



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	95/23	07.06.2023
Kommunestyret	55/23	15.06.2023

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5003 Prestmovegen boliger 108/6, 108,169 m.fl

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplanen for Prestmovegen boliger gnr/bnr 108/6, 108/169 m.fl med plan-ID 5003, som vist på plankart sist revidert 24.02.2023, planbestemmelser sist revidert 24.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 24.05.2023.

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

PS 95/2023 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5003 Prestmovegen boliger 108/6, 108,169 m.fl

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 95/2023 i møte den 07.06.2023:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg har kundeforbindelse med tiltakshaver gjennom min jobb som eiendomsmegler. "

Anderssen er inhabil jfr. FVL §6, 2. ledd.

Rolf Charles fremmet følgende alternative forslag:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplanen for Prestmovegen boliger gnr/bnr 108/6, 108/169 m.fl med plan-ID 5003, som vist på plankart sist revidert 24.02.2023, planbestemmelser sist revidert 24.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 24.05.2023, med følgende endringer i bestemmelsene:

§4 Generelle bestemmelser

Nytt punkt d (punktet er en forutsetning for endringen i § 10.7)

d) Trafikk til planområdet i bygge- og anleggsperioden skal foregå internt i planområdet via planområdets avkjørsel på Prestmovegen, og ikke via Melanvegen.

§ 10.1 Matjord

Endring fra:

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, skal matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen. Kvittering for mottatt matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

Endring til:

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, skal matjordplan ihht § 2.6 være godkjent. Ved søknad om ferdigattest skal det legges ved rapport som dokumenterer at matjord er håndtert i henhold til matjordplanen.

§10.5 Offentlig turveg og fortau

Endring fra:

b) Snarvegforbindelse o_TV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til bolig nr 18 innenfor planområdet. Bolig 1-16 kan gis IG og ferdigattest før o_TV3 opparbeides.

Endring til:

b) Snarvegforbindelse o_TV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest til bolig nr 19 innenfor planområdet.

§10.7 Atkomstveg

Endring fra:

a) Felles atkomstveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for utbygging i felt B1, B2, B4 og B6.

b) Felles atkomstveg f_KV3 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for utbygging i felt B4.

Endring til:

a) Felles atkomstveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B1, B2, B4 og B6.

b) Felles atkomstveg f_KV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B4.

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

Avstemning:

Rolf Charles Berg (SP) alternative forslag:

For forslaget stemte 9: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Helene Arnø (H), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbyrg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp). Imot forslaget stemte: Lise Regine Rasmussen (MDG)

Dermed er det alternative forslaget vedtatt.

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplanen for Prestmovegen boliger gnr/bnr 108/6, 108/169 m.fl med plan-ID 5003, som vist på plankart sist revidert 24.02.2023, planbestemmelser sist revidert 24.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 24.05.2023, med følgende endringer i bestemmelsene:

§4 Generelle bestemmelser

Nytt punkt d (punktet er en forutsetning for endringen i § 10.7)

d) Trafikk til planområdet i bygge- og anleggsperioden skal foregå internt i planområdet via planområdets avkjørsel på Prestmovegen, og ikke via Melanvegen.

§ 10.1 Matjord

Endring fra:

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, skal matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen. Kvittering for mottatt matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

Endring til:

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, skal matjordplan ihht § 2.6 være godkjent. Ved søknad om ferdigattest skal det legges ved rapport som dokumenterer at matjord er håndtert i henhold til matjordplanen.

§10.5 Offentlig turveg og fortau

Endring fra:

b) Snarvegforbindelse o_TV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til bolig nr 18 innenfor planområdet. Bolig 1-16 kan gis IG og ferdigattest før o_TV3 opparbeides.

Endring til:

b) Snarvegforbindelse o_TV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest til bolig nr 19 innenfor planområdet.

§10.7 Atkomstveg

Endring fra:

a) Felles atkomstveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for utbygging i felt B1, B2, B4 og B6.

b) Felles atkomstveg f_KV3 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for

utbygging i felt B4.

Endring til:

a) Felles atkomstveg f_KV2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B1, B2, B4 og B6.

b) Felles atkomstveg f_KV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for utbygging i felt B4.

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

PS 55/2023 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5003 Prestmovegen boliger 108/6, 108,169 m.fl

Kommunestyrets behandling av sak 55/2023 i møte den 15.06.2023:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba om en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Har tiltakshaver som kunde".

Anderssen (H) er inhabil jfr. FVL. § 6, 2. ledd.

Nils Nordbotn (SP) ba om en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Har tiltakshaver som kunde".

Nordbotn (SP) er inhabil jfr. FVL. § 6, 2. ledd.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplanen for Prestmovegen boliger gnr/bnr 108/6, 108/169 m.fl med plan-ID 5003, som vist på plankart sist revidert 24.02.2023,

planbestemmelser sist revidert 24.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 24.05.2023.

