



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg	22/19	23.09.2019
Komite plan	143/19	24.09.2019

1-279 Evja Nord

1. gangsbehandling av forslag til reguleringsplan

Vedtak i Komite plan - 24.09.2019

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11 vedtar Stjørdal kommune ved komité plan å legge ut til høring og offentlig ettersyn rådmannens forslag til reguleringsplan for Evja Nord, plan-id: 1-279, som vist på plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

Behandling i Komite plan - 24.09.2019

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Uttalelse i Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg - 23.09.2019

Reguleringsplanen åpner for en næringsetablering som vil medføre økt trafikkbelastning i nærområdet til en eksisterende skole, og i nærheten til eksisterende boligfelt. Dette setter høye krav til gode trafikksikkerhetsløsninger.

De tilrettelagte krysningsstedene samt fortauene løser dette på en god måte. Det er viktig at rekkefølgebestemmelsene knyttet til etablering av fortau ved Fagerhaug skole i rådmannens forslag fastholdes. God gatebelysning og skilting av skoleområdet vil øke opplevelsen av trygghet ved krysningssteder.

Det er viktig at det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser til beboere i hybelhuset. Erfaringsmessig kan mangel på parkeringsplasser medføre uønskede parkeringer på området. Dette er spesielt uheldig med tanke på nærheten til boligområder og Fagerhaug skole. Det vurderes at rådmannens forslag ivaretar dette hensynet i større grad enn tiltakshavers forslag.

Behandling i Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg - 23.09.2019

Renate Trøan Bjørshol (H) fremmet følgende forslag:

Reguleringsplanen åpner for en næringsetablering som vil medføre økt trafikkbelastning i nærområdet til en eksisterende skole, og i nærheten til eksisterende boligfelt. Dette setter høye krav til gode trafikksikkerhetsløsninger.

De tilrettelagte krysningsstedene samt fortauene løser dette på en god måte. Det er viktig at rekkefølgebestemmelsene knyttet til etablering av fortau ved Fagerhaug skole i rådmannens forslag fastholdes. God gatebelysning og skilting av skoleområdet vil øke opplevelsen av trygghet ved krysningssteder.

Det er viktig at det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser til beboere i hybelhuset. Erfaringsmessig kan mangel på parkeringsplasser medføre uønskede parkeringer på området. Dette er spesielt uheldig med tanke på nærheten til boligområder og Fagerhaug skole. Det vurderes at rådmannens forslag ivaretar dette hensynet i større grad enn tiltakshavers forslag.

Bjørshols (H) forslag enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11 vedtar Stjørdal kommune ved komité plan å legge ut til høring og offentlig ettersyn rådmannens forslag til reguleringsplan for Evja Nord, plan-id: 1-279, som vist på plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 10.07.2019.

Vedlegg:

1. Plankart 1.gangsbehandling, datert 12.09.2019 (Rådmannens forslag)
2. Planbestemmelser 1.gangsbehandling, datert 12.09.2019 (Rådmannens forslag)
3. Planbeskrivelse 1.gangsbehandling, datert 10.07.2019
4. ROS-analyse 1.gangsbehandling, datert 10.07.2019
5. Ledningsbrudd hovedvannledning
6. Innspill fra Avinor, 12.09.2018
7. Innspill fra Sametinget, 18.09.2018
8. Innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag, 19.09.2018
9. Innspill fra Nord studentsamskipnad, 19.09.2018
10. Innspill fra NTE, 24.09.2018
11. Innspill fra NVE 28.09.2018
12. Kommentarer til innspill
13. Illustrasjonsplan, datert 04.04.2019
14. Sol- og skyggediagram, datert 06.11.2018
15. Plankart 1.gangsbehandling, datert 10.07.2019 (Tiltakshavers forslag)

16. Planbestemmelser 1.gangsbehandling, datert 10.07.2019 (Tiltakshavers forslag)
17. Referat fra oppstartsmøte, datert 23.08.2018
18. Avtale mellom Kavle Eiendom AS og Stjørdal Boligutvikling AS om rett til parkering, datert 26.03.2012
19. Husbyv – nybygg studentboliger, datert 25.04.2012
20. Sambruk av parkeringsplasser, datert 31.05.2018
21. Erklæring – Ledningsarbeider (hovedvannledning), datert 05.05.2004
22. Oversiktskart eiendommer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Reguleringsplan for hybelhusene: 1-225 Husbyfaret/Husbyvegen 38-40, 2011.

