



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	24/21	10.02.2021

5002 Nordsletta boliger - 1.gangsbehandling

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 10.02.2021

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering 5002 Nordsletta boliger, som vist på plankart datert 26.10.2020, med tilhørende planbestemmelser datert 11.12.2020 og planbeskrivelse datert 24.11.2020.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 10.02.2021

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering 5002 Nordsletta boliger, som vist på plankart datert 26.10.2020, med tilhørende planbestemmelser datert 11.12.2020 og planbeskrivelse datert 24.11.2020.

Vedlegg:

Vedlegg:

- 5002 Plankart
- 5002 Planbestemmelser
- 5002 Planbeskrivelse
- 5002 ROS-analyse
- 5002 Støyrapport
- 5002 Geoteknisk notat
- 5002 Illustrasjonsplan/mulighetsstudie
- 5002 Sol/skyggestudie

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger

Norgeshus AS er engasjert av Nordsletta AS for å fremme forslag til detaljreguleringsplan for småhusbebyggelse på Prestmoen. Formålet med planen er å tilrettelegge for 6 boligenheter med tilhørende utearealer og parkering på bakkeplan.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Prestmoen, 4 km sørøst for Stjørdal sentrum, og har atkomst fra Ydstinesvegen. Området avgrenses av sykkelvelodromen som ligger nordøst for området, Ydstinesvegen i vest, eksisterende boliger i sørvest og LNF-område i øst. Planområdet består hovedsakelig av gnr/bnr 108/199, og delvis 600/14 (Ydstinevegen). Planområdet er på ca 2,7 daa og er tilnærmet flatt på kote 9-10.

[Www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no) viser at hele planområdet har vært brukt til hesteinnhegning fra ca 2007, og at det før dette var dyrka mark. Eiendommen ligger i et område med boliger, både eldre og bygget de siste årene. Boligene omkranses av dyrka mark med LNFR-formål.

PLANSTATUS

I kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B24 Ydstinesvegen). Planområdet ligger i sone C i kommuneplanens arealdel, dvs at det stilles krav om minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. For byggeområder som medfører omdisponering av dyrka jord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50% BRA. Planområdet omfattes av gul støysone iht. T-1442.

PLANPROSESS

Konsekvensutredning:

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

Varsling og medvirkning:

Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 med kommunens planmyndighet ble avholdt 02.04.2020. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 20.04.2020.

Forslagsstiller mottok 6 innspill til planoppstart, som er sammenfattet og vurdert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Sist reviderte plandokumenter ble mottatt til behandling 25.11.2020.

PLANFORSLAG

Planforslaget inneholder boligformål med konsentrert småhusbebyggelse med en utnytting på minimum 45% BRA. Det tillates to etasjer med maks mønehøyde på 7,5 meter.

Atkomsten fra Ydstinesvegen og inn i området reguleres til felles privat veg. I tillegg reguleres det areal for renovasjonsanlegg ved innkjøringen, og lekeplass i kategorien sandlekeplass for de minste innerst i området.

Bestemmelsene åpner for småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede eller rekkehus.

Mulighetsstudien/illustrasjonsplanen viser at det lagt opp til totalt 6 boenheter, dvs 3 boenheter på hver side av atkomstvegen, med carport/garasje i mellom.

Planområdet ligger i gul flystøysone, og bestemmelsene stiller derfor krav til at hver boenhet har halvparten eller minimum 1 soverom på stille side, at alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy, samt at deler av felles lekeplass skal være skjermet for flystøy.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, støyrapport, geoteknisk notat, illustrasjonsplan og sol-/skyggeanalyse som er vedlagt i saken.

Vurdering

AREALDBRUK OG UTFORMING

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Nærområdet består fra før av variert småhusbebyggelse i to etasjer med varierte takformer.

Byggegrense

Kommuneplanens arealdel stiller krav om byggegrense på 20 meter fra dyrka mark, og 15 meter fra senterlinje i kommunal veg. Avstandskravet er i mange tilfeller ikke forenlig med de små inneklemte arealene som er avsatt til boligformål, som også har krav om høy utnyttning. Det aktuelle planområdet ligger inneklemmt mellom eksisterende boliger. Det er ikke mulig å både ta hensyn til byggegrensene, den eksisterende bebyggelsen i utforming og høyde, og samtidig få høy utnyttning.