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

For forslaget stemte 28: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Ivar Morten Hansen (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Magnar Børseth (Ap), Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Nelly Anita Lian (Frp), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Anne-Berit Hagen Auran (Sp), Einar Smågård (Sp), Eli Arnstad (Sp), Emil Alfnes (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Jan Borge Larsen (Sp), Karoline Sunde Storflor (Sp), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Paal Skjei (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Imot forslaget stemte 11: Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Adrian Minde (MDG), Gunnar Uglem (MDG), Espen Myhr Grandalsmo (R), Morten Krog Berg (R), Guri Balsvik (Sp), Jon Gisle Vikan (Sp), Kristoffer Fordal (SV), Morten Harper (SV), Torgrim Hallem (V)

Dermed er innstillingen vedtatt

Vedtak

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplanen for Prestmovegen boliger gnr/bnr 108/6, 108/169 m.fl med plan-ID 5003, som vist på plankart sist revidert 24.02.2023, planbestemmelser sist revidert 24.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 24.05.2023.

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

Vedlegg

- 1 5003 Plankart 1-1000, rev. 24.02.2023
- 2 5003 Planbestemmelser rev. 24.05.2023
- 3 5003 Planbeskrivelse rev. 24.05.2023
- 4 5003 Illustrasjonsplan 1 -1000, rev. 24.02.2023
- 5 5003 Saksprotokoll 1.gangsbehandling
- 6 5003 Oversikt Grunnerverv_Illustrasjon_1
- 7 5003 Oversikt Grunnerverv_Illustrasjon_2
- 8 5003 MUA-DIAGRAM, datert 24.05.2023
- 9 5003 ROS-analyse rev. 24.05.23
- 10 5003 G-not-001 Geoteknisk notat
- 11 5003 G-rap-001 Geoteknisk rapport
- 12 5003 C-rap-001 Støyvurdering
- 13 5003 NOT-01-VA Overordnet VA-notat
- 14 5003 NOT-01-VA Overordnet VA-plan
- 15 Uttalelse fra NVE
- 16 Uttalelse fra Statsforvalteren
- 17 Uttalelse fra Statens vegvesen

- 18 Uttalelse fra Sametinget
- 19 Uttalelse fra Mattilsynet
- 20 Uttalelse fra Avinor datert 06.10.22
- 21 Uttalelse fra Odd Reidar Kongshaug, 111-3
- 22 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 23 Uttalelse fra Per Espen Kvaal og Siri Eriksen Kvaal, Prestmovegen
- 24 Uttalelse fra AtB
- 25 Uttalelse fra Nina Bergh, Prestmovegen 17A

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Uttalelser fra naboer

Planforespørsel K-sak 23/20

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Utvalg plan og miljø vedtok den 31.08.2022 i sak 125/22 å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan. Som tillegg til planbeskrivelsen følger det en vurdering jf naturmangfoldloven §§8-12 og en oversikt som viser minste uteoppholdsareal. I tillegg foreligger det risiko- og sårbarhetsanalyse, overordna VA-notat, geoteknisk notat og rapport, samt støyvurdering.

Forslagstiller er Rambøll, som på vegne av Treco AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for boligbebyggelse på eiendommene 108/6, 108/169 m.fl. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av ca 30 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder på Prestmoen.

Planforslaget inneholder i tillegg en tursti som kommunedirektøren har pålagt forslagstiller å inkludere i planen. Bakgrunnen for dette er å få en snarveg mellom Prestmovegen og gang- og sykkelvegen som går fra E14 ved Haraldreina og sørover langs Evjegrøfta. Etter forespørsel fra kommunedirektøren utarbeidet forslagstiller to alternative trassèer for snarvegen, som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. I begge alternativene var snarvegen lagt inn som offentlig gang- og sykkelveg, med en bredde tilpasset helårs vedlikehold.

Forslaget om snarveg møtte stor motstand fra berørte grunneiere pga arealbeslaget det medførte. For i imøtekomme grunneierne noe foreslås det nå å regulere en smal tursti i stedet for gang- og sykkelveg. Turstien legger også beslag på privat eiendom, men i mindre grad enn en gang- og sykkelveg som først var planlagt.

Planbestemmelsene stiller rekkefølgekrav til opparbeiding av snarvegen før siste halvdel av boligene i planområdet er ferdigstilt.

Utbyggingsområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og LNFR-formål, og er dermed bare delvis i tråd med overordna plan.

HØRINGSUTTALELSER, FAGLIGE RÅD OG INNSIGELSER

Plansaken var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.09.2022 – 05.11.2022.

Planforslaget medførte 31 innspill, hvorav 2 betingede innsigelser. I tabellen under er alle innspillene referert og vurdert.

