



## Saksfremlegg

| Utvalg               | Utvalgssak | Møtedato   |
|----------------------|------------|------------|
| Utvalg Plan og Miljø | 44/23      | 15.03.2023 |

### **Temasak KPA - Gjenstående innspill til boligområder i sentrum**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Kommunedirektøren anbefaler at følgende legges til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

**Innspill 56, 186 og 21** omfatter områder som kommunedirektøren fraråder å omdisponere til boligformål.

**Innspill 4** omfatter et område som kommunedirektøren tilråder omdisponert fra boligformål til LNFR-formål - areal for spredt boligbebyggelse, hvor det tillates oppført maks 3 nye boenheter.

**PS 44/2023 Temasak KPA - Gjenstående innspill til boligområder i sentrum**

**Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 44/2023 i møte den 15.03.2023:**

#### **Habilitetsvurdering:**

Sissel Helen Bakken (Ap) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Innspill 186 omfatter eiendommen gnr/bnr 84/495 og fremmes av Svein Joar Bakken. Svein Joar Bakken er broren min, slik at jeg mener jeg er inhabil til å delta i behandling av denne saken. Ber om vurdering. ".

#### **Habilitetsvurdering:**

Sissel Helen Bakken (Ap) var inhabil, jfr. Forvaltningsloven § 6, 1. ledd bokstav b.

*Avstemning:*

**Innstilling:**

Innspill 56, 186 og 21 omfatter områder som kommunedirektøren fraråder å omdisponere til boligformål.

For forslaget stemte 10: Marit Evjen Hernes (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

#### *A/B votering*

##### **1) Innstilling:**

Innspill 4 omfatter et område som kommunedirektøren tilråder omdisponert fra boligformål til LNFR-formål - areal for spredt boligbebyggelse, hvor det tillates oppført maks 3 nye boenheter.

Dette ble satt opp mot:

##### **2) Rolf Charles Berg (Senterpartiet) Alternative forslag:**

Innspill 4 omfatter et område som kommunedirektøren tilråder omdisponert fra boligformål til LNFR-formål - areal for spredt boligbebyggelse, hvor det tillates oppført maks 6 nye boenheter.

For forslag 1 stemte 3: Marit Evjen Hernes (Ap), Torger Størseth (Ap), Lise Regine Rasmussen (MDG)

For forslag 2 stemte 7: Nelly Anita Lian (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Erlend Eidem Engan (H), Helene Arnø (H), Annette T. Jensen (KrF), Ketil Einar Nilsen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

Innspill 56, 186 og 21 omfatter områder som kommunedirektøren fraråder å omdisponere til boligformål.

Innspill 4 omfatter et område som kommunedirektøren tilrår omdisponert fra boligformål til LNFR-formål - areal for spredt boligbebyggelse, hvor det tillates oppført maks 6 nye boenheter.

### **Vedlegg:**

1. Innspill 56 med tilhørende KU-vurdering
2. Innspill 186 med tilhørende KU-vurdering
3. Innspill 4 med tilhørende KU-vurdering
4. Innspill 21 med tilhørende KU-vurdering
5. Samlet saksframlegg, PS 196/2022 Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum.
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord - Trøndelag, datert 23.03.2017

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Prognoser - boligbehov og skolekapasitet

