Malvik } 8/37
Merete Asheim }

Kenneth Dahle } 8/43

Inga Dahle Dagård }
Cythi Raskauskas } 8/2
Ingrida Raskauskas }

8/21 Sverre Eik Jørgensen } 8/19
Mette Rønne }

Eduard Melmann } Gnr. 8
Elvira Melmann } Bnr 25

Jan Torje Lien 8/40

Kopi til: Bernt Ole Ravlum, leder utvalg for areal og samfunnsplanlegging i Malvik kommune
Bonaunveien, 7551 Hommelvik

Malvik Kommune
Postboks 140
7551 Hommelvik

Malvik 30.04.2018

ANG.: Rullering av kommuneplanens arealdel – Malvikbakk Økolandsby
- tilsvar til naboinnspill og faktainformasjon

Innsyn under saksbehandlingen:

Det administrative arbeid med tilrettelegging for politisk beslutning av rulleringen har pt skjedd uten innsyn for grunneier. Naboers innspill datert 2. juli 2017 – stemplet mottatt 23. august 2017 har således vært utilgjengelig for initiativtakerne til Malvikbakk Økolandsby SA frem til nettavisa Malvik-Nytt la ut link til sakene – undertegnede ble kjent med nettstedet først den 26.04.2018. (Naboene sendte ikke kopi av sitt innspill til tiltakshaver.) Naboanførslene påkaller beriktigelse på noen områder – og vi ber om at dette sammen med noe mer detaljinformasjon fremmes videre som grunnlag til politisk behandling.

ADKOMSTVEG I REVDALEN – (Blindveg som er felles adkomst til alle eiendommer i dalen):

A: Tracé-valg:

Adkomstvegen kom fra gammelt av østfra gjennom Gnr 8, Bnr 1 «Malvik Store» (Eier: Ole Valsø). Retten til ny tracé rett opp fra RV 50 (Malvikvegen) over gnr 7 Bnr 1 «Nerhaugan» ble ervervet ved rettslig skjønn i 1963. Retten uttalte: «...saksøkernes fordel ved å få vegen over søksøktes eiendom (...) er overveiende i forhold til de ulemper som voldes grunneieren...» Veggrunnen ble ervervet i 4m bredde – 3 m veg og 0,5m til hver side for veggrøfter. Vegretten ble gitt til 13 navngitte eiere av de eiendommer vegen var adkomst til «(...) og eventuelle andre fremtidige brukere av vegen (...)»

Umiddelbart etter solgte eieren av Gnr 8 Bnr 3 Malviksandan grunnretten til 4,5 m vegbredde til det samme fellesskapet. Resterende rett til veggrunn er sikret gjennom hevd – alle eiendommene er utskilt fra grunneieren Gnr 8, Bnr 1 Malvik Store.

Naboinnspillet spør om ikke adkomstveg kan komme fra vest - Betania/Naustan eller øst – Malvik Store.

Anførsel fra Malvikbakk Økolandsby SA:

- Alle eiendommer i dalen har rett til adkomst via Revdalsvegen – *herunder «fremtidige brukere av vegen»*
- Mest hensiktsmessige tracé for adkomsten er allerede rettslig prøvd (1963). Det er ingen forhold ved utviklingen etter denne tid som gjør valg av annen tracé aktuell.

B: Anleggstrafikk:

Naboinnspillet påpeker at det er satt krav til at vegen ikke skal påføres store belastninger da vegen ikke er dimensjonert for tung trafikk. Det vil i anleggsperioden sannsynligvis vil bli svært vanskelige adkomstforhold for beboerne i Revdalen.

Anførsel fra Malvikbakk Økolandsby SA:

- Krav til og plan for sikker løsning av anleggstrafikken tilligger reguleringsplan-behandlingen/byggemeldingen og ikke rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Tiltakshaver vil fremme detaljplan for dette før anleggsstart.

C: Vegbredde:

Naboinnspillet stiller spørsmål ved om 2 m utvidelse av vegen vil bli tilstrekkelig?

Anførsel fra Malvikbakk Økolandsby SA:

- Krav til og plan for sikker løsning av adkomstvegen tilligger reguleringsplan-behandlingen/byggemeldingen og ikke rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Tiltakshaver vil fremme detaljplan for dette før anleggsstart.

RASFARE/RASSIKRING:

D: Kvikkleiresonen i Malvikbukta – opp til ca Revdalsvegen nr 30/32:

Kvikkleiresonen fremstår som argument for å ikke kunne foreta anleggsarbeider i området, at det har oppstått setninger i Revdalsvegen ved tidligere tungtransport, at sonen ikke vil tåle fremføring av ny infrastruktur til nye boliger, at sonen ikke vil tåle økt boligtrafikk etter utbygging, at Malvik Kommune ikke ønsker å utføre gravearbeider i området, og naboinnspillet etterlyser ras-stabiliserende tiltak i Revdalsbekken.