Saksopplysninger

BAKGRUNN

ARC Arkitekter AS er engasjert av Kavle eiendom AS for å fremme forslag til reguleringsplan for etablering av næringsvirksomhet på Evja i Stjørdal.

Formålet med planen er å tilrettelegge for lager, forretning for plasskrevende varegrupper og kontor med tilhørende infrastruktur og parkering. Planområdet består av to separate byggeområder, ett på hver side av veien Husbyfaret.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Evja, ca. 1,5 km. nordøst for Stjørdal sentrum. Området avgrenses av boligområder i nord og en privat grunnskole samt bilforretning i vest. I øst ligger en gartnerivirksomhet og landbruksarealer, og i sør grenser planområdet mot Evjegrøfta, som ligger mellom planområdet og landbruksarealer i sør.

Planområdet er på ca. 14 daa, og består av gnr/bnr. 102/971 og 102/71. Arealene er ubebygde og inneholder i hovedsak viltvoksende vegetasjon. Terrenget er tilnærmet flatt og avgrenses av en skråning mot nord. Innenfor gnr/bnr. 102/71 ligger det en liten haugformasjon på ca. 3 meters høyde.

Deler av tomten vest for Husbyfaret benyttes som adkomst for byggeområder vest og nordvest for planområdet. Planområdet omfatter også deler av veien Husbyfaret.

PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel:

For planområdet gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, hvor området inngår under områdenavn Evja Nord N6. Området er avsatt til næring og består i tillegg av gnr/bnr. 102/281 og 102/153, som er tilstøtende eiendommer i øst. Utnyttingsgraden skal være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA der hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord. Det må forutsettes at hele området Evja Nord N6 skal ha adkomst fra Husbyfaret i dette området.

Planområdet ligger innenfor sikringssone for hinder- og byggerestriksjonsflater rundt Trondheim lufthavn Værnes. Hele planområdet ligger innenfor gul hensynssone for flystøy.

Reguleringsplan:

Del av planområdet som ligger øst for Husbyfaret ligger innenfor område regulert til jordbruksformål i reguleringsplan 1-022 Husby Evje fra 1991.

Vestre del av planområdet, inkludert Husbyfaret ligger innenfor reguleringsplan 1-138 Evjegrøfta fra 1997 som regulerer området til byggeområde for småbedrifter tilknyttet verksted-, håndverk-, konsulent- og høyteknologivirksomhet og kjøreveg. Området langs Evjegrøfta er regulert til friluftsområde kantvegetasjon. I 2008 ble det vedtatt en ny reguleringsplan, 1-138-B Evjegrøfta – mindre vesentlig endring, som regulerer den vestre delen av planområdet inkludert Husbyfaret. Arealet reguleres til byggeområde for småbedrifter, kjøreveg og området langs Evjegrøfta til felles grøntanlegg.

PLANPROSESS

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Varsling og medvirkning:

Det er avholdt oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 med kommunens planmyndighet den 22.08.2018. Kunngjøring av igangsatt planarbeid ble foretatt 30.08.2018, i «Stjrdalens Blad» og på kommunens hjemmesider. Eget varslingsbrev ble sendt til berørte høringsparter og grunneiere i planområdet den 28.08.2018.

Innspill:

Det er mottatt 6 innspill til varsel om planoppstart. Sammenfatning med kommentarer ligger som vedlegg nr. 12. Innspillene er også vedlagt i sin helhet, vedlegg nr. 6-11. Det foreligger ikke varsel om innsigelse.

PLANBESKRIVELSE

Byggeområdene:

Planområdet deles inn i to separate byggeområder av vegen Husbyfaret. Byggeområde BAA1 er det største (6906 m²) og ligger vest for Husbyfaret. Området grenser til Fagerhaug skole og bilforretning i vest. BAA2 er mindre (2440 m²) og ligger øst for Husbyfaret. Dette området grenser til et gartneri i øst, og resten av fremtidig næringsområde Evja Nord N6. Begge byggeområdene foreslås regulert til næringsformål: forretning/kontor/lager. Parkering forutsettes løst innenfor hvert byggeområde.

