



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunal- og moderniseringsministeren

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref
2018/13782

Vår ref
19/6347-16

Dato
20. oktober 2020

Malvik kommune - innsigelse til kommuneplanens arealdel

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner boligområde B35 Karlslyst gård, fordi det ligger forholdsvis nært Hommelvik sentrum og beslaglegger lite dyrket mark. Departementet godkjenner også område F1 Herjuan til kolonihage, fordi området har dårlig jordkvalitet. Departementet godkjenner deler av næringsområde NF2 Storsand-Vulu østre, og tar inn en rekkefølgebestemmelse. Dette vil gi mulighet for næringsutvikling, samtidig som det tas hensyn til jordverninteressene. Parkeringsbestemmelsene endres for å ivareta hensynet til nasjonale og regionale mål om å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Innsigelsen fra fylkesmannen tas dermed delvis til følge.

Bakgrunn for saken

Saken er oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet med fylkesmannens brev 13. desember 2019, for behandling etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd. Kommuneplanens arealdel for Malvik kommune skal behandles av departementet fordi det er innsigelse fra fylkesmannen til flere områder i planen.

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til kommuneplanens arealdel 19. september 2018, blant annet til områdene NF2 Storsand-Vulu østre, B35 Karlslyst gård og F1 Herjuan, og til parkeringsbestemmelsene for fortettingssonene.

Innsigelsen til nærings- og forretningsområde NF2 Storsand-Vulu østre ble begrunnet med nasjonale føringer for jordvern. Forslaget innebærer utvidelse av dagens næringsareal på Sveberg og Stav, og forutsetter etablering av ny veg langs E6 fra Vuluvegen i vest. Nesten hele arealet på 292 dekar er dyrket eller dyrkbar jord, og dyrkajorda er av svært god eller god

kvalitet. Det meste av området er hensynssone landbruk i gjeldende og foreslått kommuneplan. Fylkesmannen viser også til at området utgjør et vakkert og variert kulturlandskap.

Innsigelsen til boligområde B35 Karlslyst gård ble begrunnet med at store naturverdier, landbruksverdier og kulturlandskap blir berørt. I gjeldende kommuneplan er deler av arealet boligformål (bebygd), og resten er landbruks-, natur- og friluftsområde. Fylkesmannen viser til at 4 dekar er dyrket mark og 42 dekar består av dyrkbar jord, og peker på at helheten i landskapet med gårdsbebyggelsen, kulturminner og bjørkelunden gir området stor verdi. Området er registrert i Naturbase som et variert kulturlandskap med beite, hagemark og bjørkelund.

Innsigelsen til område F1 Kolonihage Herjuan (fritidsbebyggelse) ble begrunnet med nasjonale føringer for jordvern. Fylkesmannen viser til at arealet består av 13 dekar fulldyrket mark, og at området i gjeldende kommuneplan er vist som landbruks-, natur- og friluftformål med hensynssone friluftsliv. Området har vært benyttet til midlertidig massedeponi, men er tilbakeført til dyrket mark.

Innsigelsen til parkeringsbestemmelsene for forettingssonene ble begrunnet med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen mener det må tas inn bestemmelser om maksimalt antall parkeringsplasser, og maksimal andel bakkeparkeringsplasser, for de enkelte utbyggingsområdene. Fylkesmannen mener det i et klima- og miljøperspektiv er viktig å begrense antall parkeringsplasser i sentrum. Fylkesmannen mener også at det av hensyn til god arealutnyttelse i sentrumsnære områder må legges opp til parkering under bakken.

Malvik kommunestyre vedtok kommuneplanen 29. april 2019, og senere vedtak 30. september og 14. oktober 2019.

Mekling i saken ble gjennomført 6. juni 2019, men det ble ikke oppnådd enighet. Meklingen omfattet ikke parkeringsbestemmelsene. I meklingsreferatet fremgår det at område B35 Karlslyst gård etter justering er på 17 dekar, og ikke 42 dekar som lagt til grunn av fylkesmannen.