### **Saksopplysninger:**

#### BAKGRUNN

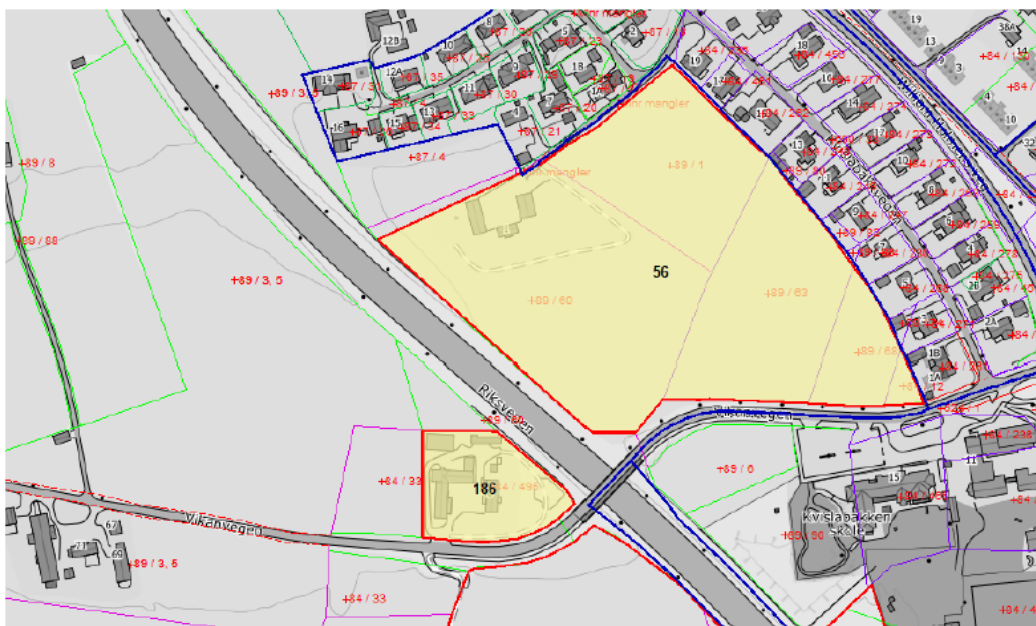
Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

1. Denne saken omhandler to gjenværende innsendte innspill knyttet til etablering av boligfelt i Stjørdal sentrumsområde. Disse innspillene er det utarbeidet KU for, jfr. vedlegg 1 og 2.
2. Saken svarer også ut følgende vedtak gjort i PS 196/2022 *Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum*, hvor følgende skulle redegjøres for:
  - Utvalget sender **område 4** tilbake til kommunedirektøren for vurdering av et nytt maksantall boenheter.
  - Når det gjelder **område 21** i KPA, vurderer utvalg plan og miljø at området sør for kjerrevei tas ut, men området nord for kjerrevei tas med i videre vurderinger for boligbygging, men dyrkajord og myr må tas hensyn til i vurdering.

Saksopplysninger som kommunedirektøren legger til grunn for sine vurderinger, herunder boligbehov, skolekapasitet, hovedgrep for utvikling av sentrumsområdet og statlige føringer, er omtalt i sak 196/2022, som ble behandlet i Utvalg Plan og Miljø den 07.12.2022. Det vises til vedlegg 5.

### **Vurdering:**

INNSPILL 56 og 186



**Innspill 56** omfatter eiendommene gnr/bnr 89/1, 60 og 68 og gnr/bnr 84/12 og fremmes av Gråbrek eiendom AS.

Eiendommen består av et 44,4 daa stort dyrka areal og ønskes omdisponert til boligområde for eneboliger og rekkehus. Området er idag avsatt til LNFR-formål. Området legger rett nord for Kvislabakken skole.

Området vil naturlig slutte seg til omkringliggende boligfelt og infrastruktur. Det er kort vei til skole og barnehager. En utbygging innenfor området kan ha potensiale til å bidra noe til bærekraftig utvikling av Stjørdal i forhold til kommunens måleindikatorer for transport. Dette forutsetter tilrettelegging for bedre kollektivdekning og gang- og sykkelvegnett.

På den annen side består området av fulldyrket jord av svært god jordkvalitet. I henhold til nasjonal jordvernstrategi, skal omdisponering av jordbruksareal reduseres. Beliggenheten ved E6 gjør at området er svært støyuutsatt, noe som vil forringe bokvalitet i området.

Dersom fulldyrka jord av svært god kvalitet skal vurderes omdisponert, må det være av hensyn til nødvendige samfunnsnyttige formål, herunder et avgjørende behov for nye boliger i området. Men i dette tilfellet er det allerede avsatt arealer til fremtidig boligbebyggelse i omkringliggende områder som enda ikke er realisert. Ytterligere tilrettelegging for boligbebyggelse anses derfor ikke å være et tungtveiende hensyn som tilsier omdisponering av dyrket areal.

*Etter en samlet vurdering frarådes området omdisponert til boligformål.*

**Innspill 186** omfatter eiendommen gnr/bnr 84/495 og fremmes av Svein Joar Bakken. Eiendommen består av et 5,5 daa stort gårdstun og ønskes omdisponert til område for boligbygging. Området er idag avsatt til LNFR-formål. Rive- og byggeplaner er sendt inn til kommunen tidligere og tiltakene som ønskes utført er beskrevet der. Området ligger rett nordvest for Kvislabakken skole.

Området er svært støyuutsatt. Boligutbygging i gul og rød støysone er utfordrende iht nye retningslinjer for støy såfremt området ikke er et prioritert fortettingsområde.

Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 - 2 km).

Området er et gårdstun i et område dominert av landbruksareal. Formålet boligbebyggelse er ikke i tråd med dagens situasjon og gjeldende hovedformål i området (LNFR). Boligutbygging i et større omfang vil kunne bryte med områdets karakter og skape driftsulempere for omkringliggende jordbruksområder. Dette vil avhenge av antall enheter og dimensjoner på ny bebyggelse.

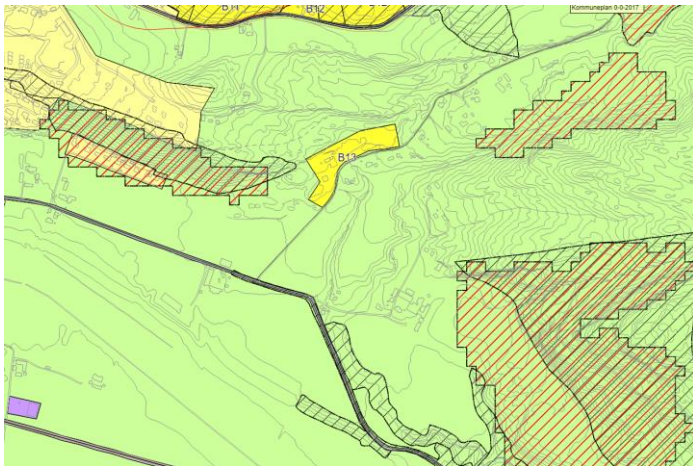
*Etter en samlet vurdering frarådes området omdisponert til boligformål*

#### NY VURDERING AV INNSPILL 4

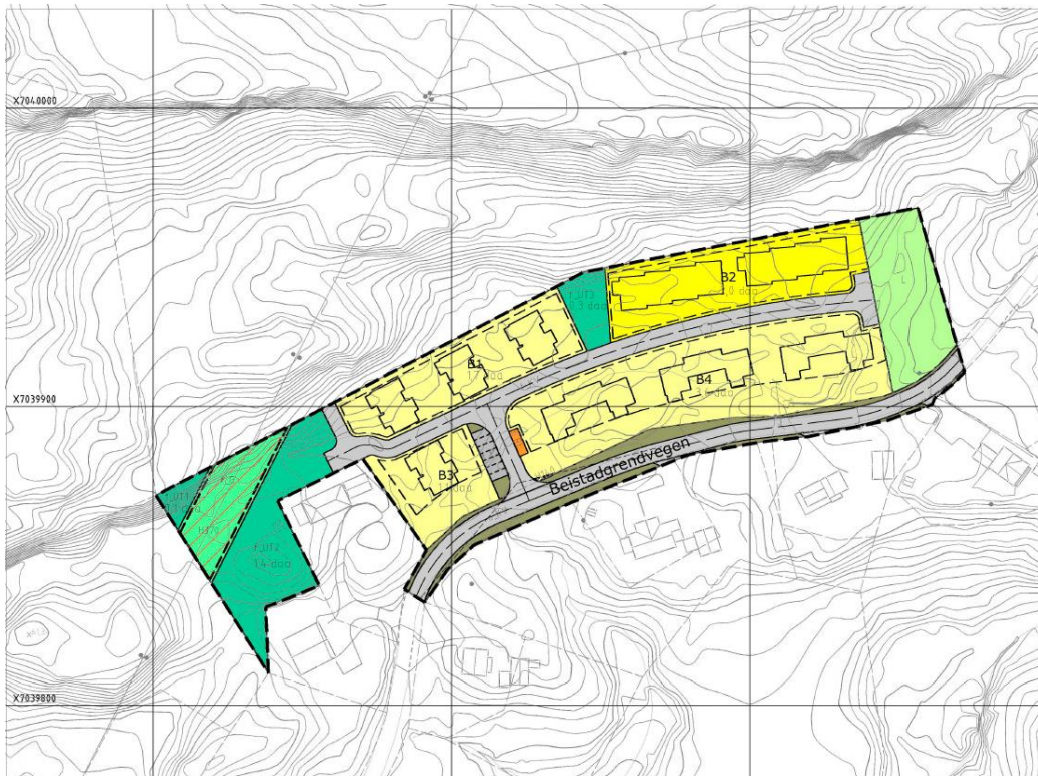
**Innspill 4** omfatter eiendom gnr/bnr 113/72 og fremmes av Treco Eiendom AS. Eiendommen består av 14,4 daa stort areal som ønskes utbygd med ca. 22 boenheter. Utvalget har sendt innspill 4 tilbake til kommunedirektøren for vurdering av et nytt maksantall boenheter.

#### Kommunedirektørens vurdering

Området er avsatt til boligformål i gjeldende arealdel (KPA) som boligfelt B13. Da Beistadgrenda ble tatt inn som utbyggingsområde i KPA, ble det i forhåndsdrøftingene vurdert at rammene for et slik utbyggingsfelt normalt vil være 10-12 eneboliger. Dette er imidlertid ikke fastsatt i bestemmelser eller retningslinjer til KPA. En begrensning for en større boligutbygging i Beistadgrenda vil være en trang og lite trafikksikker adkomst gjennom Reealléen og gårdstunene ned mot E14.



I 2016 vedtok Komite plan å legge forslag til reguleringsplan 1-232 *Beistadgrenda boliger* ut til offentlig ettersyn. Planforslaget foreslår å bygge ut felt B13 med 22 nye boenheter, utformet som konsentrert småhusbebyggelse (flermannsboliger/rekkehus):



Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget ut i fra viktige nasjonale jordverninteresser, og påpekte at det opprinnelige grunnlaget for omdisponeringen av arealet var maks 5 enheter inkl. 2 eksisterende. Kommunestyret fant derfor å ikke kunne vedta planforslaget, men tillot 3 nye eneboliger samlokalisert ved eksisterende eneboliger, i den vestlige delen av kommuneplanens boligavsett.

Kommunedirektøren mener det skal tungtveiende grunner til å utfordre både kommunestyrets vedtak i plansaken og Statsforvalterens innsigelse. Det vises til vedlegg.

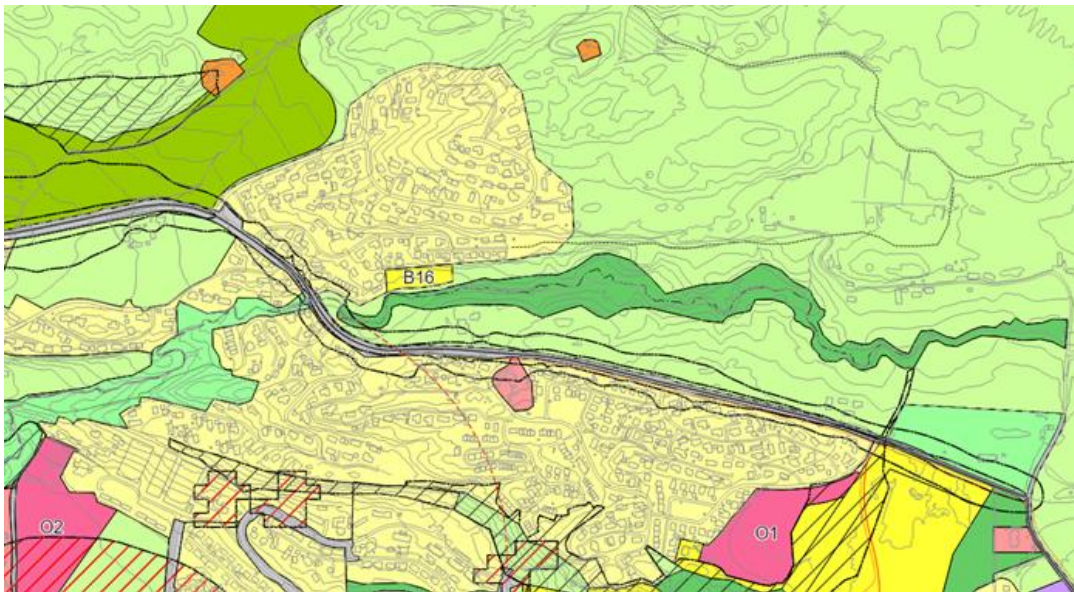
Området er ikke en del av det store plangrepet nordøstover fra sentrum som ble tatt inn i vedtatt kommuneplan. «Grønn strek» ble trukket oppe på høydedraget ovenfor planområdet. Området er ikke tilsluttet eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km). Løsning for å øke kapasiteten og bedre trafikksikkerheten på vegnettet er svært utfordrende, og vil føre til nedbygging av dyrkaareal. Området har ikke kollektivdekning.

*Området frarådes derfor disponert til flere boliger enn det som allerede er avklart. Området foreslås endret til LNFR-formål for spredt boligbygging (grendafelt).*

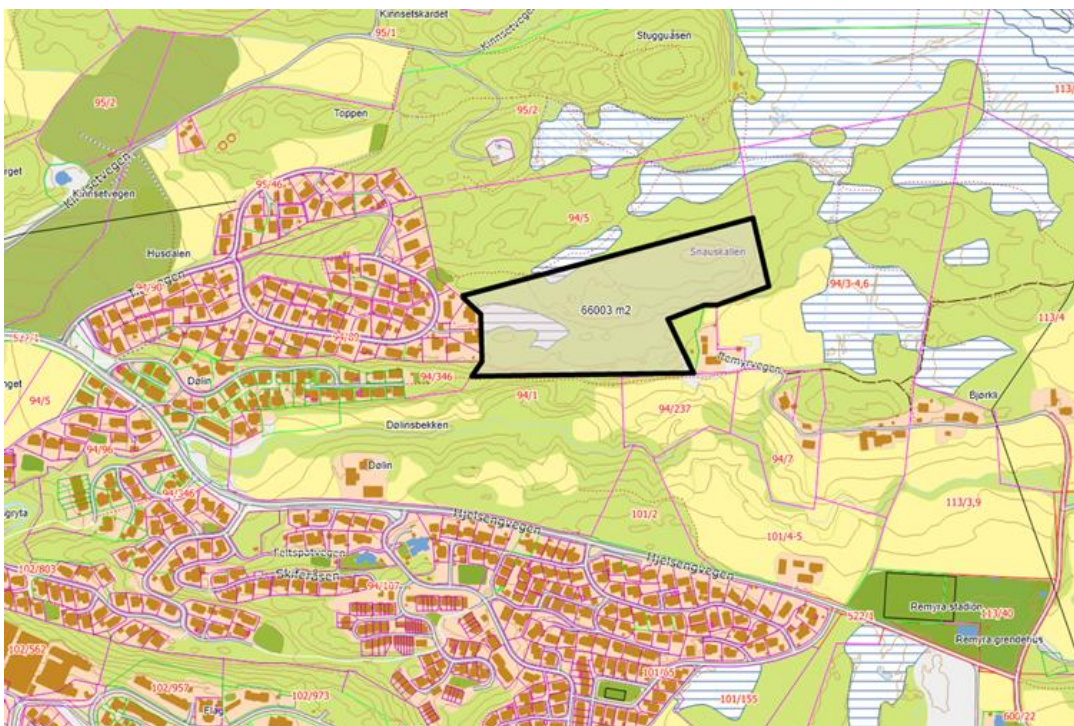
## NY VURDERING AV INNSPILL 21

**Innspill 21** omfatter eiendom gnr/bnr 94/1 som eies av Lorentz Oksvold. Eiendommen er på 167 daa og ønskes utviklet til et større boligområde. I kommuneplanens arealdel er

eiendommen idag avsatt til LNFR-område og grønnstruktur (Dølinsbekken med sone for kantvegetasjon).



Utvalg plan og miljø har vurdert at området sør for kjerreveg videreføres som LNFR-område, men at området nord for kjerreveg må tas med i videre vurderinger for boligbygging, hvor det må tas hensyn til dyrkajord og myr. Et areal på 66 daa blir da avgrenset som vist nedenfor:



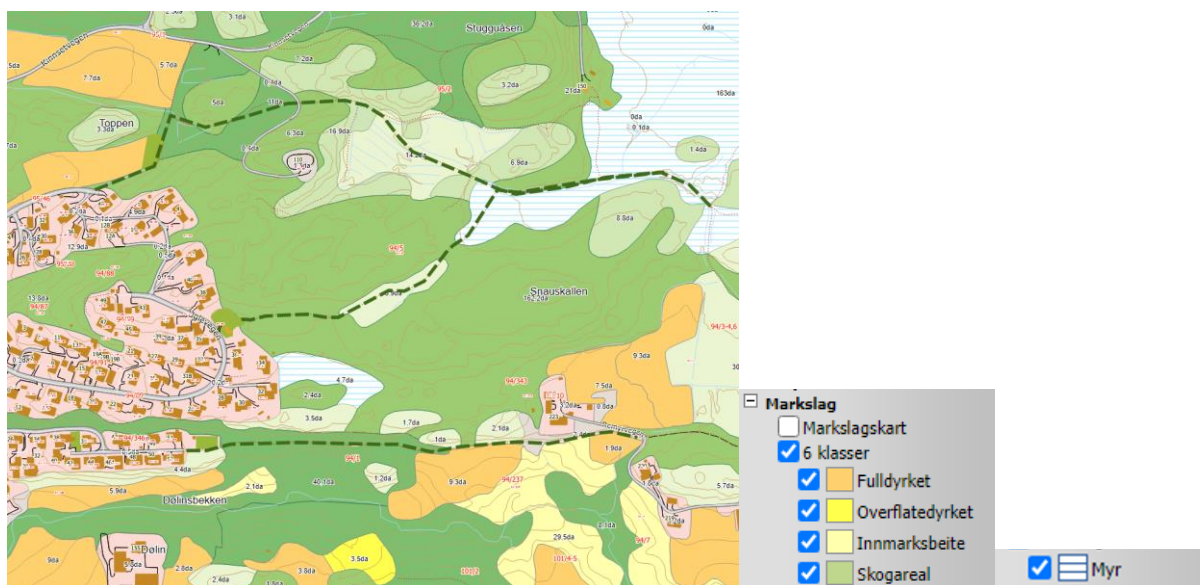
### Områdebeskrivelse

Søndre del av eiendommen består av dyrka areal av god jordkvalitet, og hvor sørøstre del er registrert som et svært viktig friluftsområde for lek og rekreasjon (Hundremeterskog). Videre går Dølinsbekken gjennom området fra øst til vest. NVEs aktsomhetsområde for

flom følger bekken som vist nedenunder. Dølinbekken har en viktig økologisk funksjon og stor rekreasjonsverdi.



Nordre del av eiendommen består hovedsakelig av skog med middels og høy bonitet. Det er ikke registrert viktige naturtyper i området. Området vurderes å ha en viktig økologisk funksjon som skogsområde, og anses som en del av Remarka, som er registrert som et svært viktig friluftsområde. Barnetråkkregistreringer viser område med snarveg og lek i skogen, og stier til marka går gjennom området i nordøstre retning. Det er innslag av myr i området. Turstier i området (vist med grønn linje nedenfor) kobler seg på øvrige deler av friluftsområdet.



### Adkomst:

Når det gjelder adkomst til området, ser kommunedirektøren fire muligheter:

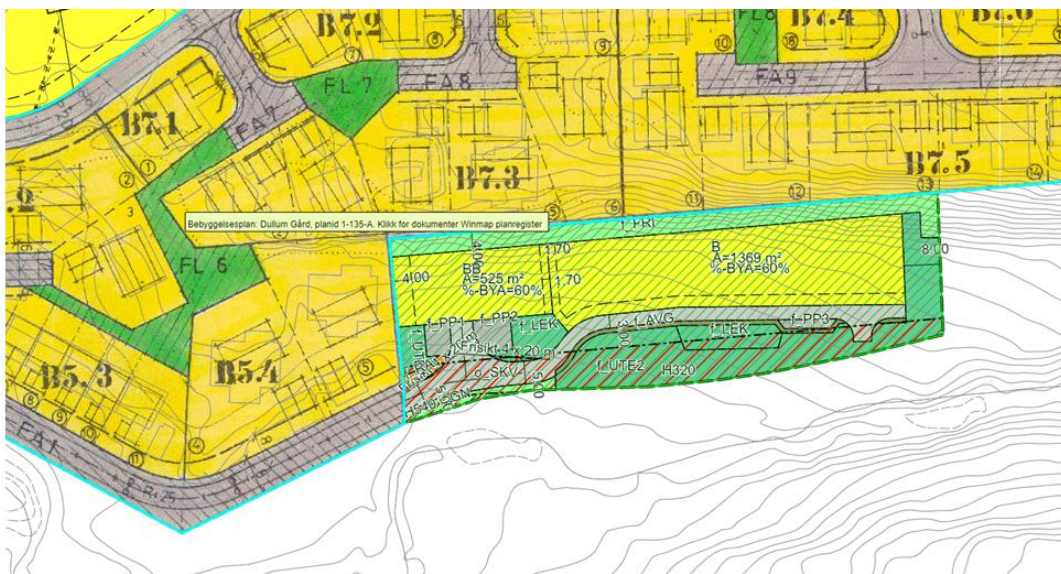


Adkomstene A, B og C går gjennom eksisterende boligfelt, hvor A og B kan gå gjennom ubebygde tomter som eies av Stjørdal kommune. Alle tre adkomstene vil medføre trafikkøkning på eksisterende vegsystem. Vegnormalene opererer med et begrensa antall boliger som kan ha påkjørsel til «indre» adkomstveger. Adkomst A og B må gå via annen manns grunn (gnr/bnr 94/5) for å nå gnr/bnr 94/1 fra nord.



Adkomst C går via Dullumsvegen som er smal (en-felts veg i øst) og med lite utvidelsesmulighet. Både B og C vil ødelegge lekeplasser som må erstattes. Erfaring tilsier at det er vanskelig å erstatte lekeplasser pga avstands- og kvalitetskrav.

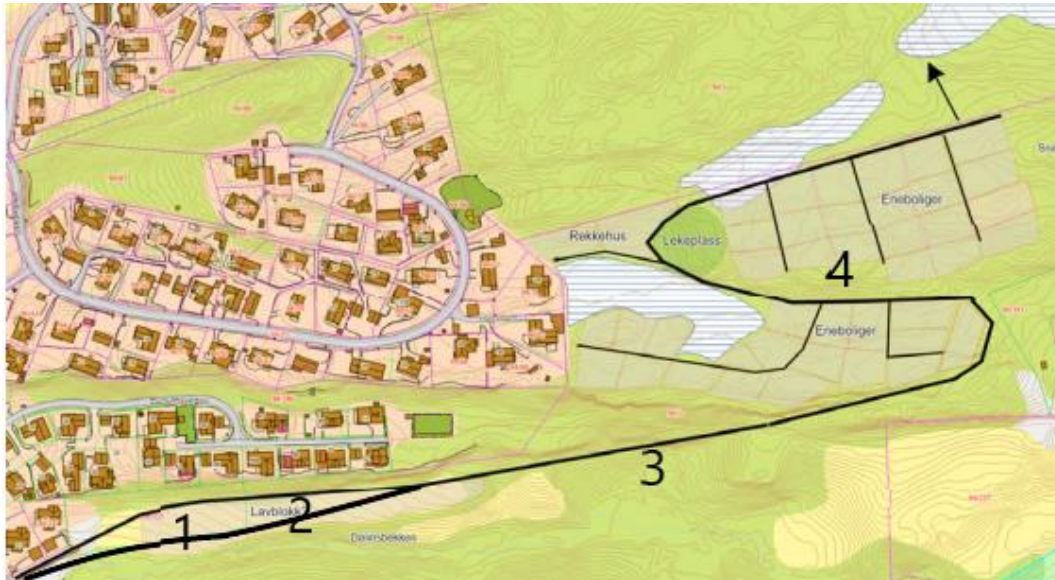
Adkomst D etablerer en ny veg i forlengelsen av Dullumslia (FA1). Da unngår man å trafikkbelaste eksisterende boligområder, men vegen kommer i konflikt med boligfeltet B16 som nå er under regulering:



Vegen kan legges sør for B16, men kommer da i berøring med Dølinbekken og kantvegetasjonen (1) og vil forringe uteområdene som vist i det overnevnte planforslaget. Vegen vil videre berøre dyrkamark (2), og må forsere den øst-vestgående terrengbrinken

som deler eiendommen i et øvre og nedre platå (3). For å oppnå akseptable stigningsforhold medfører dette betydelige terrenginngrep (skjæring- og fylling).

Vegen blir et meget kostbart utbyggingsvilkår for et boligprosjekt som oppført med eneboliger og rekkehus kan legge til rette for +/- 50 boenheter, gitt at man skal ivareta stier, myrdrag og terrengkoller (4).



#### Oppsummert:

Området har en beliggenhet og orientering som muliggjør gode sol- og utsiktsforhold mot sør/sørvest. Områdets avgrensning mot kjerreveg i sør, gjør at området går klar av de vanskeligste konfliktene med bekk og dyrkamark. Området kan kobles på eksisterende vann- og avløpsnett. Det må påregnes bedring av kapasiteten på avløpsystemet.

Adkomstforholdene er mer konfliktfylte og vanskeligere enn tidligere antatt, og en mulig adkomstveg i sør vil komme i konflikt med reguleringsplan for B16, Dølinbekken, dyrkamark og medføre omfattende terrenginngrep. Øvrige adkomstmuligheter medfører trafikkøkning gjennom adkomstveger som ikke er utformet og dimensjonert for dette.

Området ligger utenfor avstander ihht. måleindikatorer for nullvekstmålet (dvs. 1-2 km fra sentrum). Nordre deler av området vil også ha for lang avstand til nærmeste bussrute langs Hjelsengvegen.

Foreslått område utgjør en del av Remarka friluftslivsområde. Inngrep her vil berøre viktige skog- og friluftslivsinteresser. Vegframføring og husbygging vil gjøre betydelige inngrep i terrenget. Erfaring viser at det å ta hensyn til myr, stier og viktige terrenglementer er vanskeligere i praksis enn i teorien, når man først setter i gang å planere og bygge.

*Hele eiendommen gnr/bnr 94/1, også nord for kjerreveg, frarådes omdisponert til boligformål.*

#### KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at følgende legges til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

**Innspill 56, 186 og 21** omfatter områder som kommunedirektøren fraråder å omdisponere til boligformål.

**Innspill 4**, som omfatter eiendom gnr/bnr 113/72 i Beistadgrenda, tilrådes endret fra boligformål til LNFR-formål - areal for spredt boligbebyggelse, hvor det tillates oppført maks 3 nye boenheter.

Anbefalingene er gjort på grunnlag av en samlet vurdering som i hovedsak støtter seg på befolkningsprognoser, konsekvensutredninger og anbefalt hovedgrep for utbygging innenfor tettstedet Stjørdal.