Evjegrøfta:

Planområdet grenser til Evjegrøfta i sør. Mellom Evjegrøfta og byggeområdene er det foreslått regulert en vegetasjonsskjerm, hvor vegetasjonen skal bevares.

Adkomst:

Adkomst for kjørende til byggeområde BAA1 løses via felles avkjørsel f_SKV2. Avkjørselspil markerer omtrentlig plassering av avkjørselen til byggeområdet. Det er også planlagt en avkjørsel helt nordvest i planområdet, for innkjøring til parkeringsplass tilknyttet studenthybler på gnr/bnr. 102/90.

Adkomst for kjørende til byggeområde BAA2 løses gjennom foreslått ny avkjørsel (f_SKV3) østover fra Husbyfaret. Denne avkjørselen skal også betjene eventuell videre utbygging av eiendommene 102/281 og 102/153 som ligger øst for planområdet, og inngår i næringsområde N6 i kommuneplanens arealdel.

Adkomst for myke trafikanter tilrettelegges fra vest over tilrettelagt kryssingssted (# B2) ved felles avkjørsel f_SKV2, og fortau langs nordsiden av Husbyfaret. Fortauet betjener byggeområde BAA1, og leder til en tilrettelagt kryssing (# B1) over Husbyfaret for adkomst til det østlige byggeområdet BAA2. Det er lagt inn som et rekkefølgekrav i rådmannens forslag til reguleringsbestemmelser at det skal anlegges fortau langs Husbyfaret fra vest frem til planområdet, fra avkjørsel til gnr/bnr. 102/68 og 102/948 (Fagerhaug skole) til avkjørsel f_SKV2.



Rekkefølgekrav fortau langs Husbyfaret. (Planområdet ligger til høyre).

Historikk angående parkeringsplasser i området:

Da reguleringsplan for hybelhusene (1-225 Husbyfaret/Husbyvegen 38-40) ble behandlet ble det vedtatt at det skulle være sambruk av parkeringsarealet til trafikklærerskolen på gnr/bnr. 102/948 og 102/68 og hybelhusene på gnr/bnr. 102/90, fordi det var de samme personene som trengte parkeringsplass begge steder, og det var samme grunneier/utbygger.

Hybelhusene inneholder 50 hybler, og det er opparbeidet 15 parkeringsplasser (som kan regnes som permanente) ved husene. Reguleringsplanen for hybelhusene har ingen minimumskrav til parkeringsdekning, bare en bestemmelse om maks. 1 parkeringsplass per hybel.

Ifølge brev fra Stjørdal kommune datert 25.04.2012 (i byggesaken for etablering av hybelhusene) har det vært enighet mellom kommunen og ansvarlig søker om at det skal tilrettelegges for 0,8 parkeringsplasser per hybel, som vil si behov for 25 ekstra parkeringsplasser: $0,8 \times 50 \text{ hybler} = 40$. $40 - 15 \text{ (parkeringsplasser ved hybelhusene)} = 25$ parkeringsplasser. Det er fremlagt avtale datert 26.03.2012 vedrørende dette, som ble tinglyst 20.04.2012. Med avtalen følger et kartutsnitt merket Bilag 1 som angir et nærmere bestemt areal. Arealet det henvises til ligger i nordvestre hjørne av gnr/bnr. 102/71 og noe innenfor 102/971 (se vedlegg nr. 18). Arealet ligger i skrått terreng og er for lite til å dekke 25 parkeringsplasser. Det er også regulert til bolig og felles avkjørsel i reguleringsplanen for hybelhusene 1-225.

Da trafikklærerskolen ble solgt og Fagerhaug skole skulle etablere seg, ble parkeringsplassene som inngår i behovet til hybelhusene et tema i byggesaksbehandlingen. Det ble stilt krav om å ivareta vilkåret i punkt 5 i vedtaket av reguleringsplanen for hybelhusene (1-225), om at det før rammetillatelse kan gis, skal avtale om sambruk av parkeringsplasser på 102/68, 102/948 og 102/90 være tinglyst. Avtalen skal sikre tilstrekkelig parkeringskapasitet for hybelhusene.

