



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|----------------------|------------|------------|
| Utvalg Plan og Miljø | 168/17 | 25.10.2017 |
| Kommunestyret | 85/17 | 16.11.2017 |

1-258 Fastsetting av planprogram Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen - Remyra

Vedtatt i Kommunestyret - 16.11.2017

Planprogram for 1-258 Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen – Remyra fastsettes.

Planprogrammet skal gi føringer for alle utredninger og reguleringsplaner i området.

Tilleggsforslag:

- 1. Tunell fra Husbyaunet til Husbyåsen tas ut av planen**
- 2. Minimumskravet til antall boliger bør settes til 500.**
- 3. Skole omdefineres til offentlig formål og bør flyttes i nærheten av Remyra idrettsanlegg**
- 4. Vurdere en vei trase til Beistadgrenda.**
- 5. Renovasjon fortrinnsvis under bakken**

Behandling i Kommunestyret - 16.11.2017

Komite Plans innstilling uten pkt. 6 enstemmig vedtatt.

Komite Plans innstilling pkt. 6 ble enstemmig vedtatt tatt ut.

Innstilling i Komite plan - 25.10.2017

Planprogram for 1-258 Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen – Remyra fastsettes.

Planprogrammet skal gi føringer for alle utredninger og reguleringsplaner i området.

Tilleggsforslag:

- 1. Tunell fra Husbyaunet til Husbyåsen tas ut av planen**
- 2. Minimumskravet til antall boliger bør settes til 500.**
- 3. Skole omdefineres til offentlig formål og bør flyttes i nærheten av Remyra idrettsanlegg**
- 4. Vurdere en vei trase til Beistadgrenda.**
- 5. Renovasjon fortrinnsvis under bakken**

6. Husbyaunet B10 – tas ut av den kommunale prosessen og overlates til grunneier selv å regulere.

Behandling i Komite plan - 25.10.2017

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Tunell fra Husbyaunet til Husbyåsen tas ut av planen
2. Minimumskravet til antall boliger bør settes til 500.
3. Skole omdefineres til offentlig formål og bør flyttes i nærheten av Remyra idrettsanlegg
4. Vurdere en vei trase til Beistadgrenda.
5. Renovasjon fortrinnsvis under bakken
6. Husbyaunet B10 – tas ut av den kommunale prosessen og overlates til grunneier selv å regulere.

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag pkt. 1 enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag pkt. 2 vedtatt 7 stemmer mot 2 stemmer.

Anderssens (H) forslag pkt. 3 enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag pkt. 4 enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag pkt. 5 enstemmig vedtatt.

Anderssens (H) forslag pkt. 6 vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer.

Rådmannens forslag til innstilling:

Planprogram for 1-258 Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen – Remyra fastsettes. Planprogrammet skal gi føringer for alle utredninger og reguleringsplaner i området.

Vedlegg:

1-258 Planprogram Områdeplan for Husbyåsen - Remyra

1. Planprogram for 1-258 Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen – Remyra

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (Jordskiftelova)
2. Rapport M-0724B: Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – «urbant jordskifte»
3. Overvannsrapport – sluttrapport fra Overvann Stjørdal
4. 1-258 Forslag til planprogram, utlegging til offentlig ettersyn K-sak 122/16
5. Planprogrammet, versjonen som var på høring
6. Høringsuttalelser fra:
 - Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
 - Nord-Trøndelag fylkeskommune

- Sametinget
- NVE
- Innherred Renovasjon
- Norsk friluftsliv (Frifo)
- TOBB og ForrBo
- Geir Arne Rødd
- Kjell Harry Reberg
- Felleseiet Remyrvegen
- Husebyaunet Eiendom as
- Ole Martin Steinvik

7. Oppsummering fra møte med grunneiere, 15.02.17

Saksopplysninger

BAKGRUNN

I planområdet er det i kommuneplanens arealdel avsatt områder for fremtidig boligbygging, nye vegrassèer, skoletomt og grønnstruktur. Gjennom behandlingen av kommuneplanens arealdel ble det gjort vedtak om at hele området skal behandles i én felles områdeplan, for å kunne løse utfordringene i området med bl.a infrastruktur overordnet, på en best mulig måte.

