



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	28/24	07.02.2024
Kommunestyret	24/24	15.02.2024

Sluttbehandling av detaljregulering for Veiskille boligområde gnr 87 bnr 4 - Kvislabakken, plan-ID 5004

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Veiskille boligområde, plan-id 5004 som vist på kart datert 19.01.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 22.01.2024.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Alternativt vedtak:

2. Stjørdal kommune avviser sluttbehandlingen av detaljreguleringsplan for Veiskille boligområde, plan-ID 5004, og henlegger saken. Området tilbakeføres til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 28/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Veiskille boligområde gnr 87 bnr 4 - Kvislabakken, plan-ID 5004

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 28/2024 i møte den 07.02.2024:

A/B votering

1)

Innstilling:

1. Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Veiskille boligområde, plan-id 5004 som vist på kart datert 19.01.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 22.01.2024.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette ble satt opp mot:

2)

Innstilling:

Alternativt vedtak:

2.Stjørddal kommune avviser sluttbehandlingen av detaljreguleringsplan for Veiskille boligområde, plan-ID 5004, og henlegger saken. Området tilbakeføres til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslag 1 stemte 7: Tor Anders Halle (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Annette T. Jensen (KrF), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

For forslag 2 stemte 4: Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Johannes Fagervold (R)

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

1.Stjørddal kommune vedtar detaljregulering for Veiskille boligområde, plan-id 5004 som vist på kart datert 19.01.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 22.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 24/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Veiskille boligområde gnr 87 bnr 4 - Kvislabakken, plan-ID 5004

Kommunestyrets behandling av sak 24/2024 i møte den 15.02.2024:

A/B votering

1)

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 07.02.2024

1.Stjørddal kommune vedtar detaljregulering for Veiskille boligområde, plan-id 5004 som vist på kart datert 19.01.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 22.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette ble satt opp mot:

2)

Per Erik Moen (Arbeiderpartiet) alternative forslag:

Stjørdal kommune avviser sluttbehandlingen av detaljreguleringsplan for Veiskille boligområde, plan-ID 5004, og henlegger saken. Området tilbakeføres til LNFR- formål i kommuneplanens arealdel.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslag 1 stemte 21: Arild Gressetvold (Frp), Håkon Grendal (Frp), Johan Aarbu (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Jan Petter Grendal Bjørnevik (H), Jon Helge Gresseth (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Jorun Marie Værnesbranden (KrF), Anna M. Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Julie Engan (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Marianne Svare (Sp), Mona Raaen (Sp), Nils Nordbotn (Sp), Roar Brekken (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp)

For forslag 2 stemte 14: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Elisabeth Suzen (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Gunnar Uglem (MDG), Johannes Fagervold (R), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV), Torgrim Hallem (V)
Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtak

1.Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Veiskille boligområde, plan-id 5004 som vist på kart datert 19.01.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 22.01.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 5004 Plankart 19.01.2024 2.gang
- 2 5004 Planbestemmelser 22.01.2024 2.gang
- 3 5004 Planbeskrivelse 22.01.2024 2.gang
- 4 Saksprotokoll 5004 Veiskille boligområde gnr 87 bnr 4 - Kvislabakken - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 5 Uttalelse fra Ann Siri Rømo datert 06.09.2023
- 6 Uttalelse fra Innherred renovasjon datert 06.09.23
- 7 Uttalelse fra Jorid og Jarle Braseth datert 11.09.2023

- 8 Uttalelse fra Sametinget datert 13.09.2023
- 9 Uttalelse fra Mattilsynet datert 22.09.2023
- 10 Uttalelse fra Avinor datert 25.09.2023
- 11 Uttalelse fra NVE datert 29.09.2023
- 12 Uttalelse fra Per Grav datert 01.10.2023
- 13 Uttalelse fra Hanne Lindland datert 05.10.2023
- 14 Uttalelse fra Statsforvalteren datert 09.10.2023
- 15 Uttalelse fra Statens vegvesen datert 11.10.2023
- 16 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune datert 16.10.23
- 17 5004 Situasjonsplan datert 15.05.2023
- 18 5004 Støyvurdering datert 31.05.2023
- 19 5004 Uteoppholdsareal datert 15.05.2023 revidert 28.06.2023
- 20 5004 Parkering datert 15.05.2023
- 21 5004 Sol og skyggeanalyse datert 19.10.2021
- 22 5004 Utredning av luftkvalitet datert 15.08.2022
- 23 5004 Trafikkanalyse datert 18.08.2022
- 24 5004 Geoteknisk vurdering datert 06.05.2021
- 25 5004 Overordnet VA-plan datert 22.02.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan 1-043 Reguleringsplan for et område på Skolebakken/Kvislabakken, Stjørdal kommune, vedtatt 30.11.1966