I forbindelse med byggesaken for Fagerhaug skole på gnr/bnr. 102/68 og 102/948, ble det i beregningen av antall parkeringsplasser for sambruk brukt antall boenheter/dubletter i stedet for antall hybler. En del hybler er utformet som dubletter, og antallet boenheter er da 40, selv om det er 50 hybler. $0,8 \times 40 = 32$. $32 - 15$ parkeringsplasser ved hybelhusene gir behov for 17 plasser på annen tomt – i stedet for 25.

Ved vurdering av areal til sambruksparkering gjennom byggesaken til Fagerhaug skole ble det framlagt et situasjonskart med 17 parkeringsplasser til sambruk på gnr/bnr. 102/948. Det foreligger ikke tinglyst erklæring på dette som sikrer parkeringsplassene slik vedtaket i reguleringsplan 1-225 forutsetter. Det ble siden foreslått av Ligaardveien 15 AS, at de 17 parkeringsplassene skal anlegges på eiendom gnr/bnr. 102/71 og 102/971 (planområdet) i stedet for gnr/bnr. 102/68 og 102/948 (nå Fagerhaug skole).

Selv om beregningen i brevet datert 31.05.2018 baserer seg på antall boenheter i stedet for antall hybler, ønsker tiltakshaver å forholde seg til denne beregningen, og vil ikke tilrettelegge for mer enn 17 parkeringsplasser til sambruk i planforslaget for reguleringsplan 1-279 Evja Nord. Det bemerkes at det er samme grunneier som har eid både trafikk lærerskolen som ble solgt til Fagerhaug skole, hybelhusene og eiendommen i planforslaget som fremmes nå.

Eier av hybelhusene, Nord studentsamskipnad, mener at de ikke har blitt tilstrekkelig informert underveis, og ønsker at det sikres opparbeidelse av 25 parkeringsplasser for hybelboerne gjennom reguleringsplan 1-279.

Tiltakshavers forslag til planbestemmelser har krav om at minimum 17 parkeringsplasser skal sikres i tillegg til parkeringskravet innenfor planområdet, som skal stå til disposisjon for hybelboerne. Rådmannens forslag til planbestemmelser har krav om minimum 25 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal anlegges med nærhet til hybelhusene, innenfor område BAA1, ved angitt avkjørselspil i plankartet.

Energianlegg:

Areal for energianlegg er plassert på østre side av Husbyfaret, ved innkjørselen til planlagt adkomstveg f_SKV3.

Hovedvannledning:

Det foreligger en tinglyst erklæring på ledningsarbeider datert 05.05.2004, som gir Stjørdal kommune rett til å anlegge og ha ledninger (hovedvannledning) liggende over eiendom gnr/bnr. 102/71. Betingelser i avtalen er videreført gjennom bestemmelser i reguleringsplanen. Erklæringen ligger vedlagt, nr. 21.

Vurdering

To alternative planforslag:

På bakgrunn av noen uenigheter mellom kommunen og tiltakshaver, er det for dette planforslaget fremmet to alternativer for planbestemmelser og plankart, ett som er rådmannens forslag og ett som er tiltakshavers forslag. Forskjellen i plankartet er at rådmannen har lagt til hensynssone infrastruktur over hovedvannledning som krysser østre del av planområdet. Rådmannens forslag til planbestemmelser er tilpasset dette. Krav om minimum 17 parkeringsplasser for sambruk i tiltakshavers forslag til planbestemmelser er endret til 25 i rådmannens forslag. Bestemmelser om overvannshåndtering og flomveg er i rådmannens forslag endret til rekkefølgekrav for å sikre at disse tiltakene er ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Det er også lagt til rekkefølgekrav om etablering av fortau langs Husbyfaret fra avkjørsel f_SKV2 til

avkjørsel til gnr/bnr. 102/68 og 102/948 (Fagerhaug skole), og for håndtering av eventuelle fremmede arter.