Området er stort og de planlagte formålene vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det utløste derfor krav om planprogram etter regler i plan- og bygningslovens §4-1.

Kommunestyret vedtok den 17.11.2016 at «Finnmyra mv. settes i kategorien planoppgaver med usikker oppstart uavhengig av kapasitet». Da vedtaket ble gjort var allerede planprogrammet ferdig utarbeidet, og rådmannen besluttet derfor å sende det til behandling i kommunestyret på tross av nedprioriteringen, med ønske om å få lagt planprogrammet ut på høring. Bakgrunn for ønsket var å få oversikt over hvilke utredninger det er behov for i området.

Forslag til planprogram for områdeplan for utbygging i området Husbyåsen – Remyra ble behandlet i kommunestyret 15.12.2016, og det ble fattet følgende vedtak:

Forslag til planprogram for 1-258 områdeplan for Husbyåsen – Remyra legges ut til offentlig ettersyn.

Komite Plan forutsetter godt fokus på trafikksikkerhet i forslaget til planprogram, og at gode veiløsninger og trafikksikre ferdselsårer er bygd før videre utvikling av nye boligfelt tar til

Planprogrammet ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.01.2017 – 26.02.2017. Oppstart av planarbeid blir vanligvis varslet samtidig, men pga kommunestyrevedtaket 17.11.16 er planarbeidet ikke startet eller varslet i denne saken.

Det ble arrangert møte der grunneiere, naboer og berørte parter ble invitert til å få informasjon om planene i området før planprogrammet ble behandlet. Planprogrammet ble også presentert i Ungdomsrådet. I høringsperioden for planprogrammet ble grunneiere i området som har utbyggingsinteresser invitert til møte med Stjørdal kommune. Der ble det informert om at kommunestyret har vedtatt å stille planprosessen på vent, med usikker oppstart. Et tema var gjennomføring av planprosessen og hvordan rådmannen ønsker at fordeler og ulemper de forskjellige grunneierne har med utvikling av sine arealer kan bli løst gjennom samarbeid, med urbant jordskifte som alternativ hvis samarbeid ikke fører fram.

Pga vedtaket om å plassere planarbeidet ned på prioriteringslista ble det gjort følgende vurdering som ligger til grunn for arbeidet med planprogrammet: *Rådmannen legger planprogrammet ut til offentlig ettersyn, det behandles og fastsettes deretter av kommunestyret, men selve planarbeidet stilles i bero jamfør kommunestyrets prioritering.*

Det er mange grunneiere i området, og mange er utålmodige etter å sette i gang regulering og utbygging på eget areal. Da eier av felt B10 i 2015 søkte om dispensasjon fra områdeplankravet for å kunne igangsette privat detaljplan for egen eiendom, ble søknaden avslått av komite plan i sak 136/15, med følgende vedtak:

«Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels krav om felles områdeplan for feltene B9-12 og Finnmyra, avslås herved, jf. Plan- og bygningslovens §19-2.

*«Ut fra denne søknad, samt henvendelse fra flere i området, bes Rådmannen snarest ta initiativ til et møte med grunneierne av eiendommene innenfor B9 – 12 og Finnmyra. Dette med tanke på fremdrift av **en felles områdeplan der likebehandling når det gjelder tid, og kostnadsdeling er i fokus. Her bør det sees på en samordning av offentlige og private interesser der målet er en felles områdeplan.** Manglende skolekapasitet er en viktig faktor for at utbyggingspotensialet i området kan tillates igangsatt. Rekkefølgebestemmelser i områdeplanen må beskrive en trinnvis igangsetting av de forskjellige prosjekter. Videre må det i planen også vurderes alle andre offentlige behov og kapasiteter.*

Trace for videreføring av samleveg opp til Finnmyra vurderes på nytt, samt at det også må vurderes om tunnelen i området kan utgå.»

SAMMENDRAG AV HØRINGSUTTALELSER OG RÅDMANNENS KOMMENTARER
Sammendrag av innspillene planprogrammet som kom inn i høringsperioden er referert under, med rådmannens kommentarer under hvert innspill.