Reguleringsplan 1-043-A Salberg Gartneri, mindre endring vedtatt 05.09.1996

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunal planstrategi

Saksopplysninger:

PLANFORSLAGET OG HENSIKT MED REGULERINGEN

Forslag til detaljregulering for Veiskille boligområde, gnr 87, bnr 4 på Kvislabakken, er mottatt fra GeoTydal på vegne av Forrbo Bolig AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse og saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 3-4.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av 14-16 boenheter, i form av rekkehus/kjedede eneboliger, med tilhørende infrastruktur og lekearealer. Planen tilrettelegger også for oppgradering av Veiskille, med etablering av fortau. Veiskille er privat veg fra utbyggingsområdet til kryss Aunetbakken, og kommunal veg herfra og til kryss Kvislabakkvegen.

FORHOLD TIL OVERORDNETE PLANER

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) for perioden 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, sist revidert 22.11.2018, avsatt til boligformål. Det er plankrav jf. bestemmelse § 1.1.1 i KPA.

På bakgrunn av at området ligger på dyrkajord, er det krav om minimum utnyttingsgrad på 50 % BRA jf. KPA bestemmelse § 2.1.1. Dette er videreført i planforslaget. Det tillates en utnyttingsgrad på minimum 50 % BRA og maksimum 70 % BRA.

FØRSTEGANGSBEHANDLING OG HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø den 23.08.2023 i sak 137/23. Utvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 31.08.2023-16.10.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt tolv uttalelser. Det er ikke varslet innsigelser til planen. Avinor, Sametinget og Trøndelag fylkeskommune har ikke konkrete innvendinger til plansaken. De øvrige uttalelser er referert i sammendrag nedenfor med kommunedirektørens kommentarer. Alle uttalelsene følger saken, vedlegg 5-16.

Uttalelse fra A. Rømo, datert 06.09.2023

Hevder eierskap til vegen «Veiskille» langs min eiendom gnr. 89 bnr. 1.

Kommunedirektørens kommentar:

Det forutsettes at utbygger erverver grunn i samsvar med plan.

Uttalelse fra Innherred renovasjon, datert 06.09.2023

De inntil 16 nye boenhetene vil få felles renovasjonsløsning med overflatecontainere. Dersom flere etablerte husstander knytter seg til, kan det være mulig med en nedgravd containerløsning som er penere, mindre luktpproblem og mindre ruvende i et boligområde. Dette krever min. 25 boenheter.

Vegen inn til feltet må rustes opp med min. 3,5 m bredde og med en snuhammer som dekker behovet for buss. Arealbehovet til en containerløsning er 5m x 2 m. Dette dekker 5 stk. fraksjoner. Plasseringen må være maks. 3 m fra standplassen for renovasjonsbilen. Avstand fra containere til bygg eller andre hindringer for kranløft må være min. 1 m.

Tiltakshavers kommentar:

Det er kun 2-3 naboer som ligger så nært feltet at de har kurant adkomst til et ev. felles nedgravd anlegg. Det fremstår derfor som lite sannsynlig at man vil få til 25 boenheter på en slik løsning. Nedgravd løsning tas ut av bestemmelsen, og endres til bakkeplasserte avfallscontainere.

Kommunedirektørens kommentar:

Som følge av uttalelsen er bestemmelse § 6.5 revidert slik at det tillates bakkeplasserte avfallscontainere. Bakkeplasserte containere er mer utfordrende med tanke på sikt. Avkjørselen til område BK1 må derfor plasseres med tilstrekkelig avstand fra renovasjonsanlegget. Avkjørselspil er tatt inn i plankartet. Byggegrense mot renovasjonsanlegget er justert slik at det sikres minimum 1 m. avstand til bygg og andre hindringer for kranløft.