Malvik kommune oversendte saken til fylkesmannen med brev 8. november 2019. Det presiseres i brevet at område NF2 er på 291,8 dekar, hvorav 89,5 dekar er dyrket mark, og 147,7 dekar er dyrkbar mark. Kommunen mener at en utvidelse av næringsarealet vestover fra Sveberg handels- og næringspark langs E6, vil bidra til å skjerme landbruket på lang sikt. Området ligger langs en strekning som i byvekstavtalen er definert som en kollektivakse.

Kommunen viser til at boligområdet B35 er delvis bebygd med eneboliger og ligger i forlengelsen av Hommelvik sentrum, i gang- og sykkelavstand fra skoler og fritidstilbud. Kommunen mener flere boliger her vil bidra til en positiv sentrumsutvikling i Hommelvik, i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

For område F1 viser kommunen til at forslagsstiller ønsker å legge til rette for kolonihage med 22 små hytter, med parseller som skal brukes til dyrking. Området er på 10,9 dekar og har tidligere vært brukt som avfallsfylling. Jorda er derfor av dårlig kvalitet og uegnet til kornproduksjon.

Kommunen viser til at det ble gjennomført forhandlinger mellom rådmannen og fylkesmannen om parkeringsbestemmelsene, men forslag til endringer ble ikke vedtatt av kommunestyret.

Fylkesmannen i Trøndelag sendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet med brev 13. desember 2019. Fylkesmannen tilrår at innsigelsen til næringsområde NF2 Storsand-Vulu østre imøtekommes. Fylkesmannen viser til at det gjelder omdisponering av 90 dekar dyrket jord av svært god og god kvalitet, og 148 dekar dyrkbar jord, og har kommet til at jordvernet bør veie tyngst i denne saken. Det foreligger en regional plan, der næringsområde NF2 ikke er inkludert. Fylkesmannen mener næringsareal av denne størrelsen bør vurderes i en regional sammenheng, og at eventuell lokalisering bør avklares i det interkommunale plansamarbeidet i Trondheimsregionen.

Fylkesmannen tilrår at innsigelsen til boligområde B35 Karlslyst gård ikke imøtekommes. Området ligger i gang- og sykkelavstand fra Hommelvik sentrum, og støtter opp under kommunens satsing på sentrumsområdene og fortetting ved kollektivknutepunkter. Dette er i tråd med nylig inngått byvekstavtale. Fylkesmannen anbefaler at det stilles krav til høy utnyttning av boligområdet, og at det gis rekkefølgebestemmelser som sikrer trafiksikker adkomst for gående og syklende.

Fylkesmannen tilrår at innsigelsen til område F1 Kolonihage Herjuan ikke imøtekommes. Kommunen har etter meklingsmøtet fremlagt skisser over plassering av hyttene som minimerer beslaget av dyrket jord. Fylkesmannen vurderer det slik at lokalisering, krav til detaljregulering og kvaliteten på dyrket jord, tilsier at det kan være naturlig å etablere kolonihage her.

Fylkesmannen tilrår at innsigelsen til parkeringsbestemmelsene til fortettingssonene A, B og C imøtekommes. Fylkesmannen viser til at det er lagt frem et forslag til endringer i parkeringsbestemmelsene, med redusert antall plasser. Fylkesmannen viser også til at Malvik kommune deltar i byvekstavtalen for Trondheimsområdet, og mener parkering må brukes som et virkemiddel for å få til en effektiv arealbruk og understøtte nullvekstmålet og forpliktelsene i byvekstavtalen.

Digitalt møte ble holdt 12. mars 2020 med deltakere fra Malvik kommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Miljødirektoratet, Landbruks- og matdepartementet, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Landbruks- og matdepartementet uttalte seg i brev 19. juni 2020. Departementet anbefaler at innsigelsen til næringsområde NF2 tas til følge, ut fra hensynet til jordvern. Området omfatter et betydelig areal med dyrket jord av høy kvalitet i et større sammenhengende jordbruksområde, og utbygging vil være i strid med nasjonale mål om å redusere den årlige omdisponeringen av dyrket mark. Også den dyrkbare jorden har stor verdi i et slikt område egnet for matkornproduksjon. Landbruks- og matdepartementet viser også til at det er avsatt et stort næringsområde like ved, som ikke er utbygd. Departementet mener derfor at det ikke foreligger store nok samfunnsinteresser for å omdisponere området til nærings- og forretningsformål. Det legges også vekt på at området ikke er avklart gjennom den interkommunale planen IKAP.