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 23.02.2017:

Landbruksavdelingen:

er meget kritisk til at planavgrensingen til områdeplanen er foreslått trukket ned til fylkesvegen i Beistadgrenda. Landbruksavdelingen står fast ved Grønn strek som ligger i vedtatt arealdel etter meklingen med Fylkesmannen, og mener primært at planavgrensingen bør legges i grønn strek. Sekundært kan planavgrensingen være som foreslått, men da må områdereguleringen vise klart at grønn strek ligger fast, og ikke nærmere Beistadgrenda enn i arealdelen.

Landbruksavdelingen vurderer at 300 boliger er altfor lav utnyttning, det må planlegges arealeffektivt. Innenfor foreslått planområde er det 120 da dyrka jord, som er LNFR i arealdelen. Landbruksavdelingen innser at det blir stort press på disse arealene, men forutsetter at Nasjonal jordvernstrategi vektlegges i planprosessen og konsekvensutredningen.

Miljøvernnavdelingen:

SPR-BATP 2014 (statlig retningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging) skal legges til grunn for planleggingen, med vekt på høy utnyttning og bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Positivt at klima og klimagass utredes. Grenseverdier for støy må utredes og overholdes, og konsekvensene for også eksisterende boliger må vurderes og ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav.

Naturmangfold: planforslaget skal ta hensyn til biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.

Konsekvensene for naturmangfoldet, vurdering og vektlegging av prinsippene skal fremgå av planbeskrivelsen. Tiltak i planen kan medføre terrenginngrep og masseforflytting, som kan føre til spredning av fremmede arter. Det er behov for systematisk kartlegging av biologisk mangfold gjennom nye feltundersøkelser i tillegg til vurderinger av eksisterende data. Nye truede arter er

registrert i området. Det kreves feltkartlegging av viktige naturtyper i planområdet, i henhold til dn-håndbok 13 og rødlista for naturtyper, artsregistreringer ihht Artsdatabankens rødliste 2015 og svarteliste 2012.

Kommunalavdelingen:

Tema som grunnforhold, flomfare og overvann skal ikke utredes som egne tema, men inngå i ROS-analysen. Planprosessen må organiseres slik at barn og unges syn som berørt part kommer frem og de får delta i prosessen (jmf RPR for barn og unges interesser i planleggingen).

Kan ikke se at universell utforming er vektlagt i planprogrammet, men planprogrammet er en god anledning til vektlegging av dette gjennom medvirkning og utredningstema. Det kan identifisere deler av planområdet som er topografisk velegnet til å stille krav om boliger med tilgjengelig boenhet og uteområder med universell utforming.

Rådmannens kommentar:

Det ble avholdt et møte med fylkesmannen 05.09.2017 for å diskutere innholdet i høringsuttalelsen. Det ble presisert at det er viktig at planprogrammet sier at grønn strek ligger fast – ellers varsles det innsigelse. Dersom planavgrensingen går utenfor grønn strek må det gjøres klart at det kun er for å utrede hva som finnes av grønne verdier for å regulere til grønne formål - utbygging kan ikke aksepteres. Det kreves styring i planen som sikrer høy utnyttning dersom dyrka mark bygges ned. Utbyggingsvolum bør være minimum 3 boliger pr dekar, inkludert areal til interne veier og lekeplasser. Vurder boligtyper, boligstørrelser og kvaliteter som gjør området attraktivt, på tross av avstand til sentrum. Gjerne ha bestemmelser om etappevis utbygging, mtp utbygging av infrastruktur.

For undersøkelser av naturmangfold stiller KU-forskriften krav til hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og det må benyttes fagekspert i felt. Verdien av myr og konsekvensene av drenering av myr på utredes, både med tanke på fordøyning, klimautslipp og biologisk mangfold.

Uttalelsene fra fylkesmannen er tatt hensyn til og har ført til tillegg i planprogrammet. Når det gjelder diskusjon om grønn strek i forhold til planavgrensing, så har det ført til at planområdet er krympet, og avgrensingen nå følger grønn strek. Grunnen til det er at det uansett ikke vil bli byggeformål her. Det vil minimere arealet som må undersøkes for biologiske verdier på et areal som uansett må reguleres til grønne formål, for å unngå innsigelse fra fylkesmannen.