Uttalelser	
Regionale myndigheter:	
<p>NVE Har ikke kapasitet til å skrive høringsuttalelse, men minner om kommunens ansvar for å ivareta hensyn til flom og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Tas til etterretning. Kommunen har gjort egne vurderinger i forhold til Evjejrøfta.</p>
<p>Statsforvalteren i Trøndelag <u>Landbruksavdelingen:</u> Fremmer sterkt <i>faglig råd om å ta vare på fulldyrka jord</i> innenfor B1 og tilgrensende utoppholdsareal, og regulere denne til landbruk. Alternativt regulere B2 og f_HA til landbruk, med rekkefølgekrav om opparbeiding av jorda. Anbefaler å legge parsellhagen på fulldyrka jord i B6, for å beholde jordstrukturen her fremfor å opparbeide jorda et annet sted. Alternativ 2 krever mer beslag av dyrka mark enn alternativ 1. Fremmer derfor <i>faglig råd om å velge alternativ 1</i>. Har også <i>faglig råd om at første del av 2.6 suppleres</i> med en formulering som sikrer at jordressursen skal ivaretas på best mulig måte.</p> <p><u>Landbruksmyndigheten fremmer</u> med bakgrunn i SPR-BATP pkt 4.3 og plan- og bygningsloven §5-4, <u>innsigelse inntil det i bestemmelsene tas inn et minimumskrav</u> som sikrer en arealutnyttelse i henhold til kommuneplanens krav, minimum 50% BRA. Anbefaler også at det tas inn et krav til antall boenheter, for å sikre en tilstrekkelig boligtetthet, i tillegg til angitt volum.</p> <p><u>Klima- og miljøavdelingen:</u> positivt at det er avsatt en buffer mot vassdraget med kantvegetasjon. Det</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Kommunen har vurdert dette tidligere i prosessen, og det kom et politisk innspill under førstegangsbehandling om å regulere B2 og f_HA til landbruk. Dette ble nedstemt, og kommunedirektøren fremmer derfor planforslaget videre slik det forelå på offentlig ettersyn.</p> <p>§2.6 er supplert ihht innspillet.</p> <p>I bestemmelsene var det i høringsforslaget benyttet maks %BYA i tillegg til maks høyde som tilrettelegger for 2 etasjer. Kommunedirektøren mener at angivelse av %BYA kombinert med høyde gir bedre styring med hvor mye bebyggelse som skal tillates/kreves, framfor %BRA.</p> <p><u>For å imøtekomme innsigelsen er det lagt inn et krav om minimum utnyttning på 50% BRA. På B1 og B2 er det også økt maks %BYA fra 50% til 60%.</u> §§ 3.1.2 b), 3.1.3 b) og 3.1.5 b) er endret til: «Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 60 %-BYA av tomtens nettoareal.» § 3.1.7 b) er endret til: «Tillatt arealutnyttelse er minimum 50% BRA og maksimalt 65 %-BYA av tomtens nettoareal.» Bestemmelsene for B3 og B5 er uendret, fordi dette er eksisterende boliger, som er innlemmet i planforslaget kun for å få en helhetlig løsning for atkomst og utforming av nye boliger.</p> <p>§ 2.3 om fremmede arter og §2.6 om gjenbruk av matjord skal sikre dette.</p>

<p>skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført fremmede arter i forbindelse med tiltaket.</p> <p><i>Barn og unge, Helse og omsorg:</i> mener at alternativ 1 gir den beste løsningen, særlig fordi dette er den korteste strekningen, som reduserer sannsynligheten for at barn og unge velger andre veger som er mindre trafikksikker. Mener samtidig at det er uheldig at skoleungdommene må ferdes i blandet trafikk langs Prestmovegen. Den er smal, og har over år vært gjenstand for lokal bekymring når det gjelder trafikksikkerhet, samtidig som planforslaget vil forsterke utfordringene.</p> <p><i>Samfunnssikkerhet og beredskap:</i> ROS-analysen identifiserer momenter som må følges opp i plan og utførelse.</p>	<p>Kommunedirektøren har valgt å gå videre med trasèen i alternativ 1. Har forståelse for vurderingene om ferdsel i blanda trafikk langs Prestmoen, men gjør ikke noe med det innenfor planforslaget. Det er 30-sone og fartshumper. Det kan vurderes trafikksikkerhetstiltak på vegen, ved enighet med vegeier.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at dette er fulgt opp gjennom bestemmelsene.</p>
<p>Statens vegvesen</p> <p>Fortetting av boligområder på Prestmoen er en fornuftig tilnærming, fordi avstand til skole er akseptabel, og terrenget langs Prestmovegen mot Stjørdal sentrum er lett tilgjengelig for sykkeltrafikk. Boligformålet i planen fremstår som kompakt og med høy utnyttning. Begge alternativene for snarveg vil i stor grad sikre trygg skoleveg, forutsatt helårs drift og vedlikehold.</p> <p><i>Fremmer faglig råd om å velge snarvegen i alternativ 1, fordi den er kortest. Den spisse kurven på midten er særdeles dårlig utformet med tanke på sikt og framkommelighet, og Statens vegvesen mener at den burde rettes ut gjennom grunnerverv fra nabo.</i></p> <p>Planforslaget signaliserer ingen løsning eller bedring mht deres bekymring for det manglede tilbudet til myke trafikanter langs Prestmovegen, som er smal, og gjenstand for bekymring når det gjelder trafikksikkerhet. Økt trafikkmengde som følge av planforslaget vil forsterke utfordringene på både Prestmovegen og fv 6798 mot sentrum.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering</p> <p>Alternativ 1 er valgt, men i en smalere utgave enn høringsforslaget. Det reguleres en tursti i stedet for gang- og sykkelveg, og denne blir ikke kjørbær for vintervedlikehold. Den spisse kurven er blitt noe avrundet.</p> <p>Kommunedirektøren har forståelse for vurderingene om ferdsel på Prestmovegen, men gjør ikke noe med det innenfor planforslaget. Det er 30-sone og fartshumper. Det kan vurderes trafikksikkerhetstiltak på vegen, ved enighet med vegeier.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p><i>Fylkesveg, trafikksikkerhet:</i> Fylkeskommunen som vegmyndighet foretrekker det korteste alternativet. Atkomst mot fylkesvegen må gis en normert utførelse og anlegges med fri sikt ihht håndbok N100. Ønsker byggegrense mot fylkesvegen på 12,5 meter.</p> <p><i>Vannforvaltning:</i> Anmoder at alternativ 1 velges. Med hjemmel i Regional vannforvaltningsplan</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering</p> <p>Det korteste alternativet er valgt. Atkomsten skal være ihht N100, og byggegrensen er mer enn 12,5 meter.</p> <p>Det er alternativ 1 som går videre til vedtak. <u>Innsigelsen er derfor imøtekommet.</u></p>

