



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	85/21	05.05.2021

3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 1. gangs behandling av områdereguleringsplan

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 05.05.2021

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering for Øvre Arnstadåsen boligområde, som vist på plankart datert 18.02.2021, sist revidert 20.04.2021, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 20.04.2021.

Før planforslaget kan sluttbehandles må det gjøres en revidert utregning av krav til uteoppholdsareal. Det må gjøres en grundigere vurdering av plassering, størrelse og utforming av lekeplasser tilknyttet delområde B12-B15. Det må også sikres trygg adkomst til alle lekeplasser. Planforslaget må vise at kravene til sand- og nærlekeplass er ivaretatt.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 05.05.2021

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering for Øvre Arnstadåsen boligområde, som vist på plankart datert 18.02.2021, sist revidert 20.04.2021, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, sist revidert 20.04.2021.

Før planforslaget kan sluttbehandles må det gjøres en revidert utregning av krav til uteoppholdsareal. Det må gjøres en grundigere vurdering av plassering, størrelse og utforming av lekeplasser tilknyttet delområde B12-B15. Det må også sikres trygg adkomst til alle lekeplasser. Planforslaget må vise at kravene til sand- og nærlekeplass er ivaretatt.

Vedlegg:

- 3-048 Plankart 1.gang
- 3-048 Reguleringsbestemmelser 1.gang
- 3-048 Planbeskrivelse 1.gang
- 3-048 Planprogram
- 3-048 Uttalelser med kommentarer fra forslagsstiller
- 3-048 ROS-analyse
- 3-048 Sol/skyggestudie 1.mai
- 3-048 Støyvurdering
- 3-048 Terrengsnitt-A1 Plan og Profil
- 3-048 Utredning av adkomstløsninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Referat fra oppstartsmøte, datert 28.11.2018
- VAO-plan
- Veiplan

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Arnstadåsen Eiendom AS til å fremme forslag til områderegeringsplan for framtidig boligområde, B19, eiendommene 66/2, 66/3 og 40/1 i Stjørdal kommune.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av mellom 72 og 118 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder ved Arnstadåsen i Skatval.

Planområdet har to detaljeringsnivå. Store deler av planområdet har samme detaljeringsgrad som en detaljregulering, der vil det ikke stilles krav om ytterligere detaljregulering. For tre delområder (B1, B2 og B3), stilles det krav om detaljregulering før bygging kan starte.

PLANOMRÅDET

Planområde for Øvre Arnstadåsen boligområde er på ca. 108 daa, og ligger i landlige omgivelser på Skatval i Stjørdal kommune. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse, definert som område B19. Planområdet ligger i tilknytning til et etablert boligområde, Arnstadåsen. Området ligger i underkant av 1 km nordvest for Skatval sentrum og ca. 9 km nordvest fra Stjørdal sentrum. Planområdet avgrenses av et eksisterende boligområde i sør, landbruksarealer i nord og vest, og skog og friluftsområde i øst.

Innenfor planområdet er det ca. 2,4 daa fulldyrka jord avsatt til boligformål. Mesteparten av området B19 er dekket av barskog. Landbruksareal som blir berørt i forslag til reguleringsplan er regulert til boligformål i Kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune for perioden 2013-2022.

PLANSTATUS

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2022). Området er avsatt til framtidig boligområde, B19, som en utvidelse av Arnstadåsen boligområde.

I henhold til kommuneplanens arealdel, fremgår det at det skal utarbeides områderegering for B19, jf. bestemmelse punkt 1.1.1. Videre fremgår det rekkefølgekrav i bestemmelse 1.2.1: *«Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelveg».*

På bakgrunn av rekkefølgekrav gitt i Kommuneplanens arealdel på bl.a. vanntrykk og kapasitet på eksisterende renseanlegg, og en mulig sammenkobling mellom Mæresmovegen/Åsvegen, så Kommunedirektøren det som nødvendig å utarbeide planprogram for å belyse de forskjellige alternativer, samt belyse de konsekvenser tiltaket kan ha. Planforslaget bygger på fastsatt planprogram (vedtatt 25.04.2019).

Ved omdisponering av dyrkajord til bolig gjelder minste utnyttingsgrad på 50%-BRA, dette er sikret i bestemmelsene.

PLANPROSESS

Plantype

Planen er utformet som en områdeplan etter plan – og bygningslovens §12-2 med krav til utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner for delområder innenfor områdeplanen. Store deler av reguleringsplanen er derimot av samme detaljeringsgrad som detaljregulering, og krever derfor ikke ytterligere detaljregulering. Utbygging i delområde B1, B2 og B3, stiller krav til detaljregulering.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Siden planområdet er avsatt til framtidig boligformål i overordnet plan, vil det ikke være krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. § 6.

Planprogram

På grunn av uavklarte forhold rundt adkomst til planområdet, er det valgt å utarbeide planprogram for å avklare premisser og synliggjøre hvilke konsekvenser dette antas å kan ha. Hovedformålet med planprogrammet har vært å avklare forhold knyttet til veg, trafikkforhold og adkomst på et tidlig tidspunkt.

Planprogram for reguleringsplanen ble vedtatt 20.06.2019 av kommunestyret. Forslagsstiller har utarbeidet et reguleringsplanforslag med utgangspunkt i anbefalinger og vurderinger i planprogrammet.

Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 med kommunens planmyndighet ble avholdt 23.11.2018. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 05.03.2019.

Planprogram ble sendt på 1.gangs høring den 19.02.2019, og 2.gangs høring den 24.05.2019. Planprogram ble enstemmig vedtatt i kommunestyret den 20.06.2019.

Forslagsstiller arrangerte informasjonsmøte med naboer og gjenboere i området den 06.11.2019. Møtet ble avholdt i kommunestyresalen ved Stjørdal rådhus. Referat fra informasjonsmøte ligger vedlagt planforslaget.

Det foreligger totalt 17 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt planforslaget.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det legges opp til etablering av minimum 72 og maksimalt 118 boenheter, i form av småhusbebyggelse, som eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, og to- og firemannsboliger. Bygningsmassen er regulert i maksimal to etasjer pluss sokkel i enkelte delområder, der terrenget tillater dette.

Plassering av boligområdene er i stor grad styrt av topografien i planområdet i forhold til arealbehovet. Terrenget heller i stor grad i nordlig retning, og boliger i området skal i hovedsak etableres i flere nivåer.

Adkomst til boligområdet er planlagt tilknyttet med kryss mot Mæresmovegen. Det er tilrettelagt for en fortsettelse av Mæresmovegen, for en evt. senere tilkobling mellom

Mæresmovegen og Åsvegen. Det er forslag om ny gang- og sykkelveg som vil tilknytte seg Åsvegen, og sikrer trafiksikker gangforbindelse til skole, jernbane, buss, matbutikk og idrettsanlegg.

Vurdering

AREALBRUK OG UTFORMING

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022, og svarer ut kravet til områderegulering av B19. Tilgrensende boligområde består i dag av småhusbebyggelse, og utbygging av Øvre Arnstadåsen vil oppfattes som en naturlig utvidelse av boligbebyggelsen i sør. Foreslått bebyggelse vil ikke føre til skyggelegging av nærliggende eksisterende boligareal.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Adkomst

I forslag til reguleringsplan vil adkomst til boligområdet opparbeides med T-kryss fra Mæresmovegen, i tillegg til adkomst for inntil 5 boenheter fra veggen Arnstadåsen. Planforslaget viser en mulig fortsettelse av Mæresmovegen som avsluttes etter nytt kryss, for en evt. senere tilkobling mellom Mæresmovegen og Åsvegen, for en lettere adkomst til E6 en gang i framtida. Det er forslag om ny gang- og sykkelveg som vil tilknytte seg Åsvegen, som gir gående og syklende forbindelse til sentrumsområdet.

Veg og trafikk

Samleveg gjennom området foreslås som offentlig veg, med felles private adkomstveger. Denne har parallell gang- og sykkelveg. I adkomstgatene er det lagt opp til blandet trafikk. Terrenget gjør at det vil være noen bratte parti på vegene. Kommunedirektøren har stilt krav om maks 50 m samleveg med stigning mellom 8 og 10 %. Ellers er krav maks 8 % ihht håndbøker. I de bratte partiene skal det ikke være kryss eller avkjørsler.

Gang- og sykkelveg

Det er forslag om ny gang- og sykkelveg fra boligområdet og videre til Mæresmovegen og Åsvegen. Utbygging av gang- og sykkelveg følger samleveg o_SKV1 til Mæresmovegen og tilknyttes videre ved fortausløsning ved Åsvegen. Dette vil gi trafiksikker gangforbindelse til skole, jernbane, buss, matbutikk og idrettsanlegg.

Parkering

Parkering for bil og sykkel skal opparbeides på egen tomt. Det er i tillegg regulert 18 gjesteparkeringsplasser, hvorav to av disse som HC-plass.

Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivknutepunkt ligger ved Skatval stasjon, i underkant av 1 km fra planområdet. Det er forslag om å etablere gang- og sykkelveg fra planområdet som knytter seg til fortausløsning ved Åsvegen. Denne linjeføringen gir kortest gangavstand til nærmeste holdeplass.

Avfallshåndtering

I planområdet er det regulert inn områder for renovasjonsanlegg hvor det skal etableres renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere. Renovasjonsanleggene er strategisk plassert i forhold til de aktuelle boligfeltene og hvor dette er gunstig i forhold til topografi og

stigningsforhold for renovasjonsbil. Areal som er avsatt er minimum 3x10 m og muliggjør plassbehov for 4 stk. containere.

Vann og avløp

Vanntrykk fra eksisterende pumpestasjon ved Skatvalshallen er ikke tilfredsstillende for planområdet. Det må planlegges for ny vanntilførsel til området, med ny kum ca. ved eiendom gnr.64/bnr.3 og nytt pumpeanlegg for å øke vanntrykket.

Nytt renseanlegg er ferdig i drift, men før utbyggingstiltak i planområdet kan påstarte, må det være tilfredsstillende kapasitet på eksisterende ledningsnett. Spillvann tilkobles eksisterende ledningsnett ca. ved eiendom gnr.68/bnr.3, 23 (se kart for tilkobling).

Overvann skal føres nord i planområdet, og ned til bekkefar. Det er stilt krav om lokal fordrøyning av overvann for å forhindre stor flom i bekkefar.

Energitilførsel

EL-kraft tilkobles Tensio TN AS ledningsnett. Under planprosessen har det vært dialog med selskapet og det foreslås at planområdet vil få EI-tilførsel fra nettstasjon 89522. Nettstasjon er regulert sentralt i planområdet for å minimere kabelstrek og det er regulert hensynssone 10 m fra regulert nettstasjon.

UTEAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Det stilles det krav om utomhusplan for alle regulerte friområder, turdrag og lekeplasser, som skal vise terrengbearbeiding og overgang til tilstøtende områder, utforming med lekeapparater og evt. sikringstiltak som gjerde o.l. Det skal samtidig utarbeides skjøtselsplan, for å sikre vegetasjon i området. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Planforslaget fører til en nedbygging av friluftsområde klassifisert som svært viktig friluftsområde (ref. kartlagte og verdsatte friluftslivsområder i Stjørdal kommune, etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013). Deler av det antatt viktigste området er regulert til offentlig friområde, o_GF. Innenfor regulerte friområder skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares, men det er gitt tillatelse gjennom reguleringsbestemmelsene til å tilrettelegge for bruk av områdene som rekreasjonsareal.

I planbeskrivelsen er det foretatt en utregning for krav til uteoppholdsareal. Denne utregningen er derimot ukorrekt, og samsvarer ikke med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal er avhengig av boligtype. Eksempelvis, dersom man bygger maks utnyttelse med 118 rekkehus (hvor kravet er 100 m² per boenhet), vil kravet være 11800 m² MUA. Inntil 30 % av dette kan dekkes av tiliggende friområder i nærområdet, resten må dekkes på felles lekeplass eller egen privat tomt. Det er regulert 1134 m² lekeareal, dette kan trekkes fra. Dette utgjør 10 m² per boenhet, som også kan trekkes fra kravet i kommuneplanens arealdel. Da gjenstår 60 m² per boenhet. En grundigere dokumentasjon og vurdering av uteoppholdsareal er derfor foreslått som et krav før planen kan sluttbehandles.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Området ligger sentralt i forhold til annen boligbebyggelse og tilbud i grenda, og ligger i underkant av 1 km fra buss- og togstasjon, dagligvare, barnehage, skole og idrettsanlegg/-hall. Kommunen har god barnehagekapasitet. Skatval skole har høye elevtall for tiden, men prognoser viser at elevtall vil gå ned, og kanskje stige igjen rundt 2040.

BARN OG UNGES INTERESSER

Det er etablerte og registrerte turplasser som benyttes av barnehage/skole i planområdet, og turplassene er hovedsakelig øst for planområdet, med unntak av registrert turplass for barnehage. Reguleringsplanen legger til rette for løsninger som gir tilgang til de etablerte turplassene og turområdene.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget iht. DSBs veileder. Analysen følger planforslaget som vedlegg.

VERN OG BEVARING

Natur og miljø

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, viktig kulturlandskap, og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Utbyggingen innebære en liten negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene nml §§ 9 – 12 menes dermed å være ivaretatt.

Kulturminner

Det er utført forminneundersøkelse av området den 09.05.2019, det ble ikke registrert noen automatiske fredete kulturminner i planområdet. Det ble likevel påvist steingjerde, som kan ses i kartutsnitt i planbeskrivelsen pkt. 5.2, avmerket med rød strek gjennom planområdet. Disse funnene representerer derimot ikke kulturminneverdi av særlig betydning, da disse funnene ikke er egenartet utover tilsvarende i distriktet. Det bør likevel vurderes om funnene av kulturminner kan bevares som et landskapstrekk i planområdet.

HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Planområdets topografi og store høydeforskjeller medfører utfordringer i enkelte tilfeller tilknyttet universell utforming.

Foreslåtte snarveier/stiforbindelser vil ikke kunne utformes etter prinsipp om universell utforming, men disse er etablerte stier i området, og det vil anlegges alternative ruter/forbindelser i form av gang- og sykkelveg.

Lekeplasser skal være universelt utformet.

Vind, sol og skygge

Områdets topografi medfører noen utfordringer for egen tomt mht. solforhold. Terrenget heller i stor grad i nordlig retning. Ny bebyggelse vil i liten grad reduserer solforhold for eksisterende boliger.

Støy

Det er utført støyberegning av Mæresmovegen og o_SKV1 i planområdet. Gul støysone fremkommer av plankartet. For boliger som er støysatt er det i reguleringsbestemmelsene satt

krav om detaljert støyberegning og om etablering av ulike avbøtende tiltak mot støy. Avbøtende tiltak kan blant annet være støyskjerming, fasadetiltak, gjennomgående boenheter med minimum ett soverom på stille side.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det foreligger totalt 17 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt.

KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget områderegulering for Øvre Arnstadåsen boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Endringer/justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Grundigere vurdering av plassering, størrelse og utforming av lekeplasser tilknyttet delområde B12-B15. Det må også sikres trygg adkomst til lekeplassene. Planforslaget må vise at kravene til felles sand- og nærlekeplass er ivaretatt.