

Planinitiativ

Planinitiativ for Gnr/bnr 46/744/7563 Malvik, Sjøtrøa/Smiskaret

Forslag til plannavn Stav-Smiskaret

Utarbeidet av Raina/MjøsPlan AS

Datert 22.03.2023

Ansvarlige

Plankonsulent/ fagkyndig	Firma	MjøsPlan AS
	Kontaktperson	Raina Losen
	E-post	raina@mjosplan.no
	Telefon	919 02 761
Forslagstiller	Firma	Tomtepartner Norge 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.berg@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)

- Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av boligbebyggelse, fortrinnsvis i form av flermannsboliger i opptil tre plan, tilsvarende til ca. 35-40 boenheter.
- Fremtidig arealformål er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) avsatt til «fremtidig boligbebyggelse» felt B29.
I gjeldende eldre reguleringsplan, Smiskaret, ikrafttredelsesdato 03.11.1986, avsatt som jordbruk.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Oversiktskart fra Malvik kommunes kartløsning. Eiendommen markert som blå skravur viser planområdets utstrekning.

• **Beliggenhet**

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 og størrelse**

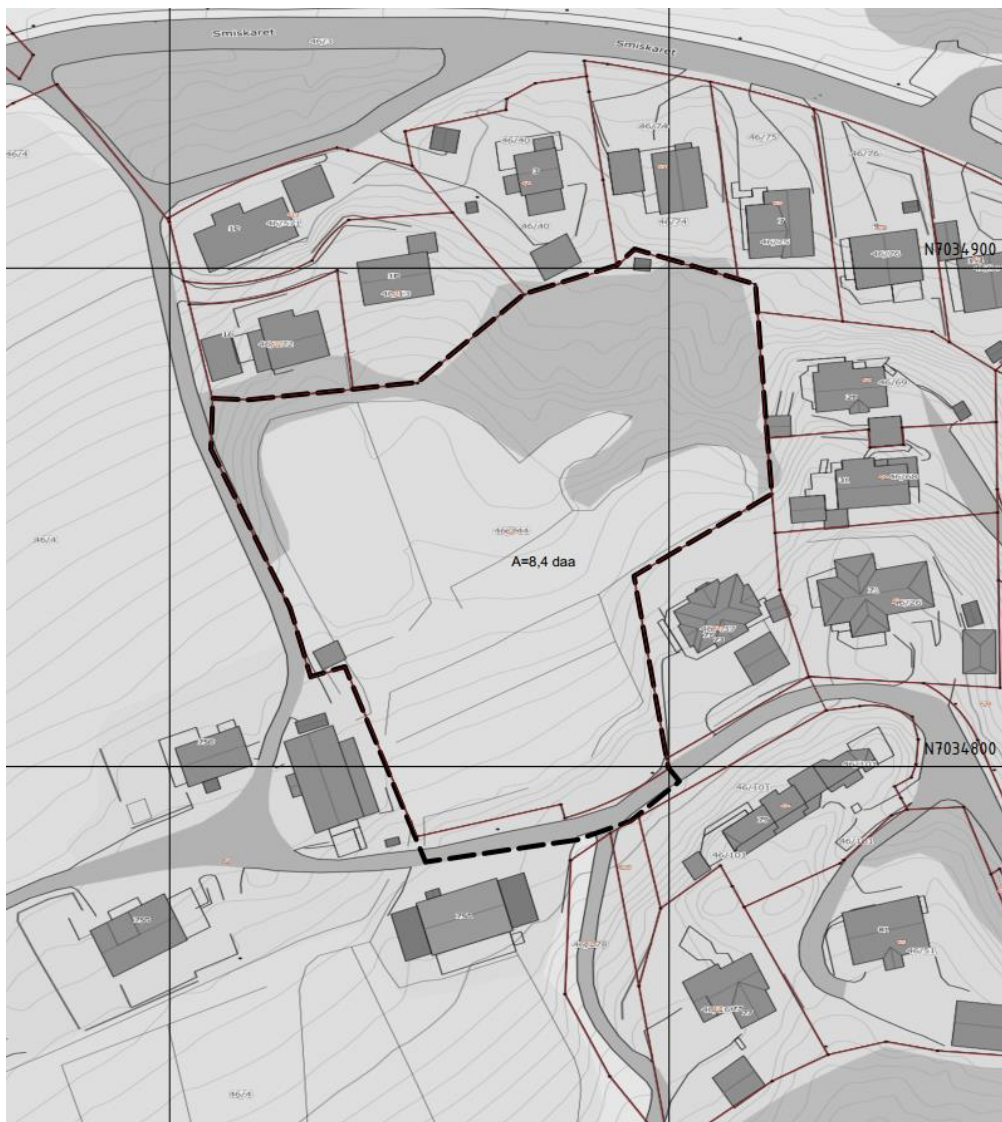
Planen tar utgangspunkt i eiendomsgrensen til Gnr/Bnr 46/744 og deler av gnr/bnr 46/4, og utgjør ca. 8 daa. Adkomst til området er i dag fra veien, Smiskaret, som er kommunalt eid frem til gnr/bnr 46/26, Smiskaret 71, for deretter privat eid av Gnr/Bnr 46/4 frem til planområdet.