<p><u>fremmer fylkesdirektøren innsigelse til alternativ 2,</u> inntil bestemmelsene sikrer at forholdene med kryssing av Evjegrøfta med bru ivaretar naturlig bekkbredde og bunn med naturlig substrat/bekkegrus, og slik at det unngås et vandringshindrende anlegg for vannlevende arter jf vannforskriften §4. Innsigelsen gjelder inntil planmaterialet er revidert. Økologisk funksjon langs Evjegrøfta avhenger blant annet av et bredere naturlig vegetasjonsbelte enn 6 meter bredde.</p> <p>Kulturminner eldre tid: Oppfordrer til å sette inn følgende tekst i bestemmelsene: <i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml)§ 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.</i></p>	<p>Det er regulert Naturområde i et felt med 8 meters bredde fra bunnen av Evjegrøfta. Avhengig av vannmengde utgjør dette mer enn 6 meters bredde vegetasjonsbelte.</p> <p>Bestemmelsenes § 2.2 om kulturminner er oppdatert ihht innspillet.</p>
<p>AtB Ønsker at det i planarbeidet gjøres en utbedring av holdeplassene, og oppfordrer til å se på muligheten for fortau/plattform på begge sider av fylkesvegen. Oppfordrer sterkt om tilrettelegging for trygg atkomst til og fra holdeplass i begge retninger, trygge krysningspunkt over Prestmovegen mellom ny bebyggelse og fram til snarvegen. Dette vil bidra til å unngå behov for individuell tilrettelagt skoleskyss grunnet farlig skolveg. AtB anser alternativ 1 som et tryggere alternativ for myke trafikanter. Dersom fortauet langs Prestmovegen er langt nok vil det kunne løse ønsket om kantstopp på sørsiden av Prestmovegen. Ber om at bestemmelsene sikrer god fremkommelighet i anleggsfasen for kollektivtrafikken og myke trafikanter.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering</p> <p>Det er lagt inn fortau på østsiden av avkjørselen til de nye boligene i planen. Fortauet er 3 meter bredt og ca 20 meter langt. Det vurderes som egnet for kantstopp for buss. Fotgjengerfelt reguleres ikke i reguleringsplan. Det kan gjøres trafiksikkerhetstiltak uavhengig av reguleringsplan. I §10.5 stilles det rekkefølgekrav om at fortauet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet i planområdet. §2.10 om anleggsperioden krever en plan som skal redegjøre for blant annet trafiksikkerhet i anleggsperioden.</p>
<p>Sametinget Lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner her. Minner om aktsomhetsplikten, og foreslår følgende tekst i reguleringsbestemmelsene: «Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Dette er fulgt opp gjennom § 2.2 i bestemmelsene.</p>