AREALBRUK OG UTFORMING

Det konstateres at planforslaget er i tråd med formålet nedfelt i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan for deler av området (byggeområde BAA1). Reguleringsplan 1-022 «Husby Evje» fra 1991 regulerer østre del av området (byggeområde BAA2) til jordbruksformål.

Tilpasning og utnyttingsgrad:

Utnyttingsgrad i overordnede planer:

- Kommuneplanens arealdel: 50-150 % BRA.
- Områdeplan 1-138 «Området Evjegrøfta» fra 1997: 80 % TU (prosent tillatt tomteutnyttelse). Tillatt gesimshøyde 11 m. over ferdig planert terreng.

Utnyttingsgraden forholder seg til kravet i kommuneplanens arealdel.

Bebyggelsen i byggeområde BAA1 forholder seg til maksimal tillatt byggehøyde i gjeldende områdeplan. Bebyggelsen er foreslått regulert til kote +20. Med utgangspunkt i eksisterende terreng gir det en maksimal gesimshøyde på ca. 11 meter.

Bebyggelsen i område BAA2 foreslås regulert til kote +19 og med maksimal gesimshøyde ca. 10 meter, for å ta hensyn til eksisterende boligbebyggelse i nord.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Adkomst:

At adkomst til byggeområde BAA1 er via eksisterende felles avkjørsel f_SKV2 er et plangrep som hindrer unødvendig mange avkjørsler fra Husbyfaret, og viderefører bestemmelse i reguleringsplan 1-138 «Området Evjegrøfta» fra 1997. Ny avkjørsel som betjener byggeområde BAA2 skal også betjene eventuell utbygging videre østover. Dette gjør at hele område N6 i kommuneplanens arealdel bare krever opparbeidelse av én ekstra avkjørsel fra Husbyfaret (f_SKV3). Denne avkjørselen er plassert med gode siktforhold i begge retninger.

I rådmannens forslag til planbestemmelser er det lagt til rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau fra vest langs Husbyfaret ved parkeringsplass til Fagerhaug skole. Dette vil sikre trafiksikker adkomst for gående og syklende frem til næringsarealene fra vest.

Parkering:

HC-parkering:

Tiltakshavers forslag til planbestemmelser setter krav til at minimum 3 % av alle bilparkeringsplasser skal etableres for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Rådmannens forslag til planbestemmelser følger av *Forskrift om vilkårsparkering og håndheving av private parkeringsreguleringer* (parkeringsforskriften). Bestemmelsen sier at for parkeringsområder med 50 parkeringsplasser eller mer skal minimum 4 % av plassene etableres for mennesker med forflytningshemming, og for parkeringsområder med opptil 50 plasser skal det anlegges minimum 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Begge forslag setter krav til at plassene skal anlegges nær bebyggelsens hovedinngang.

Parkeringsplasser for hybelhusene:

Når det gjelder parkeringsplassene for hybelhusene som skal sikres gjennom planforslaget, har rådmannen vurdert om antallet skal være 17 eller 25. 25 er antallet som ble beregnet i

byggesaken for hybelhusene, og som er tinglyst i avtale mellom utbygger av hybelhusene og tidligere eier av trafikklærerskolen. 17 er antallet som ble beregnet i byggesaken for Fagerhaug skole.

Ved beregning av antall parkeringsplasser i byggesaken for Fagerhaug skole, har kommunen lagt til grunn feil antall hybler. Det er lagt til grunn 40 hybler, men riktig antall skal være 50, da det er 40 dubletter. Det ble altså beregnet ut fra antall dubletter og ikke hybler, slik bestemmelsene i reguleringsplanen for hybelhusene forutsetter. Beregning med 50 stk. hybler gir behov for 25 parkeringsplasser, som samsvarer med den tinglyste avtalen.

Rådmannen vurderer at så lenge det foreligger en gjeldende tinglyst avtale (som ikke er opphevet), skal antallet parkeringsplasser som avtalen gjengir, håndheves. Konklusjonen blir at planforslaget må sikre 25 parkeringsplasser for hybelhusene. Dette er videreført gjennom rådmannens forslag til planbestemmelser. (Tiltakshavers forslag til planbestemmelser har krav om minimum 17 parkeringsplasser).