Det er tatt inn krav om vurdering av muligheter for boligområder med universell utforming og tilgjengelige boenheter, samt vurdering av utformingen på mulige trasséer for gang- og sykkelveg.

- Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 23.01.2017:

Viser til tidligere uttalelser til kommuneplanens arealdel om plassering av Grønn strek. Det er uheldig å punktere grønn strek ved å bygge boliger i felt B9.

Det er noe eldre bebyggelse innenfor planområdet, og ber at disse bygningene blir tatt hensyn til i områdeplanen. Fylkeskommunen har behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer for å undersøke om planen om kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Rådmannens kommentar:

Det vises til kommentaren til Fylkesmannen over når det gjelder grønn strek. Det ligger inne i planprogrammet at det skal gjøres arkeologiske undersøkelser, og registreres eldre bebyggelse som evt skal tas hensyn til ved utbygging.

- Sametinget, datert 27.01.2017:

Det kan være ukjente freda samiske kulturminner i området, og det kreves befaring for å avdekke dette.

Rådmannens kommentar:

Krav om undersøkelser er lagt inn i planprogrammet.

• Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) – sjekklister for reguleringsplaner:

ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet ihht TEK10.

Rådmannens kommentar:

I planprogrammet er Risiko- og sårbarhetsanalyse eget punkt, med krav om analyse ihht til uttalelse fra NVE og veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

• Innherred Renovasjon, datert 06.02.2017:

Ønsker å ha en god og effektiv håndtering av avfall, særlig i tettygde strøk, og det er ønskelig at det er samme avfallssystem slik at det er behov for bare en type renovasjonsbil. Ser for seg to typer avfallssystem i planområdet: nedgravde containere og bunntømte containere på bakken, avhengig av antall boenheter. Renovasjonssystem bør planlegges sammen med veg og annen infrastruktur, spesielt det nedgravde systemet.

Rådmannens kommentar:

Vurdering av renovasjonssystem er tatt inn i planprogrammet, pkt 4.2.7.

• Norsk Friluftsliv, datert 15.02.2017:

Det ønskes at det blir etablert turveier med tilknytning fra sentrumsnære områder og fram til Resve, tilrettelagt for aktiviteter både sommer og vinter. Gammel tursti fra Husbyaunet mot Resve som tidligere ble preparert for skigåing bør utbedres med nødvendige tiltak.

Viser også til sin uttalelse til reguleringsplanen for Husbyåsen, datert 22.07.2007:

Verneverdig vegetasjon og nøkkelbiotoper må tas vare på. Det bør beholdes et 50 meter bredt turvegdrag i området, helt opp til Finnmyra. Det går gamle ferdselsårer i planområdet innover til Remarka og videre til Skjelstadmark. Den er godt synlig (i 2007). Det er en viktig kulturbærer i landskapet og bør legges som friluftskorridor med stier med tilknytning mellom byggefelt til skiløyper og turveier i Remarka.

Rådmannens kommentar:

Det er lagt til et punkt om ferdselsårer under tema «Snarveger/turveger». Verneverdig vegetasjon og nøkkelbiotoper blir ivaretatt under tema «Biologisk mangfold og grønnsstruktur».

• TOBB og ForrBo v/Bjørn Petter Salberg, datert 24.02.2017:

Det er ønskelig at reguleringsprosessen prioriteres av Stjørdal kommune. Området er utpekt som neste utbyggingsretning i kommuneplanens arealdel, men kommunestyret har satt planen i «kategorien planoppgaver med usikker oppstart».

Det frarådes sterkt å vurdere en eller flere tunnelløsninger. Økonomiske forhold kan gjøre at krav om tunneler kan stoppe utbyggingen av området. Støtter seg til den politiske behandlingen som sier at avsatt grøntareal på Finnmyra skal vike for boligformål, samt regulere i tråd med grønn strek. Planprogrammet bør ikke legge begrensninger på antall boenheter.

Det er ønskelig med et felles samarbeid mellom berørte grunneiere. Å se området som en helhet er avgjørende for en optimal utnyttelse/regulering. Utgangspunktet bør være at alt areal er like mye verdt, da lykkes man best med å bygge ut uten hensyn til arealgrensener. Ønsker å fortsette dialogen med grunneiere og kommunen om dette.