Uttalelse fra J. Braseth, datert 11.09.2023

Før byggeprosjektet startes må vegen Veiskille ferdigstilles med asfalt. Byggetrafikken vil sjenere oss som nabo med den trafikken dette medfører: støv, støy osv. Allerede i dag er vi sjenert av støv grunnet grusvei rett ved vår bolig.

Trafikken til byggingen må i hovedsak gå på Kvislabakkvegen. I dag er denne for smal til at to biler kan møtes (ca. 4 m). Denne vegen vil få for stor trafikk både under bygging og senere. Mange barn leker i området og ferdes på vegen til og fra skole og barnehage. Et minimumskrav må derfor være at vegen utbedres med gang og sykkelbane og fartsgrense 30 km/t. Planlagt gang- og sykkelbane på Veiskille må jo kobles sammen med lignende på Kvislabakkvegen for å ivareta trygg ferdsel for f.eks. skolebarn.

Trafikken i krysset Aunetbakken-Veiskille vil bli en stor trafikkfelle. Barn sykler i stor fart inn i krysset. Med den nye trafikk-løsningen må dette tas hensyn til.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen, jf. bestemmelse § 4.6 *Anleggsperioden*. Planen skal redegjøre for blant annet støvdemping og renhold. Etter høring og offentlig ettersyn, er det lagt til under bestemmelse § 4.6 at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygg- og anleggsarbeider kan igangsettes. Bestemmelse § 5.10 er lagt til, og sikrer at tilførselsveger som eventuelt blir skadet under anleggsperioden blir istandsatt til opprinnelig standard før første brukstillatelse gis til siste byggetrinn. Under bestemmelse § 5.2 *Kjøreveg* det lagt til at kjørevegene (f_Kjøreveg og o_Kjøreveg) skal opparbeides med asfalt.

Det er utført trafikkanalyse for planen, vedlegg 23. Trafikkanalysen estimerer hvordan trafikken vil fordele seg i vegnettet, og det antas at trafikken fra Veiskille, Salbergvegen og Aunetbakken fordeler seg 40 % i kulvert mot Vassbygdvegen og 60 % sørover i Kvislabakkvegen. Analysen konkluderer med at trafikken til og fra Veiskille (antatt 60 kjøretøy/døgn) blir så liten at virkningene for nærliggende lokalveger blir minimale sammenlignet med dagens situasjon.

Kvislabakkvegen er regulert med en kjørebanebredde på 6 meter og 1,5 meter fortau på hver side av vegen. Vegen er i dag opparbeidet smalere enn det som er regulert, og uten fortau. Vegen er likevel bred og oversiktlig nok til å håndtere trafikken også under anleggsperioden. Fortau skal opparbeides til nærmeste samleveg, som er Kvislabakkvegen.

Det er generell fartsgrense 50 km/t langs Veiskille, Aunetbakken og Salbergvegen (generell fartsgrense for tettbygd strøk). Langs Kvislabakkvegen er det skiltet med 30-sone. Vedtak av ny fartsgrense skjer gjennom vedtak av skiltplan, og ikke gjennom reguleringsplan.

Uttalelse fra Mattilsynet, datert 22.09.2023

I planbeskrivelsen står det at VA-plan er utarbeidet i dialog med Stjørdal kommune. Mattilsynet ser ikke at VA-planen er vedlagt til forslaget til reguleringsplan og får derfor ikke vurdert innholdet i denne.

Det er positivt at det er satt rekkefølgekrav til utarbeiding av matjordplan. Forslag til matjordplan er ikke vedlagt, og kanskje ikke utarbeidet ennå. Uønsket spredning av planteskadegjørere, ugras og fremmede arter, kan skje både med jordmasser som flyttes og med rester av jord, frø og planter som vedheng på maskiner og utstyr. En av eiendommene som ligger innenfor planområdet, gnr. 89 bnr. 60, er registrert med floghavre. Eiendommen har i henhold til floghavreforskriften, restriksjoner knyttet til flytting av matjord, og krav til rengjøring av maskiner og utstyr. Det er blant annet forbud mot å flytte jord bort fra eiendommer med floghavre. Det kan bli behov for å flytte matjord til annen eiendom. I slike tilfeller kreves dispensasjon fra Mattilsynet. Dersom prosjektet innebærer at det skal flyttes jordmasser, må dette skje på en måte som ikke

