



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	51/23	15.03.2023

5017 Husbykleiva felt C4, detaljreguleringsplan, behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Husbykleiva felt C4, med plan-ID 5017, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser er alle sist revidert 16.02.2023.

Vedtak fattes i henhold til og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

I planbestemmelsene pkt 3.6, 1.avsnitt, skal det legges til følgende sist i siste setning: «....., herunder inngjerding av alle brudd og bruddåpninger, plassert i henhold til anbefaling i Ingeniørgeologisk notat v/Norconsult datert 10.06.2022».

PS 51/2023 5017 Husbykleiva felt C4, detaljreguleringsplan, behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 51/2023 i møte den 15.03.2023:

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Husbykleiva felt C4, med plan-ID 5017, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser er alle sist revidert 16.02.2023.

Vedtak fattes i henhold til Plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

I planbestemmelsene pkt 3.6, 1.avsnitt, skal det legges til følgende sist i siste setning: «....., herunder inngjerding av alle brudd og bruddåpninger, plassert i henhold til anbefaling i Ingeniørgeologisk notat v/Norconsult datert 10.06.2022».

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Nelly Anita Lian (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Erlend Eidem Engan (H), Helene

Arnø (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp),
Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Husbykleiva felt C4, med plan-ID 5017, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser er alle sist revidert 16.02.2023.

Vedtaket fattes i henhold til Plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

I planbestemmelsene pkt 3.6, 1. avsnitt, skal det legges til følgende sist i siste setning: «....., herunder inngjerding av alle brudd og bruddåpninger, plassert i henhold til anbefaling i Ingeniørgeologisk notat v/Norconsult datert 10.06.2022».

Vedlegg

- 1 Planid 5017 Plankart 16.02.23
- 2 5017 Planbestemmelser 16.02.23
- 3 Planid 5017 Planbeskrivelse 16.02.23
- 4 Planid 5017 Illustrasjonsplan
- 5 Planid 5017 ROS-analyse 17.02.23
- 6 Planid 5017 Teknisk notat-overvannsnotat 28.10.22
- 7 5017 Geoteknisk notat 21.10.20
- 8 5017 Ingeniør geologisk notat Norconsult 10.06.22
- 9 Fjernvirkning med omkringliggende hus
- 10 Planid 5017 3d perspektiver
- 11 Planid 5017 Sol- og skyggediagram
- 12 Planid 5017 Situasjonssnitt garasje+turvei
- 13 Planid 5017 Situasjonssnitt A, B og C
- 14 Planid 5017 Oppriss situasjon
- 15 Fasade Sør og Øst R10
- 16 Fasade Sør og Øst R6
- 17 Fasade Nord og Vest R10
- 18 Fasade Nord og Vest R6

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplaner: 1-153, 153A, 1-182.

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for inntil 15 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Husbykleiva, med atkomst fra Solvegen.

Saksopplysninger:

Steinland Multiplan AS har på vegne av Toppen Terrasse AS fremmet forslag til detaljreguleringsplan på østre del av eiendommen gnr/ bnr 102/973. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 15 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Husbykleiva.

PLANOMRÅDET

Planområdet er på 9,5 daa, og er en del av eiendommen 102/973. Det ligger ca 2 km nordøst for sentrum, i enden av og på nordsiden av Solvegen. Det består av en skogbevokst skråning med et lite vassdrag som renner gjennom planområdet fra nord mot sørvest. Vassdraget er lagt i rør før det møter et eksisterende trafob bygg, går i rør under eksisterende boligområde sør for planforslaget, før det kommer opp i dagen igjen på sørsiden av Husbyfaret.

Området benyttes som friluftsområde og det går stier rundt og delvis innenfor planområdet. Rett øst for planområdet har det tidligere vært et skiferbrudd, som i dag står åpent som en stor hule inne i fjellet, med flere åpninger.

PLANSTATUS

I kommuneplanens arealdel er det meste av området avsatt til boligformål, unntatt i østenden, der det er avsatt vegformål. Gjeldende reguleringsplaner i området er

- 1-182 Husbykleiva - hovedveg øst, parsell Solvegen, vedtatt 22.04.2004. Planforslaget overlapper denne planen med ca 40 m² i østenden av planforslaget.
- 1-153 Husbykleiva felt C, vedtatt 13.09.2001 og
- 1-153A bebyggelsesplan for Husbykleiva C2, C3 og C4, vedtatt 25.06.2003, samt en
- mindre endring av bebyggelsesplanen vedtatt 18.04.2007.

I 1-153 og 1-153A er det regulert for boligbygging i felt C4, og mye areal rundt er avsatt til offentlig friområde og felles lek/grøntareal. I endringen som ble vedtatt i 2007 er felles grøntareal erstattet med parkering.

PLANPROSESS

Planen er utformet som en detaljreguleringsplan etter plan - og bygningslovens §12-3.

Konsekvensutredning:

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

Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 ble avholdt 19.08.2021. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter 24.09.21 og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 28.09.2021.

Forslagstiller mottok 12 innspill i saken. En oppsummering av innspillene med kommentarer fra forslagsstillere er lagt inn i planbeskrivelsen kap.6.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er en detaljplan som bygger på tidligere planer innenfor felt C4. Det tilrettelegges for 14-15 nye boenheter i kjeda eneboliger eller rekkehus, fordelt på to husgrupper som følger terrenget.

Byggehøyden er i bestemmelsene angitt i kotehøyde i tillegg til maks møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9 og 7,5 meter, og bebyggelse på to etasjer pluss sokkeletasje.

Boligene får atkomst fra en eksisterende avkjørsel i Solvegen, som er bygd i samsvar med plan 1-153A. På vestsiden av avkjørselen står det et trafobygg som reguleres til energianlegg. På østsiden av avkjørselen er det avsatt plass for renovasjon med nedgravde containere.

Atkomst og parkering går inn på nordsiden bak boligene, inn mot terrenget. For å få plass til atkomst og parkering er det planlagt en over 5 meter høy skjæring inn i skråningen. Det er planlagt en parkeringsplass/carport ved hver bolig, og resten av parkeringen på felles parkeringsplass. Det er planlagt snuplass innerst i feltet.

Felles leke- og uteoppholdsareal er plassert mellom og på sørsiden av bebyggelsen.

Nærmest boligene skal det tilrettelegges for sandlekeplass, mens vest for atkomstvegen er det planlagt en lekeplass for ballspill og et uteoppholdsareal med grillplass, gapahuk o.l., med mindre grad av terrengbearbeiding, inn mot skogen på nordsiden.

Det foreslås å regulere denne skogen med et lite vassdrag med formålet blågrønnstruktur.

Planforslaget består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alle sist revidert 16.02.2023, risiko- og sårbarhetsanalyse sist revidert 17.02.2023, med tilhørende dokumenter: geoteknisk undersøkelse, overordna VA-plan, illustrasjonsplan, terrengsnitt, 3D-perspektiv, og sol-/skyggeanalyse som er vedlagt i saken.

Vurdering:

AREALBRUK OG UTFORMING

Planforslaget er stort sett i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022 og gjeldende reguleringsplaner. I gjeldende plan, en endring av plan 1-153A i 2007, er det regulert en stor parkeringsplass der det i plan 1-153 var regulert til kvartalslekeplass og grønnstruktur.

Planlagt utbygging er nedskalert i forhold til både denne endringen og plan 1-153A, fra lavblokker til kjeda eneboliger/rekkehus, dels pga grunnforhold. Til tross for generelle anbefalinger om høy utnyttning for å redusere press på dyrka jord, vurderes det som positivt med denne nedskaleringen, av hensyn til naturen og friluftsområdet rundt.

Ca 40 m² i østenden av planområdet er regulert til vegformål gjennom gjeldende plan 1-182. Dette skyldes at det for 20 år siden ble planlagt å bygge tunnel gjennom Husbykleiva, for å binde sammen Hjelsetvegen og Husbyfaret. Dette er et prosjekt som ikke lenger vurderes som aktuelt, og i pågående rullering av kommuneplanens arealdel er det planlagt å ta vegen ut av plankartet. Det vurderes derfor som uproblematisk at planforslaget erstatter plan 1-182.

Bebyggelsen følger terrengformen til skråningen den plasseres i. Selve bebyggelsen krever ikke store terrenginngrep, men parkering og atkomst på baksiden av boligene krever en svært høy skjæring inn i skråningen opp mot friluftsområdet. Skjæringen blir dominerende sett fra atkomsten og boligene som skal bygges, men den blir ikke høyere enn ny bebyggelse, og vil derfor ikke bli synlig for omgivelsene utenfor, i særlig grad.

Parkering er lagt på nordsiden av ny bebyggelse, mens leke- og uteoppholdsareal er planlagt på sør- og vestsiden. Alle boligene kan ha privat uteoppholdsareal på sørsiden av boligen, på balkong og/eller bakken.

Utnytting

Planforslaget foreslår 14-15 boenheter, som gir en utnytting på ca 1,6 boliger pr daa brutto for hele planområdet. Innenfor arealet avsatt til boligformål blir det 6,3 boliger pr daa, med en utnyttingsgrad på %BYA på 65% i BKS1 og 75% i BKS2.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg og trafikk

Det er ikke gjennomgangstrafikk i planområdet, kun kjøring til boligene. For de eksisterende boliger i Solvegen fører utbyggingen til en økt trafikk på 60 biler pr årsdøgn. Dette vurderes som en akseptabel trafikkøkning. Det er sammenhengende fortau og gang-/sykkelvegforbindelse til de nærmeste skolene og barnehagene. Det er fortau fram til nærmeste busstopp, ca 300 meter vest for planområdet.

Parkering og atkomst

Planforslaget foreslår parkering av én bil i carport ved hver boenhet, i tillegg til en felles parkeringsplass på baksiden av boligene, med plass til 15 biler. Dette dekker parkeringskravet for boliger over 100 m².

Atkomstvegen er foreslått med 4,5 meters bredde, pluss 1,5 meter på hver side til annet vegformål. I enden av atkomstvegen og innerst i feltet er det planlagt vendehammer, slik at det er tilrettelagt for f.eks traktor til snøbrøyting. Atkomstvegen har en stigning på opptil 10% de første ca 25 meterne fra avkjørselen i Solvegen. Det vurderes som akseptabelt fordi det flater ut før avkjørselen på Solvegen, og også strekningen langs boligene og fellesparkering.

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger 280 meter fra planområdet. Det går buss hver halvtime til sentrum og stasjon, hvert 15. minutt morgen og ettermiddag. Stjørdal stasjon ligger ca 4 km unna og flyplassen ca 7 km unna.

Avfallshåndtering

Det er avsatt plass for fellesløsning med nedgravde avfallscontainere langs atkomstvegen ved innkjøringen til boligene. Det er lite stigning i dette området, og det er lagt inn vendehammer i enden av Solvegen, der renovasjonsbil kan snu.

Vann, avløp og overvann

Vann og avløp til nye boliger kan kobles til eksisterende kommunale VA-ledninger i Solvegen. Det er utarbeidet et overvannsnotat til planforslaget, som har beregnet mengde overvann som må fordrøyes i området, og hvordan. Det er i lagt opp til at overvannet skal ledes langs atkomstvegen ned til et fordrøyningsmagasin nederst i vegen før avkjørselen til Solvegen. Bestemmelsene stiller krav til at overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, i samsvar med VAO-notatet, i tillegg til åpne løsninger.

Bestemmelsene stiller krav om at det skal foreligge tekniske planer for vann, avløp og overvann som må godkjennes av Stjørdal kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Energitilførsel

Tensio har gitt tilbakemelding om at eksisterende trafo som ligger innenfor planområdet har kapasitet til de nye boligene.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehage, skole og skoleveg

Det er flere barnehager i nærheten. Planområdet ligger i skolekretsen til Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole. Skolevegen blir henholdsvis 1,3 og 2,2 km. Det er ledig skolekapasitet pr i dag, og med synkende elevtall framover så blir kapasiteten stadig større.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Kommuneplankravet er minst 50 m² småbarnslekeplass pr 10 boenheter, og nærlekeplass på 1500m² pr 150 boenheter, evt 2 à 750m², i avstand 150 meter. Kravet til uteoppholdsareal er 100 m² for rekke-/kjedehus. Det ble i oppstartsmøtet stilt krav om opparbeiding av sandlekeplass og tilrettelegging for ballek/ballbinge innenfor planområdet.

I planforslaget er det avsatt areal for småbarnslekeplass og felles uteoppholdsareal mellom og på sørsiden av boligene, samt ballek og felles uteoppholdsareal med friluftspreg på vestsiden av avkjørselen.

Det vurderes at denne løsningen er akseptabel for å tilfredsstille kravet om nærlekeplass for 15 nye boenheter. Totalt er det avsatt 740 m² til lek og 317 m² til felles uteopphold, til sammen 1057 m², dvs 70 m² pr boenhet.

Privat uteoppholdsareal som må dekkes på egen tomt med hage, terrasse eller balkong er 30 m² pr boenhet.

Grønnstruktur, friluftsområder

I området på vestsiden av atkomsten til de planlagte boligene er det i dag skog, med et lite vassdrag som renner nord-sør. I gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan 1-153A er området avsatt delvis til felles kvartalslekeplass og delvis til felles grøntareal og offentlig friområde.

I planforslaget som foreligger er arealet til lek redusert til fordel for formålet felles blå/grønnstruktur, med bestemmelser om at det skal være tilgjengelig for allmenheten, det tillates ikke noe som hindrer fri ferdsel eller inngrep i terreng, og eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det går i dag stier gjennom og rundt planområdet. Planforslaget ivaretar dette ved å regulere en eksisterende tursti med formålet offentlig turveg nederst i planområdet, slik at denne ferdselen kan fortsette. Stien er et bindeledd mellom Solvegen og skogen øst for planområdet. Bestemmelsene krever at det settes opp gjerde mellom turstien og de nye private bolig- og uteoppholdsarealene, for å sikre at turstien ikke blir privatisert av nye beboere. Det stilles også krav til parkbelysning langs stien, i tråd med innspill fra fylkeskommunen.

Dette vurderes som et helt nødvendig, men positivt grep for å verken ødelegge vegetasjonen eller hindre allmenn ferdsel i et område som benyttes til friluftsliv.

BARN OG UNGES INTERESSER

Skogen i og rundt planområdet er brukt som turområde i dag. Det er stier i ytterkantene av planområdet, som forbinder boligområdene på nord- og sørsiden, og stier som går til blant annet en kjentmannspost ved skiferbruddet, og videre sørøst ut av boligområdet.

Det er så godt det lar seg gjøre, i et område avsatt for utbygging, ivaretatt gjennom tiltakene som beskrevet i avsnittet over.

Det er fortau eller gang- og sykkelveg hele vegen fra planområdet til Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole, samt barnehager i nærheten.

VERN OG BEVARING

Vannmiljø

Vassdraget vest i planområdet ligger innenfor området som er avsatt til blågrønnstruktur i planforslaget. Atkomstvegen inn til boligene er plassert slik at det blir minimum 6 meter buffersone mellom vegen og bekken. Bestemmelsene tillater ikke inngrep i terreng eller fjerning av vegetasjon, så vassdraget skal ikke bli berørt av utbyggingen. Økt mengde overvann som følge av utbygging skal fordrøyes i magasin, samt åpne løsninger som regnbed og grønne grøfter, og deretter ledes til kommunal overvannsledning i Solvegen, og ikke til vassdraget, jf vedlagt overvannsnotat.

Det vurderes med dette at hensynet til vannforekomsten er ivaretatt i henhold til vannforskriften.

Naturmangfold

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut og vurdert i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8 og 9. Hele den skogbevokste skråningen som planområdet er en del av, er registrert som rik edelløvskog. Denne skogen er, med unntak av planområdet, avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke gjort observasjoner av rødlistearter innenfor planområdet, men karplanten *Ulmus glabra* (alm) er registrert litt nord for planområdet, og det er gjort noen observasjoner av gråspett utenfor planområdet. Disse artene er rødlistet. Det er registrert noen fremmedarter i og utenfor planområdet.

Bestemmelsene stiller krav i forhold til håndtering av fremmede arter.

Innenfor planområdet er det avsatt 2885 m², dvs 30% av planområdet, til formålet blågrønnstruktur, med bestemmelser om at terreng eller vegetasjon ikke tillates berørt. Dette er en betydelig endring i forhold til gjeldende plan som tillater parkering i deler av dette området. Med nedskaleringen av byggeområde og utnyttingsgrad vurderes det at planforslaget vil ha mindre konsekvenser på naturmangfoldet enn gjeldende planer. På bakgrunn av utforming av planen med bestemmelser vurderes det at prinsippene i nml §§ 9 - 12 er tilstrekkelig ivaretatt.

Kulturminner

Det er ikke kjente registreringer av kulturminner innenfor planområdet. Det er satt inn krav i bestemmelsene om stans av arbeid ved eventuelle kulturhistoriske funn. Det er vurdert om skiferbruddet kan karakteriseres som et kulturminne. Det er av nyere dato (fra 50-tallet), og er ikke vurdert som fredningsobjekt iht kulturminneloven.

HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Planområdets topografi medfører utfordringer for universell utforming av området i sin helhet. I henhold til TEK17 er det ikke krav til universell utforming av småhusbebyggelsen.

Sol og skygge

Boligene i planforslaget får gode solforhold. De er plassert slik at alle boenheter kan få både privat og felles uteoppholdsareal mot sør. Solstudiene viser at eksisterende bebyggelse ikke blir skyggelagt av de planlagte boligene.

Støy

Det er ingen støykilder i området, og det er vurdert at støy ikke er en utfordring i planområdet.

RISIKO OG SÅRBARHET

Grunnforhold:

Det ble gjort grunnundersøkelser og utarbeidet rapport v/Rambøll for utbyggingsområdet i 2003, som underlag for gjeldende planer i området. I 2020 ble dette kvalitetssikret av Geomidt AS, som konkluderer med at området er byggbart, men at det må utføres ytterligere geotekniske undersøkelser i området før utbygging. Det kreves i bestemmelsene at det må utføres en geoteknisk detaljprosjektering før rammetillatelse kan gis.

Gammelt skiferbrudd:

Hulene etter skiferbruddet er de siste årene blitt et populært turmål. Det er flere brudd og flere åpninger til den store hulen, og en av åpningene ligger innenfor i planen, i østenden av felles parkeringsplass. Berggrunnen i bruddet sprekker opp i flak av stein i varierende størrelse, og det ligger stein og blokker på bunnen i bruddet. Det er et stort overheng av berg i ytterkant av bruddet.

Norconsult as har gjort en stabilitetsvurdering av bruddene i forbindelse med planarbeidet. Blokker og stein på bakken indikerer jevnlig nedfall av stein og blokker fra taket, spesielt i bunnen av hovedbruddet. Norconsult vurderer at det kan forventes fortsatt jevnlig nedfall av steinblokker. Områdene som ligger innenfor planområdet, mindre skiferbrudd og inngangen til hovedbruddet er vurdert å ha ikke akseptabel risiko innenfor den sikkerhetsklassen prosjektet ligger i. De vurderer at fri ferdsel i og omkring bruddet ikke er forsvarlig, fordi det kan forventes flere nedfall av stein i løpet av året. Nedfall fra hovedbruddet kan medføre store konsekvenser i form av alvorlig personskade eller dødsfall.

Norconsult anbefaler at hovedbruddet stenges av med gjerde og gjøres utilgjengelig for tredjepart, og har vist på kart hvor gjerdet bør plasseres. De anbefaler ikke tradisjonell bergsikring i form av bolter, sprøytebetong eller nett, fordi dette blir veldig omfattende for hovedbruddet.

For de mindre bruddene og åpningene anbefaler de som tiltak å fylle opp med masser i forkant av inngangene, til 50 cm over åpning. Avsperring med gjerde vil kunne gi tilstrekkelig sikkerhet, men krever vedlikehold.

Ved sprenging i planområdet anbefaler Norconsult at det sikres at det ikke er tredjepart i eller rundt bruddområdene, fordi rystelser kan fremprovosere utfall av steinblokker fra områdene.

Det er stilt rekkefølgekrav om sikring av bruddene før bebyggelse kan tas i bruk. Kommunedirektøren vurderer at det kan være behov for sikring før sprenging og bygging kan igangsettes. Bruddene blir mer åpenbare og tilgjengelige for turgåere og skuelystne når vegetasjonen i byggeområdet fjernes, og kan tiltrekke seg flere folk enn tidligere. Hovedbruddet bør stenges av snarest, på bakgrunn av stabilitetsvurderingene til Norconsult. Kommunedirektøren foreslår derfor å legge til et krav i bestemmelsenes pkt 3.6, om inngjerding før bygge- og anleggsstart kan igangsettes. Dette foreslås som et eget punkt i vedtaket.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget iht. DSBs veileder. Det er beskrevet risiko knyttet til uønskede hendelser, konsekvenser av dette, og foreslått tiltak for å hindre/forebygge dette.

Uønskede hendelser som krever tiltak er beskrevet som potensielle ras av masser og snø, påvirkning av vassdrag, nedfall av steinblokker i skiferbrudd, høye fjellskjæringer pga utbygging.

Konklusjon

Planforslaget er i samsvar med overordna planer. Det foreligger en interesseløstetning mellom hensynet til friluftsliv og naturmangfold, og utbygging. Planområdet har imidlertid vært regulert til boligbygging siden reguleringsplanen 1-153 Husbykleiva felt C ble vedtatt i 2001. Det vurderes at planforslaget balanserer interessene, forutsatt at bestemmelsene til formålet blågrønnstruktur overholdes under og etter utbygging.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget 5017 Husbykleiva felt C4 legges ut til høring og offentlig ettersyn.