<p>1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. <i>« Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket. »</i></p>	
<p>Mattilsynet Har etterspurt kommunen om opplysninger om drikkevannskapasitet i området, og fått vite at det er kapasitet for levering til boligene i planen. Bemerket at det hadde vært ønskelig at både angivelse av vannverk og leveringskapasitet i forhold til forventet forbruk hadde vært beskrevet i plandokumentene. Planen ivaretar nødvendige hensyn for å hindre spredning av planteskadegjørere/plantesykdommer i tiknytning til planlagte tiltak.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Tas til etterretning.</p>
<p>Avinor Den planlagte bebyggelsen vil ha maks mønehøyde 9 meter og kommer følgelig ikke i konflikt med horisontalflaten på kote 62. Det legges til grunn at kraner opererer maksimalt 20 meter over takene på ny bebyggelse. Bestemmelsene ivaretar deres interesser, men i §2.8 må adressat for søknad om radioteknisk godkjenning rettes opp.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering §2.8: adressat er rettet opp.</p>
<p>Foreninger:</p>	
<p>Naturvernforbundet Anbefaler at planen ikke vedtas, fordi den fører til nedbygging av dyrka mark, på et område som er godt egnet til å være dyrket mark.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Kommunedirektøren har forståelse for innspillet. Planen fremmes allikevel til behandling slik den forelå på høring, med begrunnelse gitt i saksfremstilling til førstegangsbehandling.</p>
<p>Grunneiere og naboer som er berørt av snarveg/gang- og sykkelveg på nordsiden av Prestmovegen:</p>	
<p>Odd Reidar Kongshaug (111/3) 1. Forundret over at en privat utbygger kan innlemme deler av min eiendom i et planforslag uten å bli involvert før utsending av planforslaget. Begge forslagene er lagt opp til at jeg skal avgi eiendom, 495m2 eller 724 m2. Kan ikke akseptere dette, føles som det har foregått bak min rygg.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering 1. Det var Stjørdal kommune som påla utbygger å innlemme en snarvegforbindelse i planforslaget. Det korteste alternativet for snarveg er valgt, og det er valgt å regulere en smal tursti i stedet for gang- og sykkelveg. Dette krever mindre areal enn i alternativene som var på høring. I planen som fremmes til vedtak legger turstien med sideareal beslag på 273 m2 av eiendommen 111/3. Av dette ligger litt over halvparten ved foten av Kongshaugan med skog, og resten på dyrkbart areal (pr i dag er det ikke dyrka, men fremstår som en del av hagen til naboeiendommen i øst. 2. Orientering om planforslag på høring ble sendt (digital utsending) den 27.09.22 og annonsert i</p>

<p>2. Fikk ikke melding om planforslaget samtidig som de andre grunneierne, ønsker å vite årsaken.</p> <p>3. Vil ha forklaring på hvorfor ikke Fylkesmannen har gjort noen vurdering av omdisponering av min eiendom fra LNF-formål til gang- og sykkelveg.</p> <p>4. Kan ikke se at utbygging av boliger er så sterke samfunnsinteresser at utbygger kan forvente å omdisponere min dyrka mark.</p> <p>5. På østsiden av Kongshaugen, der gang- og sykkelvegen er tenkt påkoblet eksisterende gang- og sykkelveg, er det en bratt skråning, og hele Kongshaugen består av grus. Det vil bli nødvendig å bygge en høy støttemur. Dette må vurderes opp mot vær- og klimaendringer.</p> <p>6. Naturmangfoldet på min eiendom ser ikke ut til å være vurdert, viser til prosjekt bortenfor området som legger til rette for at sandsvalene kan ha hekkeplasser i området.</p>	<p>Bladet 24.09.22. Berørte grunneiere og naboer til snarvegen fikk den 21.10.22 invitasjon til befaring, som ble avholdt 4.november. Stjørdal kommune orienterte om bakgrunnen for forslaget om regulering av snarveg, og de inviterte kom med sine synspunkt. Det ble enighet om utsatt høringsfrist for de berørte, utsatt fra 5.november til 30. november. De berørte fikk epost den 7.november med forklaring om planprosessen videre og alle plandokumenter tilsendt. Den 22.01.23 fikk de berørte epost med invitasjon til ny befaring den 27.01.23, der det ble presentert en smalere snarveg som krevde mindre areal. Det vurderes at informasjon om planforslaget er godt ivaretatt i saken.</p> <p>3. Statsforvalteren (Fylkesmannen) har sendt inn høringsuttalelse til planforslaget, og uttaler seg til omdisponering av dyrkamark til boligformål, men ikke til snarveg.</p> <p>4. Stjørdal kommune jobber med grunnlag i Nasjonal gåstrategi, har gjort en stor registrering av snarveger i hele kommunen, og ønsker å tilrettelegge for økt gange og sykling, og dermed folkehelse, blant annet ved å tilrettelegge for snarveger.</p> <p>5. På befaringen så kommunens representant med ansvar for veg på dette området sammen med grunneier. Det vurderes at det er behov for en støttemur mellom turstien og foten av Kongshaugen. Det er, som fremsatt, grus i haugen, som er drenerende, slik at dette vurderes som et relativt ukomplisert tiltak.</p> <p>6. Snarvegen legger til rette for at skolebarn og turgåere kan gå fra eksisterende gang- og sykkelveg på nordsiden av Kongshaugen til Prestmoen, med en støttemur mellom turstien og skråningen opp til Kongshaugen. Kommunedirektøren vurderer at dette ikke vil lede til økt trafikk opp i Kongshaugen.</p>
<p>Per Espen Kvaal og Siri Eriksen Kvaal (108/48) Det er ikke aktuelt for oss å overføre deler av gårdsplassen vår til gang- og sykkelveg. Det er to boenheter som bruker gårdsplassen. G/S-vegen vil sperre for bruk av garasjen fordi biler må parkere foran garasjen i stedet for der G/S-vegen blir. Sjansen for at små barn som bor her blir påkjørt øker når det blir trangere, og det øker faren for de myke trafikantene.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Kommunedirektøren har tidligere vurdert at skolevegen fra Prestmovegen til Haraldreina skole blir kortere og mer tilgjengelig med opparbeiding av en snarveg mellom eksisterende gang- og sykkelveg og Prestmovegen. Kommunedirektøren har forståelse for at grunneier ikke ønsker å verken ha trafikk over gårdsplassen eller å avstå grunn til gang- og sykkelveg. Det er allikevel slik at kommunen jobber med å fremme tilrettelegging for økt gange og tryggere skoleveger, og</p>