Energianlegg:

Energianlegg er fornuftig plassert mellom ny adkomstveg f_SKV3 og Husbyfaret, som gir enkel tilgjengelighet. I rådmannens forslag til planbestemmelser er det ilagt et rekkefølgekrav om at flomveg for overvann ved et brudd på hovedvannledningen skal utformes slik at vannet ledes forbi område BE (energianlegg) før det går ut i Evjegrøfta.

Hovedvannledning:

Gjennom nordre del av byggeområde BAA2 ligger en hovedvannledning. Denne er i rådmannens forslag til plankart ilagt en hensynssone, for å kartfeste sone som er tilknyttet bestemmelser. I både rådmannen og tiltakshavers forslag til planbestemmelser foreligger det begrensninger mht. tiltak i en 5 meters sone fra hver side av hovedvannledningen. (I tiltakshavers forslag ligger dette under kap. 6.2.2 *Plassering av bygninger*, og i rådmannens forslag ligger det under kap. 9.2 *Hensynssone Infrastruktur H410 – Hovedvannledning*).

RISIKO OG SÅRBARHET

Iht. plan- og bygningslovens § 4-3 skal det foreligge en analyse av risiko og sårbarhet (ROS-analyse) for planområdet. Analysen er vedlagt (vedlegg nr. 4).

Rådmannen finner ROS-analysen å være mangelfull. Ut fra ROS-analysen er det ingen særlig vesentlige sårbarheter knyttet til prosjektet (rød kategori), men det er flere som er kategorisert til medium sårbarhetsgrad (gul kategori). Disse er: store nedbørsmengder, urban flom/overvann, radon, vannforsyning brannslukkevann, skole og barnehage og ulykker på veg/bane/sjø/luft.

Punkt 2.a «Flom i sjø og vassdrag» er vurdert til grønn sårbarhetsgrad, men rådmannen vurderer dette til gul kategori, som innebærer at det må vurderes mulige tiltak. Punkt 8.d «Vannforsyning, brannslukkevann» er vurdert til gul sårbarhetsgrad, men rådmannen mener at dette burde vært vurdert til rød kategori. Dette innebærer at det må iverksettes tiltak for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

Nedenfor følger rådmannens kommentarer til ROS-analysens kapittel 6 *Vurderinger*:

1.b Store nedbørsmengder og 2.b Urban flom/overvann:

Tiltak for begge tema er at løsninger for håndtering av overvann dimensjoneres for økt nedbørsnivå i fremtiden. Dette er lagt inn i bestemmelsene, men i rådmannens forslag er

bestemmelsen flyttet til rekkefølgekrav, for å sikre at tiltaket fullføres før det gis brukstillatelse for byggeområdene.

2.a Flom i sjø og vassdrag:

ROS-analysens beregning av maksimal vannstand ved flom i Evjegrøfta utelater dagens middelvannstand. Per dags dato finnes det ikke nøyaktige tall på dette. Det er årssikker vannføring i Evjegrøfta, men vannstanden er varierende gjennom året.

Planområdet er en del av et ca. to kvadratkilometer stort nedbørfelt til Evjegrøfta. Med forventet avrenning og middelvannføring er det nok riktig at middelvannstand i dag kan betraktes som «lav». Utglidning og ras langs breddene gjør at Evjegrøfta både legger seg opp med masser og på den annen side utdypes og graves ut med noen års mellomrom. Evjegrøfta er altså i endring mht. fysisk beskaffenhet, og hydrologi/vannstand som følge av dette. Evjegrøfta er på flere områder ikke tilfredsstillende og blir evaluert med hensyn på forbedrende tiltak etter vannforskriften og regional plan for vannforvaltning i Trøndelag vannregion. Det må settes inn tiltak for å nå miljømålet som er satt for vannforekomsten og som forventes oppnådd innen utgangen av planperioden. Endringer mht. fysisk beskaffenhet, f.eks. annen utforming av bekkeprofil, heving/utdyping, stabilisering av bredder e.l., vil kunne medføre ytterligere dynamikk og endringer, men dette avhenger av hvilke tiltak som blir iverksatt for å forbedre vannforekomsten. Evjegrøfta er altså en vannforekomst der det kan skje en del endringer i forhold til det som er tilfellet i dag.