medfører risiko for spredning av planteskadegjørere. Utbygger er ansvarlig for å kartlegge planområdets plantehelsestatus.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet overordnet VA-plan som vedlegg til planforslaget, men den er ikke lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Detaljert VA-plan skal utarbeides til byggesaken og være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Matjordplan er ikke utarbeidet enda. Planforslaget har bestemmelse om at matjordplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis, § 5.8 *Jordvern og tiltak mot spredning av fremmedartlistete arter*. I oppfølging av Mattilsynets uttalelse, er bestemmelsen revidert. Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det kartlegges skadelige, fremmedartslistede arter. Matjordplan skal vise tiltak for bekjempelse av fremmede arter, og tiltak for å hindre spredning av ugress, plantesykdommer og skadedyr.

Uttalelse fra NVE, datert 29.09.2023

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Multiconsult har gjort en geoteknisk vurdering av planområdet som henviser til tilgjengelig data om grunnforhold for nærliggende arealer. Det er konkludert med at det ikke er fare for kvikkleireskred i planområdet, eller fare for at planområdet blir rammet av kvikkleireskred utenfra. NVE tar dette til etterretning. Det er viktig at utbygging ikke fører til økt fare for tilstøtende areal, jf. TEK17 § 7-1 andre ledd.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning.

Uttalelse fra P. Grav, datert 01.10.2023

Viser til tidligere innsendte merknad til planforslaget: «Forutsetter at dette ikke berører vårt areal, utsikt eller medfører kostnader til utbygging av veg og avløp». Ser at reguleringsplanen omfatter at ca. 15 m² av eiendommen blir berørt av vegareal/annen veggrunn forbi eksisterende garasje. Ingen har vært i kontakt med oss om dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Gjeldende reguleringsplan 1-043-A «Salberg gartneri» regulerer adkomstveg til utbyggingsområdet gjennom garasjen på eiendommen. Det er forutsatt at garasjen kan fjernes for å etablere planlagt atkomstveg. Siden grunneier ikke ønsker at garasjen skal rives, er det foreslått en alternativ vegtrasé. Ny atkomstveg planlegges derfor på sørsiden av garasjen. Ca. 15 m² av eiendommen sør for garasjen foreslås regulert til veg og annen veggrunn. Kostnader i forbindelse med utbygging av veg og avløp tilfaller tiltakshaver.

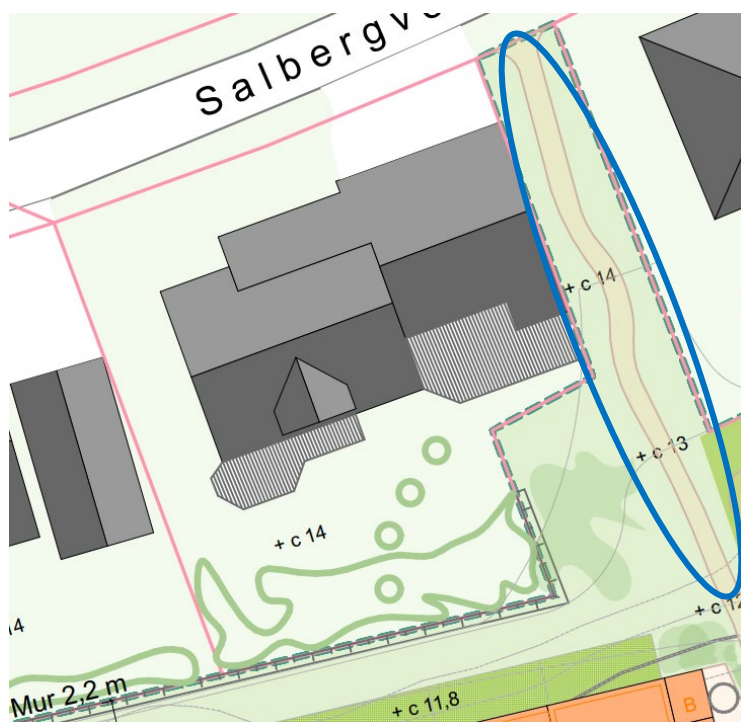
Uttalelse fra H. Lindland, datert 05.10.2023