<p>De som skal bruke G/S-vegen vil ta korteste veg og skrå over gårdsplassen, som gir økt risiko for påkjørsel og skade på biler. Vi vil ikke ha ansvar for at barn kommer i blindsonen for biler som skal ut av garasjen. Vi er ikke villig til å avgi 134 m2 til G/S-veg.</p>	<p>opparbeiding av snarveger er blant tiltakene som fremmer dette. Det er vurdert at alternativ 1 er det beste fordi det er det korteste og raskeste og gå, som legger minst beslag på areal. Det er siden høringen valgt å bruke trasèen til alternativ 1, men kommunedirektøren foreslår å regulere en smal tursti i stedet for gang- og sykkelveg, for å komme grunneiere/naboer litt i møte. Turstien med sideareal vil legge beslag på ca 55 m2 av eiendommen til Kvaal – i en bredde på 2,2 meter (1,2 meter til sti og 0,5 meter sideareal på hver side med plass til gjerde, mur, skråning). Av dette inngår ca halvparten i en skråning opp mot naboeiendommen, altså utenfor kjørearealet i gårdsplassen. I planbeskrivelsen er det foreslått å bygge støttemur mot naboeiendom, for å ta opp terrengforskjell, og bruke minst mulig plass. Det er også foreslått å sette opp gjerde på begge sider av turvegen, for å lede turgåere og skolebarn på turvegtrasèen og ikke på skrå over gårdsplassen.</p>
<p>Nina Bergh (108/53) Fra 2013 er dette den 3.saken om boligbygging på Prestmoen som berører vår eiendom, og har allerede avgitt deler av tomt til gang- og sykkelveg. Ved utbygging av Prestmoen2/Underhaugvegen måtte vi selv grave opp og bekoste skader påført av utbygger. Vi ønsker ikke å gi fra oss deler av vår eiendom igjen, det medfører verditap og forringelse av livskvalitet. Eksisterende veg som vi eier er for smal for både kjøretøy til 4 boenheter og myke trafikanter. Vår hage grenser til åker, uten hekk eller gjerde. Er bekymret for innsyn, hus og kjøretøy. Det er ikke plass til gang- og sykkelveg mellom vår eiendom og traktorveg. Er bekymret for sikring av eiendom, og boligen er bygd nærmere enn 4 meter fra tomtgrense. Dyreliv blir forstyrret. Ser ikke behov for etablering av gang- og sykkelveg, dersom folk har problem med å finne fram kan det skiltes bedre. Prestmovegen er trygg nok som den er, med 30 sone og fartshumper. Er bekymret for parkering langs Prestmovegen, pga trimposter i Kongshaugan. Flere eiendommer forringes for en snarveg til en skole som er nedleggingstruet.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Kommunedirektøren beklager at de har fått negative erfaringer med offentlige og private byggeprosjekter rundt eiendommen. Selve boligtomta deres er ikke berørt av turvegen som er lagt inn i planen, men Bergh eier atkomstvegen fra Prestmovegen og inn til boligen. Denne foreslås i planen regulert til kommunal veg, for å sikre rettighet til ferdsel her, og inn til turvegen som foreslås. Vegarealet utgjør ca 200m2.</p> <p>Viser til begrunnelse for snarveg i vurderingen av innspillene fra Kvaal og Kongshaug. Turvegen blir liggende mellom deres eiendom og dyrka marka til 111/3. Det foreslås å sette opp gjerde mellom eiendommen deres og turvegen, for å skjerme mot innsyn og ferdsel på eiendommen.</p>
<p>Naboer til utbyggingsområdet:</p>	
<p>Elin og Tore Husby (Melanvegen 6):</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Det er foreslått i illustrasjonsplanen å plassere parkeringsplassen til felt B6 inntil Husbys eiendom.</p>