Departementet anbefaler at innsigelsen til boligområde B35 tas til følge, da en utbygging vil fragmentere det helhetlige og sammenhengende jordbruksområdet og det regionalt viktige kulturlandskapet. Bygging her vil kunne føre til driftsmessige ulemper for omkringliggende jordbruksareal, og gi press for videre utbygging. Departementet viser til at området er hensynssone landbruk, og at det ikke er akutt behov for flere boligområder i kommunen.

Landbruks- og matdepartementet støtter ikke innsigelsen til område F1. Departementet mener dette er et spesielt tilfelle ut fra kvaliteten, størrelsen og beliggenheten på jorda. Det forutsettes at plasseringen av hyttene blir som skissert, slik at beslaget av dyrket mark blir minst mulig.

Departementet støtter innsigelsen til parkeringsbestemmelsene. Siden det er et sterkt press for å bygge på dyrket og dyrkbar jord i Malvik, er det viktig at byggeområdene får høy utnyttingsgrad.

Klima- og miljødepartementet uttalte seg i brev 24. juni 2020, og anbefaler at innsigelsen til parkeringsbestemmelsene tas til følge. Departementet mener parkeringsbestemmelsene er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vises også til byvekstavtalen for Trondheimsområdet, der det fremgår at det skal utvikles en samordnet parkeringspolitikk som støtter opp under nullvekstmålet. Departementet mener det vil være uheldig å vedta relativt liberale parkeringsbestemmelser, og mener det gir en lite fremtidsrettet arealutvikling som vil undergrave omstillingen til et lavutslippssamfunn, og gjøre det vanskeligere å nå målet i byvekstavtalen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 andre ledd kan statlig organ fremme innsigelse i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 11-16 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

I denne saken har fylkesmannen innsigelse til områdene NF2, B35 og F1, og til parkeringsbestemmelsene, og det er denne delen av kommuneplanen som skal behandles

av departementet. Departementet vurderer saken på bakgrunn av nasjonale føringer for arealpolitikken, knyttet til jordvern, samordnet areal- og transportplanlegging, og naturmangfold.

Nasjonale føringer for jordvern fremgår av jordvernstrategien, og av brev 1. oktober 2018 fra Landbruks- og matdepartementet. I jordvernstrategien har Stortinget satt et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrket jord må være under 4000 dekar. I brevet fra Landbruks- og matdepartementet fremgår at det i innsigelsessaker skal legges vekt på om arealet er av nasjonal eller vesentlig regional verdi, herunder om det er lettdrevet, og om det er en del av et større sammenhengende jordbruksareal.

Nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging fremgår av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene har som mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Departementet må også vurdere områdene opp mot naturmangfold. Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som gjelder naturmangfold, og vurderingen skal fremgå av vedtaket. Fylkesmannen har vurdert forholdet til naturmangfold i notat oversendt 6. januar 2020. Departementet viser til denne vurderingen, der det fremgår at det bare er i område B35 at det er registrert viktig naturmangfold.

Område NF2 Storsand-Vulu østre

Området er vist til nærings- og forretningsformål, og innsigelsen er begrunnet med hensynet til jordvern. Området er totalt på ca. 292 dekar, hvorav ca. 90 dekar er dyrket jord og ca. 148 dekar dyrkbar jord.

Malvik kommune mener det er et akutt behov for nye næringsarealer i regionen. Dette understøttes av signaler fra NHO og Næringsforeningen i Trondheimsregionen. Det vises også til at området vil få en naturlig avgrensning mellom avkjøringsrampene på Reitan og Sveberg. I tillegg vil plangrepet med å utvide næringsarealet vestover fra Sveberg nærings- og handelspark bidra til å skjerme viktige landbruksområder på lang sikt. Kommunen legger også vekt på at all landbruksjord som foreslås omdisponert, både dyrket og dyrkbar jord, skal erstattes i forholdet 1:1, enten ved nydyrking eller jordflytting.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsen tas til følge, og viser til at området omfatter et betydelig areal med dyrket jord av høy kvalitet. Det ligger i et større sammenhengende jordbruksområde, og utbygging er i strid med nasjonale mål om å redusere den årlige omdisponeringen av dyrket mark. Landbruks- og matdepartementet mener at også den dyrkbare jorden i området har stor verdi.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig med Landbruks- og matdepartementet i at det vil være uheldig å tillate en så omfattende utbygging i dette området, som også er en

del av et større sammenhengende jordbruksområde. Det er likevel positivt at kommunen ønsker å legge til rette for ny næringsutvikling, og det synes hensiktsmessig å utvide næringsarealet vestover fra Sveberg handels- og næringspark. NF2 er stort, og departementet mener det ligger til rette for å vedta en mellomløsning som gir mulighet for næringsutvikling, samtidig som det tas hensyn til jordverninteressene. Departementet viser også til at kommunen har vedtatt at dyrket og dyrkbar mark skal erstattes i forholdet 1:1.

Departementet har derfor kommet til at den østlige delen av næringsområde NF2, som ligger nærmest NF1, godkjennes. Den vestlige delen godkjennes ikke, og tidligere formål landbruk, natur og friluftsliv videreføres her. Grensen mellom områdene framgår med rød strek på *vedlagte kart*.

For den delen av området som blir godkjent for utbygging, vedtar departementet en rekkefølgebestemmelse. Bestemmelsen skal sikre at utbygging av område NF1 gjennomføres før det kan startes utbygging av område NF2. I tillegg fastsettes at område for ikke dyrkbar skog, som er vist med blå strek på *vedlagte kart*, må bygges ut før øvrige deler av NF2 kan bebygges. Rekkefølgebestemmelsen vil sikre at dyrket jord ikke omdisponeres før det er strengt nødvendig.

Område B35 Karlsruyst gård

Området er vist til boligformål, og er etter endringer på 17 dekar, hvorav 2 dekar innmarksbeite og 15 dekar dyrkbar mark. Innsigelsen er først og fremst begrunnet med hensynet til jordvern, men også kulturlandskap og naturhensyn er argumenter for å beholde området som LNF-område.

Av notat fra fylkesmannen om naturmangfold fremgår det at området utgjør et variert kulturlandskap med beite, hagemark og bjørkelund. Det er i planbestemmelsene punkt 3.1 nr. 8 for dette området fastsatt at det i detaljreguleringen skal gjøres en ny vurdering av naturtypen beiteskog. Hensynet til naturmangfold blir derfor tilstrekkelig ivaretatt i den videre planleggingen.

Landbruks- og matdepartementet anbefaler at innsigelsen tas til følge fordi det gjelder en del av et sammenhengende jordbruksområde og et regionalt viktig kulturlandskap. Samtidig viser fylkesmannen i sin oversendelse av saken til at området ligger i gang- og sykkelavstand fra Hommelvik sentrum, og dermed støtter opp om kommunens utvikling av sentrumsområdene. Fylkesmannen tilrår derfor at innsigelsen ikke tas til følge, men at det stilles krav til høy utnyttingsgrad av boligområdet, og at det bør etableres rekkefølgebestemmelser som sikrer trafiksikker adkomst for gående og syklende.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har etter en samlet vurdering kommet til at område B35 kan godkjennes. Området ligger forholdsvis nært sentrum, og boligbygging her beslaglegger lite dyrket mark. Utbyggingen kan anses å støtte opp under en utvikling i samsvar med målene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og

transportplanlegging. Departementet forutsetter at det i detaljreguleringen vurderes høy utnyttning, og sikres trafikk sikker adkomst for gående og syklende.

Område F1 Herjuan

Området skal benyttes til kolonihage, og innsigelsen er begrunnet med hensynet til jordvern. Området er på ca. 11 dekar fulldyrket mark.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det må legges vekt på at forslaget gjelder et begrenset areal, der kvaliteten på jorda er dårlig. Området har tidligere vært avfallsdeponi, og kolonihage med små hytter og dyrkingsparseller fremstår som en fornuftig bruk av området. Landbruks- og matdepartementet støtter ikke innsigelsen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har på denne bakgrunn kommet til at område F1 godkjennes.