Figur 2: Avsatt felt markert i blått. Grønn pil viser Smiskaret 71, og rød pil viser skillet fra offentlig til privat vei.



Figur 3: Forslag til plangrense med ortofoto som bakgrunn.

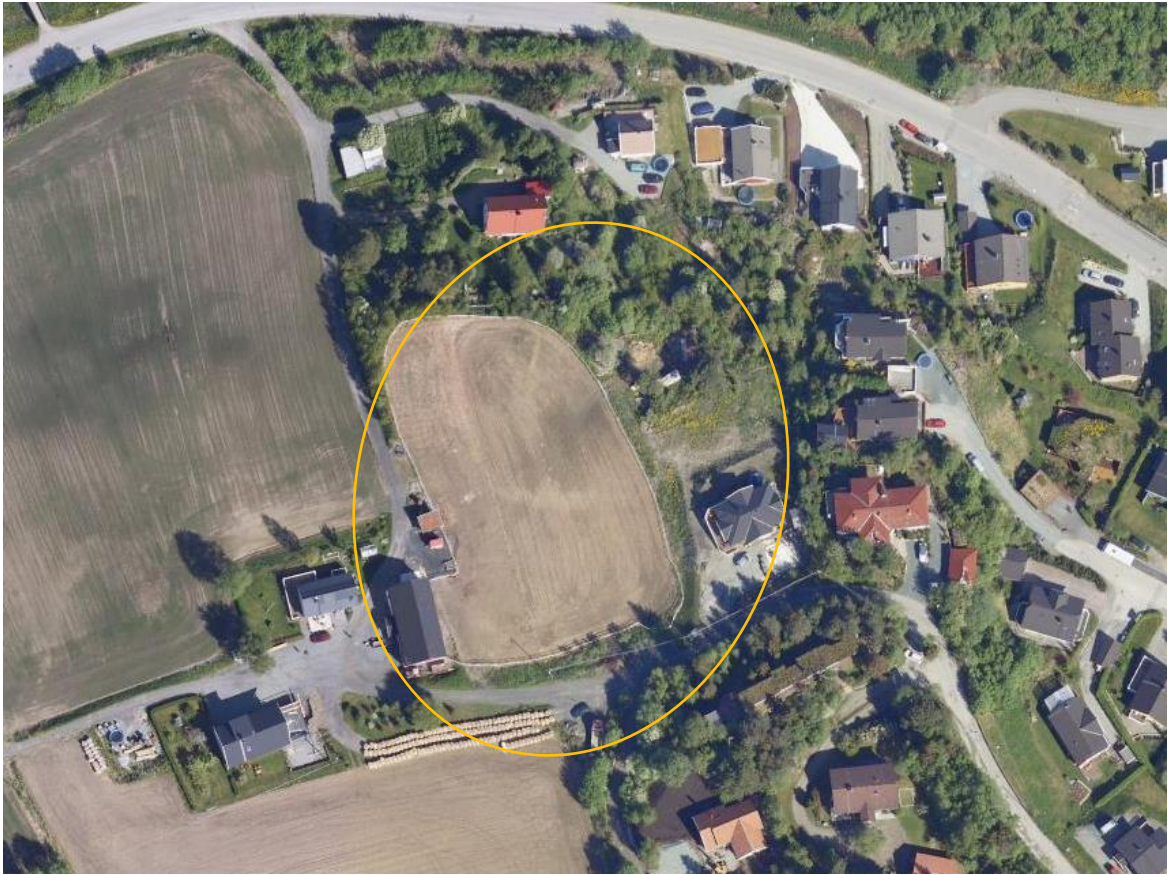


Figur 4: Plangrense forlag med WMS matrikkel i bakgrunn.

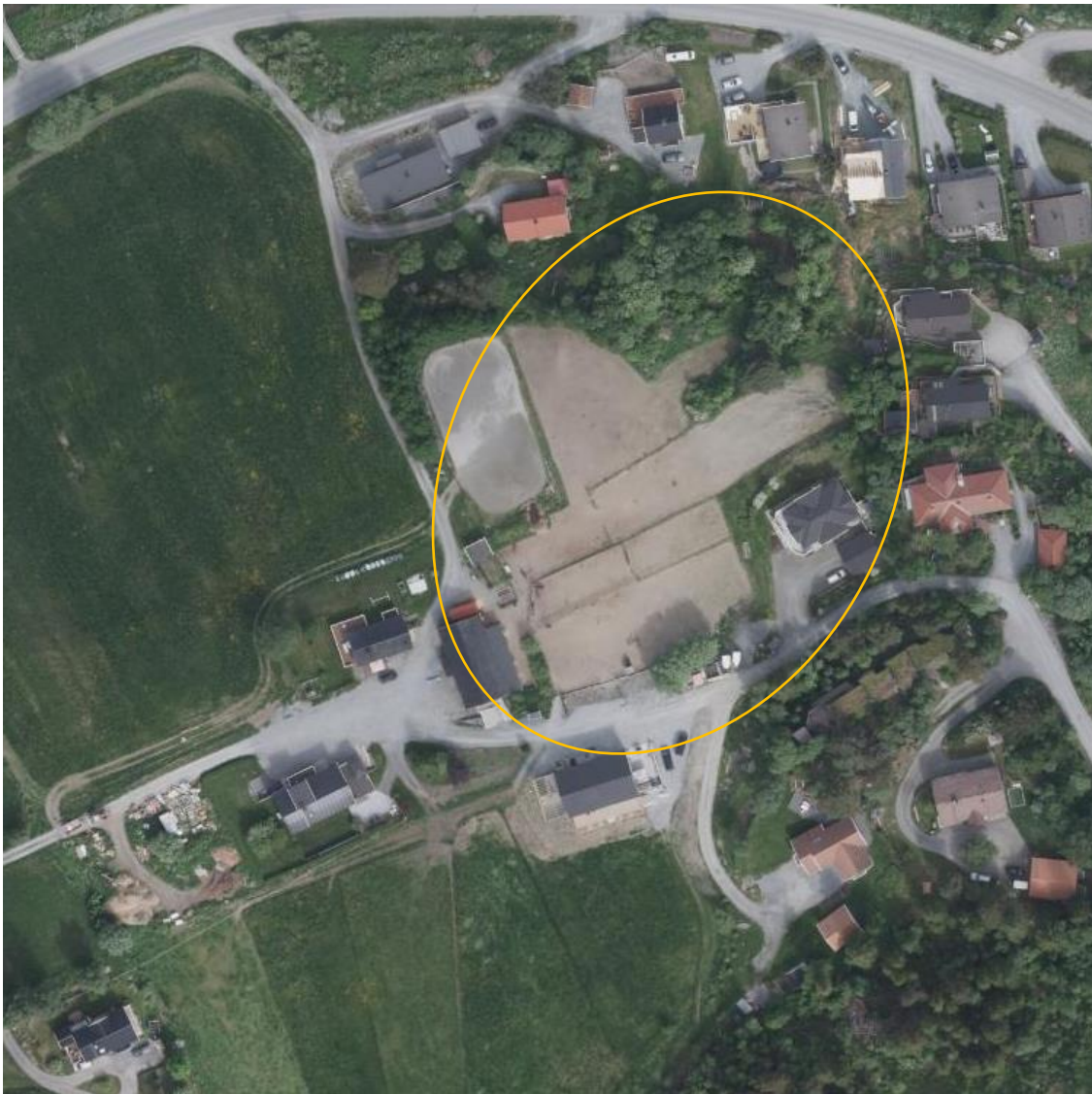
- **Dagens arealbruk, og hvem bruker området i dag?**