<p>Det ser ut som parkeringsplassene blir liggende inntil nærmeste hus. Bør trekkes tilbake mht eksos og støy.</p>	<p>Parkeringen er ikke regulert der, men utformingen er hensiktsmessig og rasjonell i forhold til nytt boligområde.</p>
<p>Elin Husby (Melanvegen 6): 31 nye boenheter vil medføre en trafikkøkning på 124 biler pr dag, og økning av myke trafikanter. Håper at det blir mer lys langs Prestmovegen. Aksepterer ikke atkomst til 4-mannsboligene inntil eksisterende boligfelt, den bør flyttes til mellom 4-mannsboligene og rekkehusene. Kan evt flytte lekeplass til bak rekkehusene. Høyde på 4-mannsboliger er for høy, bør ikke være høyere enn eksisterende boliger, og ønsker saltak.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Det er i løpet av vinteren 2023 skiftet armatur på gatelys i Prestmovegen. Gangatkomst mellom parkering og 4-mannsboligene er ikke regulert, men foreslått i illustrasjonsplanen. I ny illustrasjonsplan er gangatkomsten nå foreslått flyttet til ut langs atkomstvegen, og lekeplassen er flyttet inn mellom 4-mannsboligene, nærmere eksisterende boliger i øst. Høydebestemmelsene angir det som regnes som vanlig ved utbygging av rekkehus og flermannsboliger. Bestemmelsene krever maks høyde på gesims og møne, og krever at grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en ensartet utforming. Det vurderes ikke hensiktsmessig å kreve kun saltak i tillegg til dette.</p>
<p>Haline Bojan Tellefsen (Melanvegen 2): Ingen kommentar.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering</p>
<p>Sverre Tellefsen og Halina Bojan Tellefsen (Melanvegen 2): Gangvei inntil tomtgrensen bør anlegges i forbindelse med veg midt i feltet. Ønsker innsynsskjerm mot eksisterende boliger. Tap av dyrkamark viker for utbygging.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Om gangatkomst – se vurdering av Husbys innspill. Kommunedirektøren har forståelse for ønske om innsynsskjerm, men har valgt å ikke legge inn krav om dette i plandokumentene.</p>
<p>Leif Morten Laugen (Melanvegen 8): Melanvegen bør ikke benyttes. Det bør settes opp bom mellom nytt og gammelt byggefelt, for å begrense gjennomkjøring.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Det er lagt inn rekkefølgekrav om at ny atkomstveg til det nye boligfeltet skal opparbeides før utbyggingen starter. Den nye veggen reguleres i 5 meters bredde, og vurderes som hensiktsmessig for gjennomkjøring for eiendommene sørvest for planområdet. Dette vurderes å kunne bli en forbedring for beboere i Melanvegen. Melanvegen er privat og uregulert. Dersom vegeier/beboere her ønsker å sette opp bom der Melanvegen møter ny ny veg f_KV3 kan det søkes om, men det vurderes som lite hensiktsmessig av hensyn til brøyting og renovasjonskjøretøy. Dersom noen skal til det nye boligområdet og kjører feil, må de dessuten snu ved bommen og kjøre tilbake igjen. Det vurderes også som lite sannsynlig at beboere i nytt felt skal velge å kjøre på Melanvegen når det bygges en ny veg med bedre standard inn til boligene. Riktig adresse er imidlertid viktig for å</p>

	lede trafikk inn på ønsket veg, og det kommunedirektøren vurderer her at det vil være hensiktsmessig å gi den nye atkomstvegen et nytt vegnavn.
Heidi Laugen (Melanvegen 8): Nei til at Melanvegen skal brukes av nye boliger.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Leif Morten Laugens innspill.
Morten Lund (Melanvegen 13): Ikke ønskelig med trafikk i Melanvegen. Parkeringsmulighetene til de nye boligene har ikke tilrettelagt for besøkende.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Leif Morten Laugens innspill.
Stian Brevik (Melanvegen 5): Melanvegen er trang og uoversiktlig, ikke ønskelig med mer trafikk. Det bør etableres en bomløsning i enden av veien.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Leif Morten Laugens innspill.
Pia Matilde Kjøteles (Melanvegen 5): Melanvegen er trang og uoversiktlig, ikke ønskelig med mer trafikk. Det bør etableres en bomløsning i enden av veien.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Leif Morten Laugens innspill.
Per Morten Dalsaunet (Melanvegen 10): Ingen kommentar.	Kommunedirektørens vurdering
Melan veilag v/leder Kurt Albertsen: 10 beboere har deltatt i møte angående planforslaget. Forventer at dette blir hensyntatt: <ul style="list-style-type: none"> - Vei inn i reguleringsområdet må etableres før utbygging starter opp. - Det må etableres en bomløsning som gjør at Melanvegen ikke blir benyttet som atkomst til de nye boligene. Bommen må gi mulighet til å passere for nødetater og renovasjon. 	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Leif Morten Laugens innspill.
Pawel Adam Bednarski (Prestmovegen 13): Ønsker alternativ 2.	Kommunedirektørens vurdering Alternativ 2 er valgt bort fordi det gir en lengre veg å gå, legger beslag på mer areal herunder dyrka mark, og den krever bro over Evjegrøfta. Totalt sett en mer kostbar løsning som ikke gir den korteste snarvegen.
Malgorzata B. Bednarska (Prestmovegen 13): Ønsker alternativ 2.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Bednarskis innspill.
Hans Olav Vold (Notenget 10): Alternativ 2 virker best.	Kommunedirektørens vurdering Se vurdering av Bednarskis innspill.
Inger Lise Rolfseng (Melanvegen/Lindbergveita 26): Ingen bemerkninger.	Kommunedirektørens vurdering