Anførsel fra Malvikbakk Økolandsby SA:

- Malvikbakk Økolandsby SA gjennomfører i samarbeid med Asplan Viak en overordnet nedbørsstudie for hele nedslagsfeltet til Revdalsbekken. Prosjektet er finansiert av Malvik Kommune. Prosjektet tar høyde for å fremsette forslag til løsninger forbundet med fremtidig økt nedbørintensitet. Dette gjelder 5 kulverter/rørføringer som er/blir for små, utvasking/graving i kvikkleiresonene, utvasking i vegskråningen ved E-6 utbygging, håndtering av overvann fra bekker – og med hovedmål å få rehabilitert og åpnet bekken som ca 1 km gytebekk for sjørret slik den var en gang på 1960-tallet.
- Ny høyspentkabel og rør for fiberkabel er allerede lagt i grunnen av Trønder-Energi (i hht geoteknikeres anvisninger).
- Malvik Kommune planlegger utskifting av kommunal fellesledning i Revdalen. Den er kapasitetsmessig sprengt ved flomnedbør og fyller kjellere i nedre Malvik med kloakk – og sender urensset kloakk ut i fjorden. Pålegg om tiltak foreligger fra fylkesmannen.
- Malvik Kommune forbereder utskifting av den kommunale hovedvannledningen parallelt med Malvikvegen gjennom den mest rasfarlige del av området. Brudd på den gamle hovedvannledningen er en av de største risikoene i dag. Arbeidene vil selvfølgelig bli utført i samråd med geotekniske anvisninger.
- Området er uvanlig godt kartlagt med grunnboringer i dag pga både E-6 og Jernbaneverkets utredning av tracéer for dobbeltspor. Alle tiltak vil måtte følge geoteknikerens anvisninger.
- Det faller på sin egen urimelighet å hevde at trafikk som følge av utbygging av Malvikbakk Økolandsby vil øke risikoen for ras i en slik grad at tiltaket ikke bør gjennomføres. Om sikkerhetsgraden i området var så lav ville NSBs togtrafikk og Malvikvegen allerede ha vært stengt.

E: Rasfare i Malvikbakk Økolandsby's område:

Naboinnspillet fastslår gjennom en referert muntlig samtale med geoteknisk ansvarlig for de geotekniske undersøkelsene - (en nabo i området er kontorkollega i Multiconsult) – at *«dagens stabilitet av grunnen i Øvre Revdalen er god, og tilfredsstiller dagens krav til stabilitet. Det er bare i tilfelle det skal gjøres inngrep i området, som i tilfellet Økolandsbyen, vil slike inngrep føre til reduser fra ovenforliggende områder hindres i å grave utenfor drenssystemet stabilitet, og det må iverksettes spesielle tiltak for å imøtekomme dagens krav til boligområder ... stabiliteten i Øvre Revdalen (er) tilstrekkelig god og det er ikke behov for noe behov for sikringstiltak.»*

Anførsel fra Malvikbakk Økolandsby SA:

- Så sent som på 1970-tallet gikk det et betydelig ras på eiendommen Gnr 8 Bnr 10. Grunnen består av siltholdig leire som blir svært ustabil ved vanntilførsel. (Rasgroppen ble sikret og tiltak ble iverksatt slik at eiendommen kunne bebygges med en enebolig midt på 1990-tallet.) Det er tilsvarende masser og situasjon i det meste av området.
- Malvikbakk Økolandsby har investert ca 750.000,- kr i grunnboringer og geoteknisk vurdering slik at alle nødvendige geotekniske undersøkelser for å kunne gjennomføre detaljprosjektering foreligger i en 53-siders rapport datert 15.03.2016.
- Rapporten sier om ett av de kritiske profiler (E-E): «Stabiliteten i eksisterende skråning er 1,0 – mot kravet 1,25.» (Ved 0,99 raser det iflg beregningsteorien ut!) «Sikkerheten i dette profilet påvirkes i prinsippet ikke av ny bebyggelse på topp av skråningen ettersom denne gjøres kompensert.» Det ligger 5 boenheter på toppen – et ras vil kunne ramme opp til 6 laveliggende boliger. Det er benyttet geoteknisk rådgivning ved alle tidligere utbygginger, - men det er først nå det var innført skjerpede krav som medførte grunnboring. Dette har avdekket at skråninger nær eksisterende bebyggelse kan komme til å rase ut.
- Fra grunnundersøkelsens konklusjon siteres:

«Gjennomføring av terrengarbeidene med motfyllinger forventes å bedre sikkerheten mot ras i eksisterende skråninger og som sådan ha stor verdi for eksisterende bebyggelse i området Malvikbakk. Nye og bedre løsninger for bortledning av overflatevann vil bedre dreneringen av området, noe som vil være positivt i lys av forventet fremtidig økning i nedbørsmengde og – intensitet. Bedre kontroll med vannstrømmene, slik at flomvann fra ovenforliggende områder hindres å grave utenfor drenssystemene, vil også være viktige rassikringsbidrag i området.

Med forbehold om iakttagelse av geoteknikers anvisninger i denne rapporten, og at detaljprosjektering ikke avdekker uventede forhold, antas området å egne seg for utbygging med økonomisk og teknisk realiserbare løsninger.»