Deler av planområdet består i dag av blandingsskog med middels bonitet 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 5 – Utklipp fra Norge i bilder, Malvik bebyggelse 2006. Gul sirkel markerer planområdets ca. utstrekning.



Figur 6 – Utklipp fra Norge i bilder, Trondheim rundt 2016. Gul sirkel markerer planområdets ca. utstrekning.

- **Eiendomsforhold**
Grunneier eier Gnr/Bnr 46/744 og 46/4.
- **Tilstøtende arealbruk**
Planområdet grenser til bebyggelse mot øst, nord og sør, og landbruk i vest.
- **Stedets karakter; struktur, estetikk og eksisterende bebyggelse**
Planområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe landbruksbebyggelse. Bebyggelsen følger kotehøyden, og fasadene er rettet mot Trondheimsfjorden. Taktype som benyttes i boligområdet er saltak.

- **Kulturminner og kulturmiljø**

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.

I vest grenser planområdet til bygning for dyr/landbr.lager/silo registrert i SERFAK før 1900-tallet.

- **Landskap, topografi og solforhold**

Terrenget heller ned mot nord. Lavtliggende fjell i øst og vest gir gode solforhold. 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).



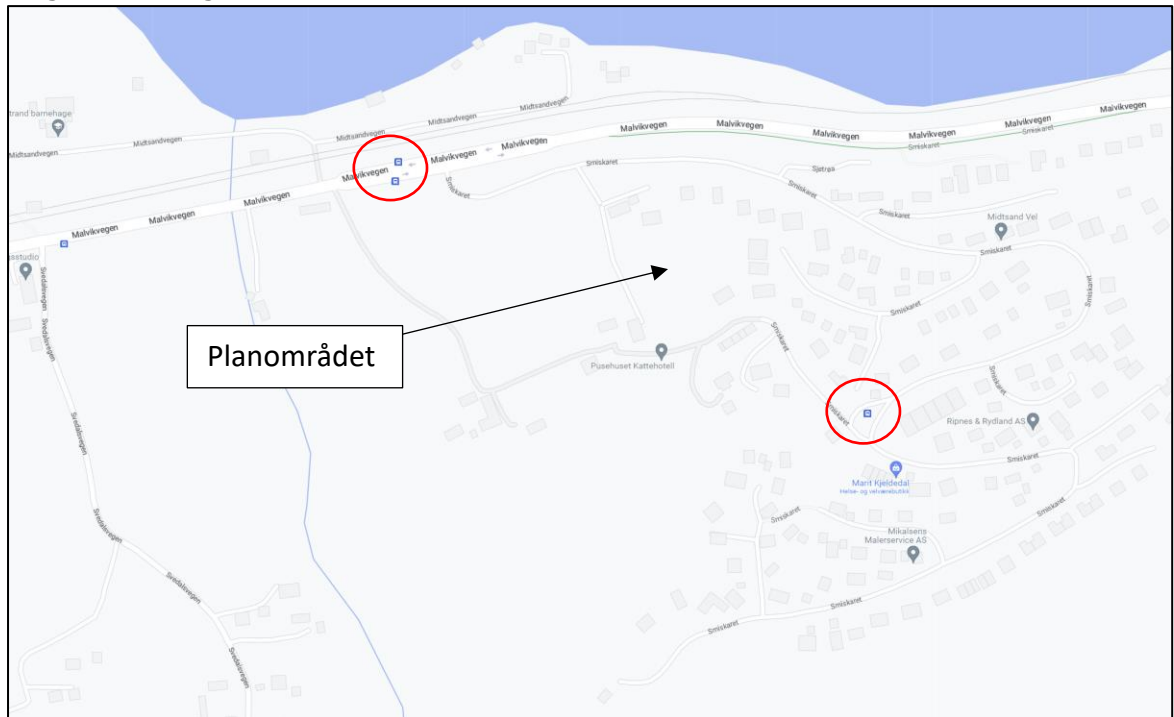
Figur 7: 3D kart over området som viser landskapet sett fra Trondheimsfjorden. Planområdets ca. utstrekning markert i blått.

- **Adkomst til området**

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.

- **Avstand til kollektivtransport**

Det er kort avstand til kollektivknutepunkt, og tilhørende gang- og sykkelveg langs Malvikvegen.



Figur 8: Kart som viser kollektivholdeplasser i området. Kilde: Google maps.

- **Vann og avløp**

Det antas at det er offentlig vann- og avløpsnett i området.

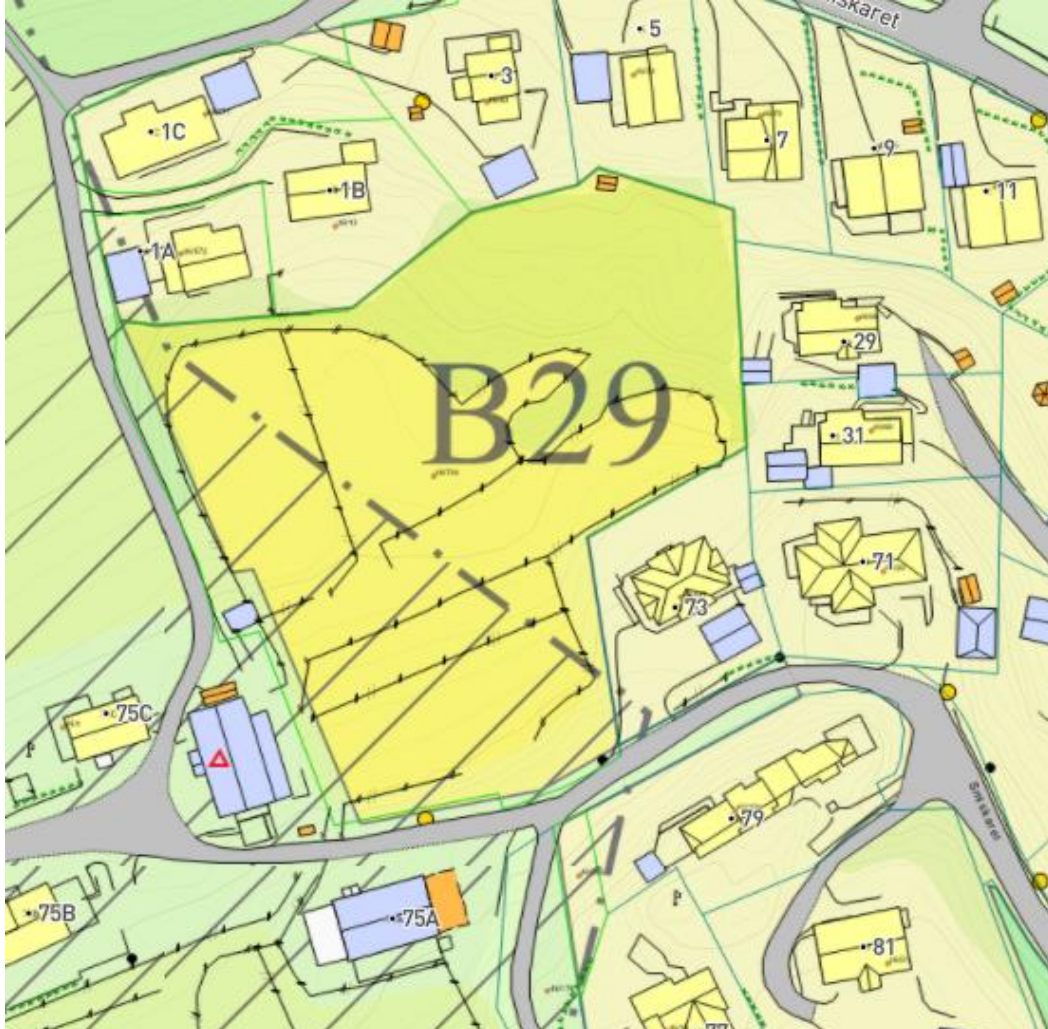
- **Biologisk mangfold. (naturverdier, rødlistearter, fremmede arter og naturtyper).**