<p>Tone og Roar Myhre (Prestmovegen 7): Mener det beste er å benytte Underhaugsvegen mellom gang- og sykkelveg og Prestmovegen.</p>	<p>Kommunedirektørens vurdering Kommunedirektøren har vurdert behovet for snarveg fordi Underhaugsvegen er en omveg. Snarveger ønskes for å øke tilgjengelighet og fremme ferdsel av myke trafikanter.</p>

MEDVIRKNING

Det er avholdt to befaringer med grunneiere og naboene som blir berørt av snarvegen. Den ene befaringen var i høringsperioden, der de berørte fikk en redegjøring for hvorfor det er planlagt inn en snarveg, hvor de to alternative plasseringene av snarveg lå, om planprosessen generelt og deres muligheter til å påvirke planforslaget. De berørte fikk utsatt høringsfrist.

I januar var det ny befaring, der det ble presentert en smalere utgave av alternativ 1, med tursti i stedet for gang- og sykkelveg. Det ble målt opp og spraymerket hvor turvegen på plankartet blir liggende i terrenget.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET

For å imøtekomme innsigelser og høringsuttalelser er det gjort mindre endringer i planforslaget. Endringene er beskrevet i vurderingene av innspillene.

Endringer i bestemmelsene

§§ 2.2, 2.6, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.5, 3.1.7, 5.1 c), 10.5 og 10.7.

Endringer i plankartet

- Av de to alternativene som var utlagt til høring og offentlig ettersyn er det en revidert utgave av alternativ 1 som nå fremmes til vedtak. Gang- og sykkelveg er endret til turveg.
- Lekeplassen f_LEK2 er flyttet internt i felt B6.

Endringer i planbeskrivelse og ROS-analyse

Dokumentene er oppdatert slik at de beskriver ett planforslag med turveg.

Vurdering:

Kommunedirektørens vurderinger av innkomne uttalelser fremgår av tabellen over. Innsigelsene fra Statsforvalterens landbruksavdeling og fylkesdirektøren i Trøndelag fylkeskommune – vannforvaltning var betinget inntil planbestemmelsene ble endret. Bestemmelsene er endret i tråd med kravet i innsigelsene.

Boligområdet

Utformingen av boligområdet vurderes som godt bearbeidet og det ivaretar et godt bomiljø både for fremtidige nye beboere og naboer. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen og i saksfremlegget for offentlig ettersyn, som er vedlagt saken.

Snarvegen

Utfordringen i planen er snarvegen og opparbeidingen av denne. Snarvegen vil være en del av skolevegen for skolebarna som skal til Haraldreina skole. Snarvegen bidrar til at skolevegen blir kortere, tryggere og dermed mer attraktiv for barn blant annet i det nye boligfeltet, og at eksisterende gang- og sykkelveg blir mer tilgjengelig også for turgåere. Stjørdal kommune har gjort en stor registrering av snarveger i hele kommunen. Det er ønskelig og i tråd med byvekstavtalen og miljøpakken å tilrettelegge for økt gange og sykling, og dermed folkehelse, og tilrettelegging av snarveger bidrar til dette. Det har derfor vært tverrfaglig støtte/krav til å fremme regulering av snarvegen i dette prosjektet.

Ulempen med snarvegen bæres av grunneierne som er berørt og må avstå eiendom for at den skal kunne etableres. Tilrettelegging av turvegen er avhengig av at kommunen får avtaler med grunneierne som tillater etablering over deres eiendom. Det er ønskelig å få til dette gjennom frivillige langsiktige avtaler om ferdsel på privat grunn. Dersom det ikke er mulig å gjennomføre ved frivillige avtaler, må det formaliseres gjennom erverv og om nødvendig ekspropriasjon. Dette gjelder 4 eiendommer, og 3 av dem er referert og vurdert under høringsuttalelsene. Den siste er landbrukseiendommen 108/2: et areal på 48 m² mellom den eksisterende gang- og sykkelvegen til Haraldreina og den planlagte snarvegforbindelsen. Dette arealet ble avskåret fra hovedeiendommen da gang- og sykkelvegen ble bygget, og består av krattskog.

Det er knyttet rekkefølgekrav om av snarvegen skal være etablert før det gis ferdigattest til bolig nr 18 i planområdet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan Prestmovegen boliger, med plan-ID 5003 vedtas.