1. For å bevare utsikten må husene legges lavt, ha flatt tak uten takterrasse og ikke overskride 2 etasjer.
2. Det kan se ut som at en mur skal bygges på skrå helt inntil min tomt, antagelig med en trapp opp. Anmoder om at muren ikke bygges innover på skrå, men følger den vannrette linjen på støttemuren. Da vil man få en rett trapp/adkomst som treffer rett på gangvegen forbi min garasje. Dette er også en mer naturlig tilpasning på alle måter. Hvorfor skal det være en forbindelse med gangtrafikk der i det hele tatt?

3. Det er for mange hus på området når det legges opp til to husrader vis a vis hverandre. En husrekke er nok, da unngår man å skjære inn i skråningen med en mur og den nye bebyggelsen føles ikke like påtrengende for naboene i Salbergvegen.
4. Håper det er gjort grundige undersøkelser av grunnforholdene, slik at dere kan stå inne for at bygging på leirgrunn foran en skråning er trygt med tanke på rasfare og utglidninger i et stadig våtere klima.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Bebyggelsen nærmest eksisterende boligbebyggelse (BK1-2) tillates oppført med inntil 2 etasjer. Bebyggelsen lengst sør og lavest i terrenget (BK3) tillates oppført med 2 etasjer i tillegg til sokkeletasje. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak. Det tillates terrasse på tak av carport/garasje. Det er lagt til bestemmelse under § 6.1 at det ikke tillates takterrasse på øverste tak.
2. På grunn av skråning nord i planområdet planlegges det støttemur i eiendomsgrensen. Denne fremkommer av situasjonsplan. Situasjonsplanen viser at støttemuren blir inntil 2,2m høy. Gangveg planlegges innenfor område for felles uteoppholdsareal (f_U1) for å sikre gangforbindelse/snarveg til lekeplass (f_Lek) fra eksisterende boligområde. f_U1 skal være allment tilgjengelig, og er regulert til felles lekeområde i gjeldende plan 1-043-A Salberg gartneri. Det er sikret gjennom bestemmelsene at lekeplassen f_Lek skal opparbeides og være felles for boenhetene i det nye området og de eksisterende boligene i nærområdet.



3. Reguleringsplanen omdisponerer dyrkajord, og det må være en høy utnyttingsgrad i området for at omdisponering skal kunne forsvares. Kommuneplanens arealdel har krav til utnyttingsgrad på minimum 50 % BRA ved omdisponering av dyrkajord, og dette er fulgt opp i planforslaget. Det tillates en maks utnyttingsgrad på 70 % BRA.
4. På grunn av at området ligger under marin grense, er det utført en geoteknisk vurdering av Multiconsult. Vurderingen baserer seg på tidligere gjennomførte grunnundersøkelser ved området. Det er ikke påvist kvikkleire ved undersøkelser som er gjort, og rapporten konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred i planområdet eller at planområdet kan rammes av kvikkleireskred utenfra. Planlagt

utbygging vurderes som skredsikker og bebyggbar i henhold til aktuelle lover og forskrifter. Det forutsettes medvirkning fra geotekniker under utbyggingen.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 09.10.2023

I etterkant av Statsforvalterens forhåndsuttalelse til saken, jf. brev av 23.11.2020, er jordvernet blitt betydelig innskjerpet. Per nå er målsettingen for maksimal omdisponering satt til 2000 dekar, noe som innebærer at mulighetsrommet for omdisponering til utbyggingsformål vil være svært begrenset fremover. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, har fokus på å sikre arealer for matproduksjon og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.

Statsforvalteren har forståelse for kommunens ønske om å være forutsigbare i planprosessene. Juridisk sett står kommunene fritt til å endre og oppheve planer. Med de politiske føringene som har kommet, fremmes faglig råd om å vurdere om den planlagte utbyggingen er strengt nødvendig.

Statsforvalteren minner om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrkajord i KOSTRA etter vedtak av reguleringsplan.