- Prof./Dr. Geotekniker Rolf Sandveen døde dessverre sommeren 2017. Påberopte muntlige utsagn i strid med hans egen sluttrapport lar seg således ikke gjendrive fra han selv. Undertegnede snappet imidlertid opp påstanden sitert i naboinnspillet i et veimøte tidligere dette året og konfronterte Rolf Sandveen med utsagnet. Han benektet dette på det sterkeste. Malvik Kommunes administrasjon vil få geoteknikerens fulle rapport utlevert på forespørsel.

PLASSERING AV BOLIGER:

Naboinnspillet sier at planen går inn på eiendom det ikke eier selv, sti går gjennom uthuset på Gnr 8 Bnr 37 og P-plass er anlagt på Gnr 8 Bnr 40.

Malvikbakk Økolandsbys kommentar:

- Det foreligger i ettertid skriftlig samtykke fra grunneier Ole Valsø Gnr 8 Bnr 1 Malvik Store til å fremme planforslaget som også omfattende deler av hans eiendom. (Det presiseres at det ikke foreligger noen avtale som endrer på dagens hjemmelshavers rettigheter til arealene.)
- Sti gjennom uteboden til 8/37 og parkering på 8/40 er enten basert på misforståelser eller unøyaktigheter i den overordnede kartframstillingen noe som vi i så fall beklager.

NABOENES OVERORDNEDE MENING:

Naboinnspillet avslutter med: «Naboene som har signert på dette brevet er svært skeptiske til utbyggingen i forbindelse med Malvikbakk Økolandsby, slik det er foreslått i innspillet til arealdelen i Malvik Kommune».

Malvikbakk Økolandsby's kommentar:

- Selskapet Faro AS finansierte 20/26-deler av en vegstandardheving i Øvre Revdalsvegens område med grunnlag i fremtidig utbygging av inntil 20 nye boenheter på Gnr 8 Bnr 10 og 14.
Eksisterende boenheter kunne derved slippe med å avkreves kr 20.000,- i tilknytningsavgift. **Det oppleves litt underlig at de samme personer i ettertid er skeptisk til utbyggingen da de var klar over hvilke fordeler de fikk med ved vegstandardheving.**
- Den tunge planbehandlingen, behovet for rassikring og antagelsen om betydelige utgifter til forbedret Revdalsveg ga behov for flere boliger å dele kostnadene på. **Dette førte til en avtale om erverv av 13 mål utmark fra Lukasstiftelsen.** (Dette økte samtidig dyrkamarkområdet og skapte driftsmessig sammenheng med Malvikbakk sin 8 mål store vedskog.) Nybyggpotensialet for Økolandsbyen økte til 46-47 enheter. **Dette vil bli detaljert som del av reguleringsplanbehandlingen. Arealdelen skal ta stilling til om dagen formål som er LNF kan endres til Boligbygging/LNF da det skal være en kombinasjon av bolig og landbruk i Økolandsbyen.**
- Det er omtrent halvparten av dagens boenheter i Revdalsvegen som har signert på «naboenes innspill».

Malvikbakk Økolandsby SA med datterselskapet Malvikbakk Utbyggingsselskap og Økogårdssdrift AS forvalter i dag verdier for ca 32 millioner kroner – 6 eksisterende boliger og en svømmeklubb med 80 medlemmer er nå tilknyttet selskapenes virksomhet.

Malvik 30.04.2018

Roy Jevard

Per Frost

RAPPORT

Malvikbakk Økologiske Andelshage

OPPDRAKSGIVER

FARO AS v/Per Frost

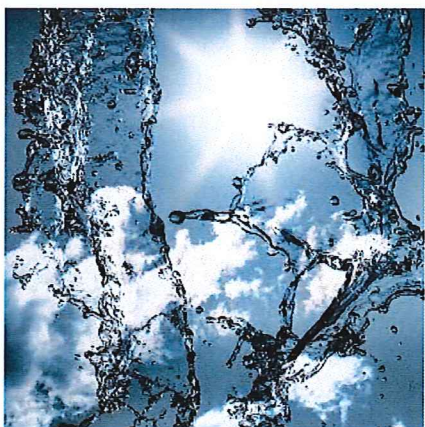
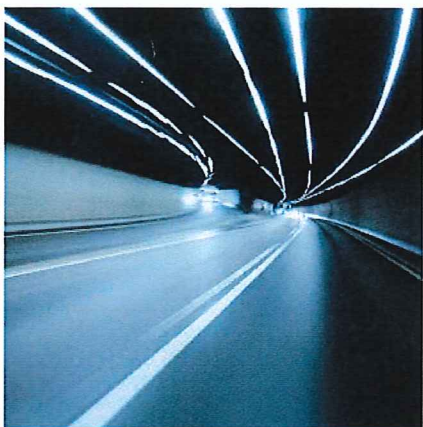
EMNE

Malvikbakk Økologiske Andelshage, Revdalen

Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering

DATO / REVISJON: 15. mars 2016 / 01

DOKUMENTKODE: 416430-RIG-RAP-001rev01



Multiconsult