Ifølge artskart er det innenfor området kun registrert karplanten osp – *Populus tremula* L. Arten er vurdert til livskraftig for Norsk Rødliste for arter 2021.

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

- **Er planinitiativet i tråd med kommuneplan?**

Planområdet 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 9: Utsnitt av gjeldende kommuneplan arealdel for Malvik kommune 2018-2030.

- **Hvilke vedtatte reguleringsplaner er det i nærområdet?**

I eldre reguleringsplan, Smiskaret, (i kraft 03.11.1986), er arealet avsatt til jord – og skogbruk.

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).



- *Figur 10: Eldre reguleringsplan, Smiskaret.*

- **Er det reguleringsplaner under arbeid i nærområdet?**

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planområdet skal 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 og i alle aldre kan bo i samme område, fra barn til eldre.

- **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det er tenkt fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger. Totalt vil det tilsvare ca. 35-40 boenheter.

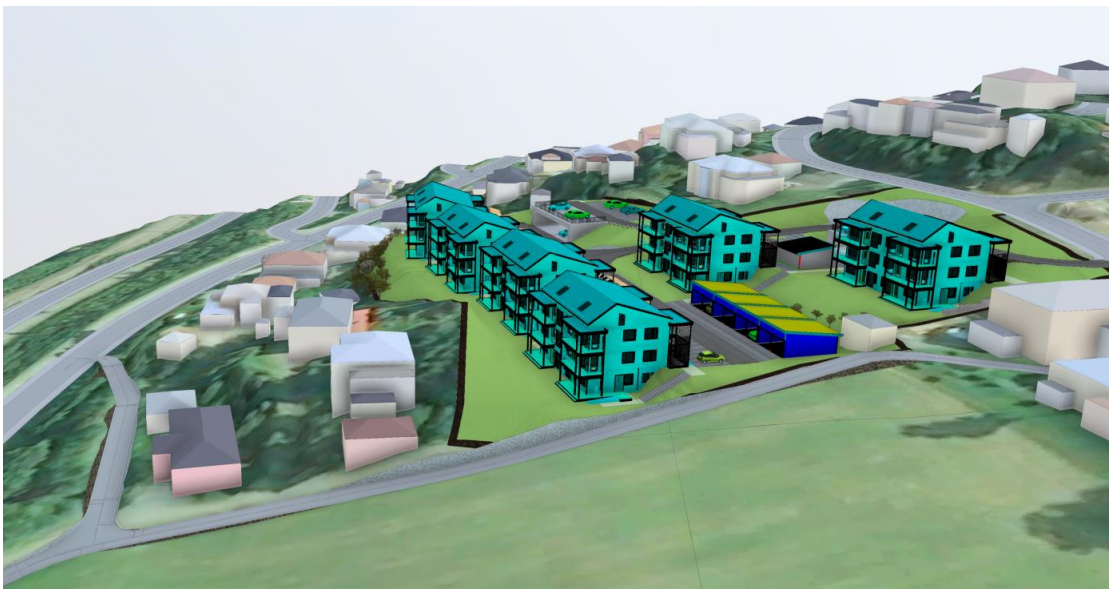
Nedenfor er det illustrert forslag til hvordan tenkt utnyttelse av tomte kan se ut.