Kommunen har vurdert at det foreligger tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet. For å sikre skolekapasitet ved utbygging i fremtiden, bør bestemmelsene allikevel stille rekkefølgekrav i samsvar med KPA § 1.2.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren ønsker å være forutsigbar i planprosessen. Dette er et planarbeid som har pågått over flere år, og området er avsatt til boligformål i gjeldende KPA. Som følge av de siste innskjerpingene av jordvernet, er det likevel svært krevende å godta omdisponering av jordbruksarealer for boligformål. Planområdet ligger dessuten på et område registrert med svært god jordkvalitet, som vil bli forringet dersom det flyttes til et annet område.

Området er egnet til boligformål da det ligger med kort og trygg atkomst til barneskole og barnehage og innenfor sykkelavstand til Stjørdal sentrum. Det ligger i en naturlig forlengelse av etablert boligområde. Det er imidlertid utfordrende støyforhold i planområdet pga. nærheten til E6. Det er krevende å få til gode uteoppholdsarealer som både er støyskjermet og har gode solforhold, siden støyen og ettermiddagssolen kommer fra samme retning. Planforslaget er godt gjennomarbeidet, slik at det skal være mulig å oppnå både gode private og felles uteoppholdsarealer til tross for de lokalt vanskelige forholdene.

Kommunedirektøren finner ikke at den planlagte utbyggingen er av viktig samfunnsmessig karakter. Det er samtidig vanskelig å anbefale å avvise planforslaget siden det er i tråd med kommuneplanens arealdel. Imidlertid har jordvernet blitt innskjerpet betydelig siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt (2014), og det bør derfor vurderes på nytt om det er ønskelig å omdisponere dette arealet. På bakgrunn av dette er argumenter for og imot omdisponering av dyrkajord i området vurdert under vurderingsavsnittet, og det er foreslått to alternative vedtak i saken.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 11.10.2023

Støyfaglig utredning og øvrige plandokumenter viser at det i teorien er mulig å tilby alle boenheter forhold som tilfredsstillende kravene i støyretningslinjen T-1442/21. Som utbygger av E6 Værnes-Kvithamar (ferdig 2013) var også støykravene tilfredsstillende. Likevel har Statens vegvesen (SVV) mottatt en rekke henvendelser fra dette boligområdet som tilsier at mange opplever støysituasjonen krevende. Kveldssol og støy fra E6 kommer begge fra vest, og særlig uteoppholdsarealene vil være utsatte. «Tilgang til privat uteplass utenfor gul støysone» er ikke nødvendigvis den plassen man ønsker å sitte. Det er derfor nødvendig å ha en meget høy bevissthet på støysituasjonen i utforming av bygg og uteoppholdsarealer. SVV kommer ikke til å gjøre ytterligere støyskjermingstiltak langs E6.

Både Kvislabakkvegen og kulvert under fv. 6810 mot Vassbygdvegen har sine begrensninger, hvor førstnevnte ikke har separat tilbud til myke trafikanter. SVV mener likevel at den økte trafikkmengden som følge av planlagt utbygging er tolererbar for eksisterende infrastruktur.

Bredden på fortauet langs Veiskille er i tråd med minimumskravet i vegnormalen. Bredden forutsetter likevel at god vinterdrift må utføres med enkelt og smalt brøyteutstyr. Konsekvensen er erfaringsmessig at fotgjengerne blir gående ute i kjørebanelen. Det må videre forventes et press mot vegeier om tiltak for separering av trafikantgrupper også langs Kvislabakkvegen. Selv om kapasiteten på kjørevegene er tilfredsstillende, vil det lokalt oppleves som en betydelig økning. Kvislabakkvegen kan slik framstå som mangelfull sammenlignet med Veiskille. SVV anbefaler at snuhammer i enden av Veiskille får vegbelysning.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vurderer at det er minst like viktig med belysning ved lekeplass f_LEK2 som ved snuhammer i enden av Veiskille. Mellom gangforbindelse i f_U1 og lekeplassen forventes det at barn krysser vegen relativt hyppig for tilkomst til lekeplass. Det er satt inn bestemmelse under § 4.4 *Utomhusplan* - «Det skal etableres belysning ved snuhammer i enden av Veiskille og ved krysningspunkt mellom uteoppholdsareal f_U1 og lekeplass f_LEK2».

ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader er planforslaget revidert etter høring.