Tiltak:

ROS-analysen beskriver at det ikke vurderes å være behov for særskilte tiltak. Ifølge NVEs aktsomhetskart for flom er Evjegrøfta angitt med en maksimal vannstandstigning på 2,7 meter ved område BAA2. Nivået på aktsomhetskartene er tilpasset kommuneplannivået. De sier ingen ting om sannsynlighet og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid.

NVE har også flomsonekart, som viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Disse kartene kan brukes i reguleringsplanarbeid, for å identifisere områder som ikke bør bygges ut og for å vurdere aktuelle risikoreduserende tiltak der man likevel ønsker utbygging. For dette området foreligger det ingen flomsonekart, og aktsomhetskartet angir ikke tall som er sikre nok til at de kan benyttes i reguleringsplanarbeid.

Rådmannen mener at et nødvendig risikoreduserende tiltak for byggeområde BAA2 er å legge rekkefølgekrav for heving av terreng slik at bebyggelsen kommer utenfor flomfare fra Evjegrøfta. På bakgrunn av at det for dette området kun foreligger aktsomhetskart for flom, som har usikre tall, er det vanskelig å avgjøre hvilken grad av terrengheving som vil være nødvendig i dette tilfellet. Bunnen av Evjegrøfta ligger ca. på kote 5,7. Dersom man tar utgangspunkt i NVEs aktsomhetskart for flom, som sier at maksimal vannstandsstigning er 2,7 meter, og antar at middelvannstand er 30 cm, blir maksimal vannstand: $5,7+2,7+0,30 = \text{kote } +8,7$.

Dagens terreng innenfor tomten ligger ca. på kote 8. (Det er også en liten haug som kommer opp til kote 11).

Rådmannen er usikker på hvor mye terrenget bør heves for å redusere risikoen ved flom, fordi det er så mange faktorer som er usikre. Det er flere stikkrenner som kommer ut i Evjegrøfta og det finnes ikke noen oversikt mht. hvor de kommer fra og hvor mye vann de bidrar med inn i Evjegrøfta. Fremtidig utbygging i Husbyåsen-Finnmyra vil påvirke vannføringen og vannstanden i Evjegrøfta. Dersom reguleringsplanen stiller krav om forebyggende tiltak som viser seg å ikke være nok til å hindre skade på planområdet ved en flom, er det usikkert hvem

som blir erstatningsansvarlig. Rådmannen ønsker derfor å stille krav til heving av byggetomten, slik at bebyggelsen kommer utenfor flomfare fra Evjegrøfta.

8.d Vannforsyning, brannslukkevann (kapasitet)

Strengt tatt skal dette punktet inneholde opplysninger om kapasiteten på det alminnelige ledningsnett i området. Vurderinger knyttet til konsekvenser av et eventuelt brudd på hovedvannledningen burde dermed vært et eget punkt.

Beskrivelsen mangler opplysninger om at oppgitte tall for vannmengder ved et brudd på hovedvannledningen er mengden som kan komme i løpet av 1 minutt, forutsatt at rørbruddsventilene stenger etter 1 min. slik de skal, og uten at det oppstår problemer. Dette er en viktig bemerkning, siden vannet vil fortsette å fosse hvis ikke rørbruddsventilene stenger, eller hvis de stenger for raskt slik at det blir overtrykk i røret.

Tiltak som beskrives er at det stilles krav i planbestemmelsene om at ingen bebyggelse eller terrenginngrep tillates nærmere hovedvannledningen enn 5 meter. Dette for at hovedvannledningen skal få ligge uforstyrret i bakken. I rådmannens forslag til plankart er hovedvannledningen med en 5 meters sone fra hver side av denne markert med hensynssone *Krav vedrørende infrastruktur (H410)*. Det er også knyttet krav til hensynssonen i planbestemmelsene i likhet med tiltakshavers forslag.