Parkeringsbestemmelsene

Malvik kommune har vedtatt ulike parkeringsbestemmelser for fortettingssone A (sentrumsformål på Vikhammer og Hommelvik), B (fortetting i tettbygde områder) og C (villahagefortetting). Fylkesmannen mener de vedtatte bestemmelsene gir for høy parkeringsdekning, i strid med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Kommunen har vedtatt følgende parkeringsbestemmelser (punkt 2.5 i planbestemmelsene):

- Sone A (flerbruksenheter/leiligheter): Max 1,5 pr boenhet hvorav min. 1 i kjeller.
- Sone B (småhusbebyggelse, kjede, flermannsbolig): Max 2 pr boenhet, fortrinnsvis i fellesløsning i kjeller.
- Sone C (enebolig, tomannsbolig): Max 3 pr. boenhet på bakkenivå.

Parkeringsbestemmelsene var ikke gjenstand for mekling. Etter meklingen har det vært dialog mellom Malvik kommune og fylkesmannen om parkeringsbestemmelse, og det ble administrativt utarbeidet følgende forslag til endringer:

- Sone A: Max 1 pr boenhet med fellesløsning i kjeller. Ikke tillatt med parkering på bakkenivå.
- Sone B: Max 1,5 pr boenhet. Ved utbygging av opptil 4 boenheter tillates 15 % bakkeparkering på tomte. Ved flere enn 4 boenheter eller for blokkbebyggelse er det ikke tillatt med bakkeparkering.
- Sone C: Max 1,5 pr boenhet på bakkenivå.

Forslaget ble lagt frem for kommunestyret, men ble ikke vedtatt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener at begrensninger i parkeringsdekning for boliger kan være et egnet virkemiddel for å nå målene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, om å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Begrensninger i omfanget av parkering på

bakkenivå kan også redusere behovet for nye arealer til utbyggingsformål. Både Klima- og miljødepartementet og Landbruks- og matdepartementet støtter innsigelsen til parkeringsbestemmelsene, med henvisning til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og byvekstavtalen for Trondheimsregionen.

Malvik kommune er en av fire deltakerkommuner i byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2019 – 2029, og har som mål at alle nye transportbehov som følge av byvekst, skal løses med gange, sykkel og kollektivtransport. I byvekstavtalen er det enighet om at det skal utvikles en samordnet parkeringspolitikk innen 2021, hvor understøtting av nullvekstmålet er hovedmålsettingen. En samordnet parkeringspolitikk vil også kunne omfatte parkeringsnormer for nye boliger og næringseiendommer.

Kommunen har i kommuneplanen vedtatt en relativt høy parkeringsdekning for fortettingssonene. Underveis i prosessen har det blitt fremlagt forslag til redusert parkering, som gjengitt foran. Departementet mener dette forslaget gir en parkeringsdekning som i større grad bygger opp under nasjonale mål, enn de bestemmelsene som kommunen har vedtatt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har etter dette kommet til at parkeringsbestemmelsene må endres i samsvar med forslaget som ble fremforhandlet mellom kommunens administrasjon og fylkesmannen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet områdene B35 og F1 i kommuneplanens arealdel for Malvik kommune.

Departementet godkjenner deler av område NF2. Den vestlige delen av NF2 godkjennes ikke, og tidligere formål landbruk, natur og friluftsliv videreføres. Avgrensningen framgår med rød strek på vedlagte kart. Departementet vedtar følgende rekkefølgebestemmelse, som må tas inn i bestemmelsene pkt. 3.5:

- **Før utbygging av NF2, skal NF1 være bygd ut. Område med ikke-dyrkbar skog, som vist med blå strek på kart, skal bygges ut før øvrige deler av NF2 kan bebygges.**

Bestemmelsene om parkering for fortettingssonene A, B og C i planbestemmelsene pkt. 2.5 endres i samsvar med fremlagt forslag.

Departementet ber om at kommunen tar inn endringene i plankartet og planbestemmelsene. For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Med hilsen



Nikolai Astrup

Kopi

Klima- og miljødepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Malvik kommune
Trøndelag fylkeskommune

Vedlegg: Kart som viser endringer for område NF2