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Plankart
 - Det er satt inn avkjørselspil for område BK1.
 - Byggegrense for BK1 er justert mot renovasjonsanlegg BRE jf. krav fra Innherred Renovasjon om min. 1 m. avstand til renovasjonsanlegg.
- Planbestemmelser:
 - § 4.4 *Utomhusplan*
 - Følgende er lagt til: «Det skal etableres belysning ved snuhammer i enden av Veiskille og ved krysningspunkt mellom uteoppholdsareal f_U1 og lekeplass f_LEK2».
 - § 4.6 *Anleggsperioden*

- Følgende er lagt til: «Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
 - § 5.2 Kjøreveg
 - Det er lagt til at kjøreveg f_Kjøreveg og o_Kjøreveg skal asfalteres.
 - § 5.8 Jordvern og tiltak mot spredning av fremmedartslistete arter

Bestemmelsen er justert som følge av uttalelse fra Mattilsynet. Oppdatert bestemmelse er som følger: «Før det sendes søknad om igangsettingstillatelse skal det kartlegges skadelige, fremmedartslistede arter. Matjordplanen skal vise tiltak for bekjempelse av fremmede arter, og tiltak for å hindre spredning av ugress, plantesykdommer og skadedyr».
 - § 5.10 Eventuell skade på tilførselsveger
 - Følgende er lagt til: «Tilførselsveger som eventuelt blir skadet under anleggsperioden skal være istandsatt til opprinnelig standard før første brukstillatelse gis til siste byggetrinn».
 - § 6.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Det er lagt til at det ikke tillates takterrasse på øverste tak.
 - § 6.5 Renovasjonsanlegg
 - Bestemmelsen er revidert slik at det tillates bakke plasserte avfallscontainere.
- Planbeskrivelse:
- Pkt. 5.2 Byggemåte, utnyttelsesgrad og tiltak mot støy
 - Teksten er revidert til at takløsning planlegges som flate tak, i samsvar med bestemmelsene.
 - Pkt. 5.5 Uteoppholdsarealer/arealregnskap
 - Tallgrunnlaget er oppdatert slik at det stemmer med beregningen av uteoppholdsareal, vedlegg 19.

Vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til jordvern og ønsket om utbygging av boliger. Det er også utfordrende å oppnå gode og støyskjermede uteoppholdsareal med sol fra vest i planområdet, siden vegtrafikkstøy fra E6 også kommer fra vest.

Nedenfor følger en oppsummering av argumenter for og imot omdisponering av dyrkajord og en nærmere vurdering. Kommunedirektøren har ikke konkludert med en anbefaling angående om hensynet til jordvern skal gis avgjørende vekt. Det er derfor foreslått to alternative vedtak.

Argumenter som støtter forslag til vedtak alternativ 1 (for utbygging):

- Området ligger i gangavstand til skole og barnehage og i sykkelavstand til Stjørdal sentrum.
- Planområdet ligger i naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt.
- Dyrkajorda fremstår som et innklemmt areal, som kan være mindre drivverdig.
- Forutsigbarhet i planprosessen. Området har vært avsatt i KPA som boligformål lenge.

Argumenter som støtter forslag til vedtak alternativ 2 (jordvernet gis avgjørende vekt):

- For å nå mål for maksimal omdisponering jf. ny nasjonal jordvernstrategi fra 2023 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.
- Området består av jordsmonn med svært god jordkvalitet, ref. NIBIO Kilden. Eventuell flytting av matjord er krevende. Erfaring tilsier at avlingspotensialet og kvaliteten på jordsmonnet forringes når matjorda flyttes.
- Planområdet er mindre egnet til boligformål pga. nærheten til E6. Det er krevende å få til gode uteoppholdsarealer pga. støyforholdene.

Samlet vurdering

Planen kan vedtas på bakgrunn av ønske om forutsigbarhet i planprosessen, og områdets kvaliteter med tanke på nærhet til offentlig infrastruktur som skole og barnehage. Det er et mål at flere skal gå og sykle, og utbygging av området til bolig er i tråd med KPA og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Alternativt kan planen avvises og saken henlegges på bakgrunn av ny jordvernstrategi fra 2023 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Jordvernet er betydelig innskjerpet, og det er fokus på å sikre arealer for matproduksjon. Arealforvaltningen spiller en svært sentral rolle for å nå målet om redusert omdisponering av dyrkajord.