Et annet tiltak som beskrives er å utforme byggeområde BAA2 på en slik måte at det sikres flomveg langs Husbyfaret og langs eiendomsgrense i øst gnr/bnr. 102/281 og ned til Evjegrøfta. Dette er et krav i både tiltakshavers forslag og rådmannens forslag til planbestemmelser, men i rådmannens forslag er det lagt inn som et rekkefølgekrav. I rådmannens forslag er det også lagt til at vannet skal ledes forbi område BE (energianlegg) før det føres til Evjegrøfta. Flomveg kan være i form av mur, heving av terreng eller annet tiltak som fører vannet i riktig retning forbi fremtidige bygg.

VERN OG BEVARING

Arealinformasjon:

Planområdet ligger på ubebygde arealer, hvor østre halvpart av byggeområde BAA1 er dyrkbar jord jf. NIBIOs kartløsning «Kilden».

Hensynssone infrastruktur – hovedvannledning:

I rådmannens forslag til plankart er det lagt inn hensynssone infrastruktur over traseen for hovedvannledningen. Hensynssonen markerer arealer som ikke skal forstyrres av tiltak som bygging, graving osv., og sikrer at hovedvannledningen får ligge uforstyrret.

Biologisk mangfold:

Det er ikke registrert sårbare eller truede arter innenfor eller i nærheten av planområdet, jf. miljødirektoratets naturbasekart. Det er ikke gjort undersøkelser i felt.

For å beskytte vannmiljø og biologisk mangfold i og ved Evjegrøfta, er det foreslått regulert en vegetasjonsskjerm mellom Evjegrøfta og byggeområdene, hvor vegetasjonen skal bevares.

Forurensning fra avrenning i anleggsperioden:

Anleggsperioden kan føre til avrenning med forurensning til Evjegrøfta. I rådmannens forslag til planbestemmelser er det derfor tilføyd under punkt 3.4 *Anleggsperioden* at tiltaksplanen skal inkludere tiltak for å unngå avrenning. Dette oppnås dels gjennom vegetasjonsbeltet mellom

anleggsområdet og Evjegrøfta, da det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om å ta vare på vegetasjon innenfor vegetasjonsbeltet, men behovet for sedimentasjonsgrøft/-dam må vurderes.

Kulturminner:

Planområdet berører ikke verneverdige bygninger, og vil ikke komme i konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner. Rådmannen minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

HELSE OG MILJØ

Sol- og skyggeforhold:

Planforslaget medfører liten grad av skyggelegging av naboeiendommer. Sol- og skyggediagram, (vedlegg nr. 14) viser maksimal skyggevirksomhet av bebyggelse innenfor byggegrensene i byggeområdene. Den viser at det potensielt kan falle noe skygge på eiendom gnr/bnr. 102/281 på ettermiddag/kveld. (Eiendommen inngår i fremtidig næringsområde N6 i kommuneplanens arealdel).

Luft- og støyforurensning:

Hele planområdet ligger innenfor gul sone for flystøy.

Reguleringsbestemmelsene har krav om at det ikke tillates tiltak som medfører at luftkvalitetsgrenser innenfor byggeområdene overgår gul sone i tabell 1 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1520.

Det foreligger også krav i planbestemmelsene om at omkringliggende bebyggelse ikke skal utsettes for støy over grenseverdiene for gul støysone i tabell 3 i T-1442/16 eller nyere, og at nødvendig støyskjerming skal plasseres nærmest mulig tiltaket.

Reguleringsplanforslaget åpner ikke for etablering av industri innenfor planområdet.

Fremmede arter:

Rådmannen anser det som sannsynlig at det kan finnes fremmede/svartelistede arter i planområdet. Det er boligområder med hager nord for planområdet, og det ligger et gartneri på nabotomt gnr/bnr. 102/281, som begge innebærer en risiko for spredning. Planområdet består stort sett av viltvoksende vegetasjon av ulike arter, både gress og busker/trær. I rådmannens forslag til planbestemmelser er det derfor satt inn et rekkefølgekrav for å sikre at det undersøkes om det finnes fremmede arter, og at det iverksettes tiltak ved eventuelle funn.

Universell utforming:

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefales det at rådmannens forslag til detaljreguleringsplan for Evja Nord, plan-id 1-279, med plankart og reguleringsbestemmelser datert 12.09.2019 samt planbeskrivelse datert 10.07.2019, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planbeskrivelse er ikke ajourført i samsvar med rådmannens forslag.