Figur 11: Foreløpig illustrasjonsplan for ønsket utbygging innenfor planområdet.



Figur 12: Foreløpig illustrasjonsplan sett fra nord.



Figur 13: Foreløpig illustrasjonsplan sett fra vest.

- **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Bebyggelsen er tenkt med fire boenheter i hver etasje over tre etasjer.

- **Hvilke kvaliteter har prosjektet i seg selv.**

Smiskaret er idag preget av villabebyggelse av noe varierende alder. Stadig flere av oss ønsker seg en noe enklere bosituasjon uten å havne i en boligblokk. Dette boligprosjektet vil tilfredstille førstegangskjøpere, enslige, familier med begrensede økonomiske muligheter eller mennesker som vil ha nærhet til andre mennesker. Smiskaret ligger gunstig til geografisk og er et særlig attraktivt område med nærhet til fjorden, marka, kulturlandskapet og stillheten. Området får en høy utnyttelse uten at dette går ut over de sosiale møteplassene og den grønne strukturen.

- **Hva tilfører prosjektet områdene rundt.**

Prosjektet vil gi en fortetting/utvidelse av eksisterende boligfelt, Smiskaret, i form av leiligheter, tilgjengelige leiligheter tilpasset mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Ny type bebyggelse kan bidra til mangfold i eksisterende bomiljø, ved å gi mulighet for at flere sosiale grupper mennesker kan kjøpe og eie sin egen bolig.

En økning av boenheter vil skape økt trafikk. Prosjektet vil med dette tilføre behov for bedret trafiksikkerhet langs Smiskaret, til og fra planområdet.

- **Vesentlige utfordringer i planen**

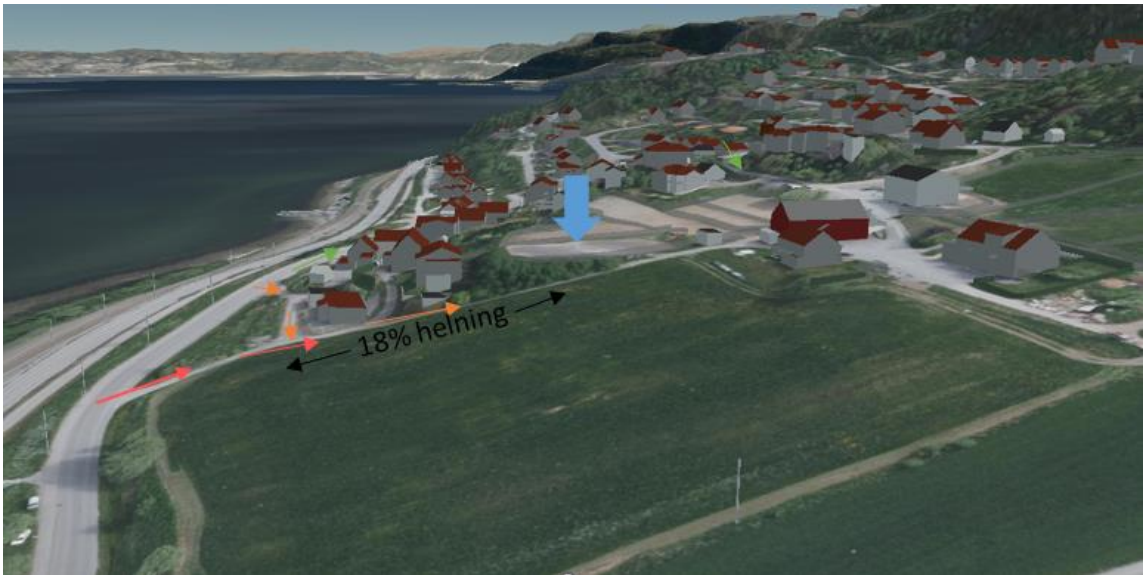
Adkomst til planområdet er noe utfordrende. Illustrasjonene nedenfor viser foreløpig forslag til løsning med adkomst i sør fra Smiskaret.