Rådmannens kommentar:

I kommuneplanens arealdel er det vedtatt to alternative tunnelløsninger i planområdet, som skal betjene ny og eksisterende bebyggelse, samt lette trafikkmengden på Hjelssengvegen. En

områdeplan må gå videre på arealdelen. Det ligger derfor i planprogrammet at tunnelloesningene skal utredes, i tillegg til at det skal utredes enklere løsninger, som utbedring av eksisterende veg, og varianter av denne. Utbyggingskostnader skal også utredes. Politisk vedtak om at grøntareal på Finnmyra skal vike for mer boligutbygging er avhengig av undersøkelsene av det biologiske mangfoldet. Det er lagt til i planprogrammet at det skal vurderes alternative utnyttingsgrader, fra middels til maksimal tetthet. Kommunen ønsker også samarbeid, grunneiere imellom, og med kommunen, jmf tema om «Ulike samarbeidsformer..»

- Geir Arne Rødde, datert 26.2.2017:

Planarbeidet bør prioriteres pga svak infrastruktur i området pr i dag.

- Vegnettet: Vegen er smal og i elendig forfatning. Problemene med smal veg er forsterket gjennom økt busstrafikk, som for øvrig er positivt, men fører til at biler legger seg så langt ut at mange sklir av vegen.
- Kloaknettet: boliger langs nedre del av Remyrvegen har ikke mulighet til å knytte seg til det offentlige kloaknettet.

Kommunen oppfordrer grunneierne til å samarbeide, men usikkerheten om hva som faktisk kan bygges ut kan skape utfordringer for slikt samarbeid. Interessen man har av et samarbeid er avhengig av om man eier et område som skal bygges ut eller ikke. Dersom alle innenfor området må ta sin del av investeringer og også verdiskapning, så kan dette redusere usikkerheten, dette bør klargjøres av kommunen.

Det bør klargjøres om LNF/dyrka jord vurderes som grøntområder eller som potensielt utbyggingsareal. Dette er avgjørende for beregning av andeler investeringer/verdiøkning.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ønsker at det ikke skal reguleres for flere boliger i området som benytter Remyrvegen, før ny vegtrassè er regulert og bygget. Det er blant annet derfor det er så viktig å følge opp tidligere kommunestyrevedtak om en felles områdeplan som legger premisser for hele området, før enkeltgrunneiere får starte regulering av sin eiendom. All utbygging fører til mertrafikk på Remyrvegen, fordi beboere i området benytter Remarka og Remyra idrettsanlegg. Rådmannen ønsker samarbeid med og mellom grunneiere, men har lite erfaring med gjennomføring av slike prosesser. Dette ønskes det at konsekvensutredningen skal gi noen svar på, jmf tema «Ulike samarbeidsformer..» Konsekvensutredningen skal gi svar på hvilke områder som skal bygges ut og hva som skal bevares, men Fylkesmannens landbruksavdeling har vurdert at dyrkamarka i planområdet kommer under sterkt utbyggingspress i framtida, og gitt uttrykk for at det kan aksepteres, forutsatt høy utnytting.

- Kjell Harry Reberg, datert 26.02.2017:

Infrastruktur som vei og vann ligger allerede opp mot 113/13, som heller lavt skrånende ned mot Beistadgrenda. Grunnen er egnet for boligformål. Det er naturlig og videreføre vei fra 113/66 som kan kobles på veien i Beistadgrenda, og en får naturlig fall vanntrykk og kloakk, som kan kobles på infrastruktur i Beistadgrenda. Hvis man ser for seg en større utbygging i Beistadgrenda, kan man se for seg nye veg ned til E14. Man bør derfor vurdere å utvide grønne sone lengre ned mot Beistadgrenda for 113/12 og 113/41.

Rådmannens kommentar:

Området som er omtalt ligger til dels utenfor grønn strek. Området har vært vurdert for utbygging tidligere, og møtt innsigelser fra Fylkesmannen. Fylkesmannen har gitt klart uttrykk for at det blir nye innsigelser dersom man utvider planområdet og punkterer grønn strek ned mot Beistadgrenda. Vanntrykk og kloakk skal utredes.

- Husebyaunet Eiendom AS v/Morten Lilleberg, datert 21.02.2017:

Har lenge ønsket å komme i gang med regulering og bygging av området Husbyaunet, og søkte i 2015 om dispensasjon fra områdeplankravet. Vårt innspill til planprogrammet er at vi ønsker dispensasjon fra områdeplanen. Hovedbegrunnelse for dette er:

- Vei inn i området er gitt pga topografi og beliggenhet, og er ikke avhengig av ny trasse for Remyrveien til Finnmyra.
- Arealene rundt Husbyaunet er bratt terreng og eiendommen fremstår som adskilt fra de øvrige i områdeplanen, og må derfor ikke sees i sammenheng med de øvrige områdene.
- Nødvendig offentlig infrastruktur er klargjort og kan håndteres som ordinær regulering.
- Husbyaunet er et relativt lite område, og utgjør en liten del av områdeplanen, og det er vanskelig å se at dette har innvirkning på områdeplanen.

Rådmannens kommentar:

Husebyaunet har søkt om dispensasjon fra områdeplankravet tidligere, og fått avslag (sak 136/15 i komité plan, ref avsnitt 7-8 under «Bakgrunn»). Avslaget er begrunnet med det som var utgangspunktet for kravet om felles områdeplan for hele området: at man må finne ut hvor fremtidige vegtrassèer skal gå, hvor trassèer for vann og avløp skal ligge, og hvor det er biologisk mangfold som skal ivaretas, og dermed hvilke arealer som skal bebygges. Kostnadene med utredninger og oppbygging av felles infrastruktur skal fordeles blant annet på utbyggerne. Husbyaunet (B10 i arealdelen) er ikke uavhengig av trassè for Remyrvegen, fordi de som flytter dit vil bidra til mertrafikk til Remarka og Remyra. I tillegg har den ene tunnelløsningen som skal utredes innslag rett nedenfor Husbyaunet, og det må undersøkes hvilke konsekvenser denne løsningen evt kan få for Husbyaunet. En annen begrunnelse for å avslå dispensasjon for en enkeltgrunneier å sette i gang, er at en dispensasjon ofte fører til flere, da man gjerne ønsker likebehandling. Det er svært viktig at infrastrukturen og grønnstrukturen er ferdig utredet og planlagt før enkeltaktører setter i gang utbygging for seg selv.

• «Felleseie Remyrvegen» gnr 133 bnr 43 v/Jann Tore Fossum/Norconsult, datert 21.02.2017:

Mener at boligavsettet på Finnmyra som vises i kommuneplanens arealdel ikke er tråd med vedtak i Formannskapet, om at felleseiets eiendom skal være utbyggingsområde. Ber om at planprogrammets pkt 2.4 endres slik at forutsetninger i formannskapets vedtak av 20.06.13 tas inn.

Lokalisering av nye byggeområder bør legges til trygge områder. Felleseiets eiendom består delvis av bart fjell som bør utnyttes maksimalt som utbyggingsområde.

Ber om aktiv medvirkning fra Stjørdal kommune, mtp at området er stort og med mange eierinteresser. Rådmannen bør ha noen tanker om organisering og gjennomføring når planprogrammet legges fram til behandling.

Rådmannens kommentar:

Pkt 2.4 er ikke endret. Kommuneplanens arealdel slik den viser formål på Finnmyra er i tråd med det som var på høring. Vedtaket om mer boligareal kan realiseres gjennom områdeplanen dersom utredningene av blant annet biologisk mangfold viser at dette kan aksepteres.

Rådmannen har ikke gjort nætmrtr vurdering av organiseringsform eller gjennomføring av planprosessen, men vil komme tilbake til det når planarbeidet kommer opp i prioritet. Jamfør kommunestyrevedtaket 17.11.2016 om at planarbeidet prioriteres ned.

• Ole Martin Steinvik (gnr 101 bnr 3), innsendt 20.02.2017:

Det er beklagelig om arbeidet med områdeplanen stopper opp. Det tar flere år før arbeidet er ferdig og området er byggeklart.

101/3 er meget godt egnet til utbygging i forhold til infrastruktur og topografi (utsikt). Ved tidligere utbygging i Husbyåsen ble det laget en pukkfylting nederst i tomte, som skulle fungere som drenering. Området bør derfor vurderes på nytt av geoteknikere i forhold til

kvikkleireproblemet. Eiendommen kan også ha tilkomst fra ny vei nede i Husbyåsen, så slipper vi mer påkjenning på eksisterende vei.

Foreslår at eksisterende Remyrveg blir liggende og blir utvidet og opprustet. En vei som blir utvidet ligger mye kortere frem i tid enn en helt ny veitrase. En utsettelse av regulering her vil utsette regulering av endelig veitrase, og vil igjen skape store problemer for dagens beboere og økende trafikk i området. Veien er ikke dimensjonert for kollektiv transport.

Rådmannens kommentar:

Pukkfyllingen nederst på tomta ble gjort for å stabilisere massene ovenfor. Utbedring av eksisterende Remyrveg er et av alternativene som skal utredes, både for personbiliafikk og kollektivtransport.

Vurdering

Endringer i planprogrammet

Som det fremkommer av rådmannens kommentarer har noen av innspillene ført til endringer eller tillegg i planprogrammet. Et nytt tema om renovasjon er lagt til pkt 4.2.7, og dermed forskjøvet de andre punktene, i forhold til nummereringen i planprogrammet som var på høring. Planområdet er krympet på grunn av høringsuttalelse fra fylkesmannen.

Samarbeid i planprosessen - urbant jordskifte

Urbant jordskifte betyr enkelt sagt at alle arealer blir lagt i en pott, og verdien kan bli fordelt etter en arealnøkkel. Denne prosessen kan bidra til mer konstruktivt samarbeid og mer effektiv planprosess, fordi alle grunneiere blir avhengig av hverandre for å komme gjennom prosessen og få området klart for bygging. Det blir en mer rettferdig fordeling, fordi verdien av grønne arealer og utbyggingsarealer fordeles. Det er mest ønskelig at prosessen kan gjennomføres gjennom frivillig samarbeid, slik at det ikke blir behov for en jordskiftesak, som kan være en omfattende sak. Dersom enkelte grunneiere som sitter med nøkkelareal for å få bygget ut f.eks fellesarealer eller infrastruktur nekter å samarbeide, kan allikevel jordskifte benyttes som middel for å få gjennomført planen og utbyggingen for et felles beste. Forutsetningen for at kommunen skal kunne kreve jordskifte er at dette tas opp i prosessen og vedtas i planen.

Konsekvenser av å utsette områdeplanen

Planområdet er det neste store utbyggingsområdet i Stjørdal tettsted. Områdeplanen skal gi grunnlag for å bygge offentlig teknisk infrastruktur: nye veier, evt. tunneler, gang- og sykkelveier, og ledningsnett for vann, avløp og overvann. Områdeplanen skal vise hvor grønnstruktur skal bevares og eventuelt tilrettelegges for friluftsliv, og hvor eventuelt skoletomt skal plasseres. Videre skal områdeplanen gi føringer for private detaljplaner for de enkelte boligfeltene. Områdeplanen skal sette betingelser for utbygging og utbyggingstakt, rekkefølgekrav, samt hvordan private og offentlige interesser skal samordnes.

Kostnader til områdeplanlegging og opparbeiding av infrastruktur vil kunne fordeles på utbyggerne i boligfeltene B9-12 og Finnmyra, gjennom rekkefølgekrav i områdeplanen og utbyggingsavtaler.

Gjennomføring av felles områdeplan er den styringsmuligheten kommunen har for å gjennomføre en helhetlig og framsynt plan for vegsystem, grøntstruktur og boligplanlegging i området. Dersom det innvilges dispensasjon fra områdeplankravet mister kommunen denne styringsmuligheten, ikke minst til finansiell styring og økonomiske bidrag.

For grunneiere/utbyggere i området medfører utsetting av områdeplanen at avklaring av utbyggingsønskene skyves ut i tid.

Konklusjon

Innspill til planprogrammet er vurdert og planprogrammet er revidert i forhold til disse. Det anbefales å fastsette planprogrammet som grunnlag for alle utredninger og planlegging i området. Selve planarbeidet igangsettes når det kommer opp på prioriteringslista i kommunal planstrategi. Første mulighet er ved rapportering av status i forhold til planstrategien.