Kommunedirektøren har vurdert eksisterende boliger i området, både eldre og nyere regulerte. Boliger i Ydstinesvegen som er bygget de siste 20 årene har en gjennomsnittlig avstand fra senterlinje i veg på ca 12 meter. Planområdet kan sammenlignes med plan 1-249 i nærområdet, som ble vedtatt i 2017, som har byggegrense på 8 meter fra dyrka mark. Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette valgt å fravike avstandskravet i kommuneplanens arealdel, og videreføre avstandene som er brukt i området rundt. Dette er fulgt opp i innlevert planforslag.

Utnytting

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 50 %-BRA ved omdisponering av dyrka jord. Retningslinjen som følger bestemmelsen utdyper at dette gjelder for boligprosjekter på 10 eller flere nye boliger. Bestemmelsene i planforslaget angir en utnyttning på minimum 45% BRA. Ved særlig høyere utnyttning må etasjehøyden økes. Det er ønskelig med høyest mulig utnyttning ved omdisponering av dyrkbar mark. Det er også ønskelig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder byggehøyde og utforming. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kombinerer disse hensynene tilfredsstillende.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Avkjørsler

Planforslaget tillater én avkjørsel til Ydstinesvegen. Frisiktsone er lagt inn i planen.

Parkering

Planforslaget følger opp kommunens parkeringsnorm, og tilrettelegger for parkering i carport/garasje og på bakken.

Vann og avløp

Det er tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp i området, og tilkoblingspunkt ligger i Ydstinesvegen. Overvann må fordrøyes på egen grunn for å ikke belaste kommunal ledning. Bestemmelsene sikrer at det må utarbeides en plan for vann og avløp, inkludert overvann som må godkjennes av Stjørdal kommune før det gis igangsettingstillatelse

Energitilførsel

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget. Tensio har i oppstartsvarselet ikke krevd at planforslaget skal regulere areal til nettstasjon.

Avfallshåndtering

Planforslaget har avsatt plass for felles avfallshåndtering ved avkjørselen. Denne skal være så nær Ydstinesvegen at den kan håndteres av renovasjonsbilen fra veien.

UTEOPPHOLDSAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Planforslaget overholder kravet til uteoppholdsareal for hver boenhet, medregnet privat areal på bakken og fellesareal. I tillegg har de mulighet til takterrasse oppå garasje/carport. Dette fremgår av illustrasjonsplan og planbeskrivelsen pkt 4.7.

Barn og unges interesser

Det er 2,2 km gangavstand fra planområdet til Haraldreina barneskole. Skolevegen går på et stykke driftsveg over dyrkamark, og videre på gang- og sykkelveg. Det er ca 4,5 km til Halsen ungdomsskole, og til Stjørdal sentrum. Det går skolebuss langs Prestmovegen med et nærliggende busstopp.

Det er avsatt areal til lekeplass for de minste i planforslaget. Denne er utsatt for flystøy, og det stilles krav i bestemmelsene om støyskjerming i form av gapahuk eller lignende. Det er gode solforhold og den trygt ligger innerst i boligfeltet, med felles uteoppholdsareal rundt, tilgjengelig for alle boenhetene.

Det er regulert andre lekeplasser i forbindelse med boligområdet vest for planområdet, som er felles for boligene her. Det nærmeste området ellers som har kvaliteter som nærlekeplass og strøkslekeplass er på Haraldreina skole, ca 2,2 km unna. Dette tilfredsstiller ikke kravene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder for mange av de spredte små arealene som er avsatt til boligformål. Det er ikke avsatt areal til større lekeplasser i arealdelen i tilknytning til eldre etablerte boligområder. Ved fortetting blir det derfor stadig flere boliger som ikke har tilgang på lekeplasser og ballplasser med de kvalitetene som arealdelen krever, i tilgjengelig avstand. Dette vurderes som en ulempe for barna som vokser opp her, men som til en viss grad kan oppveies av tilgang til skog og utmark.

Omtrent en kilometer sør for planområdet på sørsiden av elva ligger et mye brukt turområde, med utkikkspunktet Spigeln, og stier som går videre sør, øst og vest.

HELSE OG MILJØ

Støy:

Området ligger i gul flystøysone. Kommuneplanen og retningslinje for støy T-1442/16 stiller krav om støyfaglig utredning ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse i gul støysone. Reguleringsbestemmelsene skjerper grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy med 3 dB Lden (til 52 dB Lden) for å ta hensyn til at det er støy fra både vegtrafikk og flytrafikk i planområdet, jf. krav i kommuneplanens arealdel.

Det er utfordrende å skjerme uteoppholdsareal mot flystøy. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til avbøtende tiltak som skal sikre at kravene overholdes. Avbøtende tiltak er at deler av privat uteoppholdsareal og sandlekeplassen skal være støyskjermet slik støyen ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå på $L_{den}=52$ dB. Tiltakene kan være en form for tak og vegger, f.eks gapahuk.

Sol- og skyggeforhold:

Området er flatt og åpent uten noe som stenger for sola, og ny bebyggelse bidrar ikke til endrede solforhold for omgivelsene.

VERN OG BEVARING

Naturmangfold

Ifølge kartportalen Naturbase fra Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor planområdet.

Artskart fra Artsdatabanken viser ingen registrerte sårbare eller rødlista arter innenfor planområdet. Derimot finnes det registreringer utenfor planområdet. Sædgås og Storspove som er oppført som truede arter, og stær og gulspurv som er nær truede fuglearter. I tillegg er det gjort registreringer av andre livskraftige arter som blant annet sangsvane, tjeld og elg.

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven:

§8: Det er innhentet informasjon fra Naturbase og Artsdatabanken.

§9: Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§10: Det er usikkert om avstanden mellom registreringene og planområdet er stor nok til å ikke få konsekvenser for artene. Habitatet blir mindre, men det er fremdeles mye naturområder rundt, der artene er registrert.

§11: Det er usikkert hva en miljøforringelse her evt vil medføre av kostnader, men dette skal etter loven bæres av tiltakshaver.

§12: Planområdet ligger imellom utbygde tomter. Det tas utgangspunkt i at utbygger bygger ut området på en forsvarlig måte som ikke påvirker naturmangfoldet utenfor byggeområdet, utover at habitatet minker.

Det er ikke registrert fremmede arter i planområdet.

Kulturminner

Planforslaget berører heller ingen kjente automatisk fredete kulturminner. Bestemmelsene henviser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

Jordvern

NIBIO har klassifisert planområdet som svært god jordkvalitet. Det har tidligere vært dyrka opp, men fra ca 2007 har det vært hesteinnhegning her. Det er altså 2,7 daa med dyrka mark som vil bli bebyggt. Arronderingen er ikke optimal for moderne jordbruk, inneklemt mellom eksisterende boliger og et idrettsanlegg.

RISIKO OG SÅRBARHET

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

Grunnforhold:

Området ligger under marin grense, men er ikke innenfor registrert faresone- eller risikokart for kvikkleire. Det er gjennomført en vurdering av grunnforhold og geoteknikk som er vedlagt planen. Grunnundersøkelsene viser at det er ikke tegn til sensitive masser på tomten. Rapporten konkluderer med at grunnforholdene er gode og at ikke er geotekniske problemer ved tiltaket.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget, med beskrivelse av risikoen og forslag til avbøtende tiltak. Det er ikke registrert noen risiko knyttet til naturbasert eller virksomhetsbasert sårbarhet i planområdet. Gjennomgangen av risikofaktorene viser at det generelt er få farer ved å etablere boliger i området. Den viktigste uønskete konsekvensen av planen er at området ligger utsatt for støy fra Værnes lufthavn. Som avbøtende tiltak er det lagt inn krav i planbestemmelsene som sikrer at beboerne vil få deler av utearealer under maksimumsgrensen for flystøy samt en skjerping av krav for vegstøy.

Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET

Det er gjort noen små endringer i planbestemmelsene, hovedsakelig i rekkefølgekravene, der *igangsettingstillatelse* er endret til *rammetillatelse*.

KONKLUSJON

Planforslaget er tilfredsstillende dokumentert. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.