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.

Adkomstrett via privateid veg vil bli avklart i forbindelse med planprosessen.



Figur 14: Grønn (1) viser dagens vei, Smiskaret til boligfeltet for øvrig. Rød (2) og oransje (3) er privat. Rødt alternativ er ikke egnet for biltrafikk.



Figur 15: Blå pil viser området, B29 i KPA og planområdet. Piler i grønn, rød og oransje viser adkomstmulighetene i dag.

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

- **Landskap, omgivelser og strøkskarakter**

Planområdet vil etter utbygging fremstå som et mer kompakt boligfelt i tilknytning til eksisterende boligfelt i øst. Det er tenkt bebyggelse som i best mulig grad kan tilpasses terrenget.

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

- **Fjernvirkning**

Terrengtilpasning sammen med ivaretagelse av grønne arealer vil kunne bidra til å dempe virkningen på omgivelsene.

- **Økt trafikk og støy**

Utbygging bidrar til økt trafikk og trykk på adkomstvei, og økt trykk på sosial og teknisk infrastruktur grunnet flere beboere.

- **Naturmangfold**

Utbyggingen vil i liten grad påvirke naturmangfoldet.

- **Friluftsliv**

Utbyggingen vil i liten grad påvirke friluftsliv på annet vis enn at økt befolkning innenfor område gir økt bruk av omkringliggende friluftsområder og tilbud.

- **Barn og unges interesser**

I forbindelse med utbyggingen skal det opparbeides lekeplass / uteoppholdsareal. Økt trafikk krever at eksisterende kjøreveg, Smiskaret, må utbedres noe som vil bidra til økt trafiksikkerhet for barn og unge.

- **Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket**

Planforslaget vil bidra til økt trykk på omkringliggende sosial infrastruktur slik som skole, barnehage, handel, friluftsliv, kollektivtransport mv.

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.

Vedlagt er det utarbeidet en overfladisk undersøkelse av forhold som kan være aktuelle å analysere i ROS i forbindelse med planarbeidet, som også vil være en naturlig videreføring av overordnet ROS i kommuneplanens arealdel (KPA). Aktuelle tema nevnes kort nedenfor.

- **Kvikkleireskred**

Aktuelt.

- **Virkosmhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp**

Ikke aktuelt.

- **Trafikksikkerhet**

Aktuelt

- **Forurensning (støy)**

Aktuelt

- **Andre spesielle forhold**

Overvann

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

Vurder om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

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. 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)

- **Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?**

Foruten økt trafikk gjennom Smiskaret boligfelt, er det få kjente vesentlige interesser som berøres av planen.

- **Er det potensielle konflikter med å bygge ut området?**

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.

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.

- **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?**

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/strømlleverandør og renovatør m.fl.

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

- **Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.**

9 Vedlegg til planinitiativet

- Planomriss på kart i målestokk (1:5000)
- Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse