



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	97/23	07.06.2023
Kommunestyret	57/23	15.06.2023

### Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

### Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4

#### Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 97/2023 i møte den 07.06.2023:

*Avstemning:*

#### Innstilling:

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

For forslaget stemte 11: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

## **Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4**

**Kommunestyrets behandling av sak 57/2023 i møte den 15.06.2023**

*Avstemning:*

### **Innstilling:**

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

For forslaget stemte 41: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Ivar Morten Hansen (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jensen (Ap), Magnar Børseth (Ap), Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Nelly Anita Lian (Frp), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Adrian Minde (MDG), Gunnar Uglem (MDG), Espen Myhr Grandalsmo (R), Morten Krog Berg (R), Anne-Berit Hagen Auran (Sp), Einar Smågård (Sp), Eli Arnstad (Sp), Emil Alfnes (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Guri Balsvik (Sp), Henrik Josteinson Myhr (Sp), Jan Borge Larsen (Sp), Jon Gisle Vikan (Sp), Karoline Sunde Storflor (Sp), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Nils Nordbotn (Sp), Paal Skjei (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Kristoffer Fordal (SV), Morten Harper (SV), Torgrim

Hallem (V)

Dermed er innstillingen vedtatt

### **Vedtak**

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan 5017 Husbykleiva felt C4 som vist på plankart sist revidert 16.02.2023, planbestemmelser sist revidert 25.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 16.02.2023.

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

### Vedlegg

- 1 5017 Plankart A3 16.02.2023
- 2 5017 Planbestemmelser 25.05.2023
- 3 Planid 5017 Planbeskrivelse 16.02.23
- 4 Planid 5017 Illustrasjonsplan
- 5 5017 Samlet saksfremstilling\_høring\_med møteprotokoll
- 6 Planid 5017 Geoteknisk notat 21.10.21
- 7 Planid 5017 Ingeniør geologisk notat Norconsult 16.06.22
- 8 Planid 5017 ROS-analyse 17.02.23
- 9 Planid 5017 Teknisk notat-overvannsnotat 28.10.22
- 10 5017 Høringsuttalelse fra Avinor
- 11 5017 høringsuttalelse fra DirMin
- 12 5017 Høringsuttalelse fra DSB
- 13 5017 Høringsuttalelse fra fylkeskommunen
- 14 5017 Høringsuttalelse fra Innherred Renovasjon
- 15 5017 Høringsuttalelse fra Mattilsynet
- 16 5017 Høringsuttalelse fra NVE
- 17 5017 Høringsuttalelse fra Sametinget
- 18 5017 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
- 19 5017 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren
- 20 5017 Høringsuttalelse fra Stein Magne Bjerkan

### **Saksopplysninger:**

#### BAKGRUNN

Utvalg plan og miljø vedtok den 15.03.2023 i sak 51/23 å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget består plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan. I tillegg foreligger det risiko- og sårbarhetsanalyse, overvannsnotat, geoteknisk notat, ingeniørgeologisk notat, sol- og skyggediagram, perspektivtegninger og situasjonssnitt.

Forslagsstiller er Steinland Multiplan AS, som på vegne av Toppen Terrasse AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for boligbebyggelse på en del av eiendommen 102/973. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av ca 15 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

Planområdet er på 9,5 daa, ligger i Husbykleiva, i enden av og på nordsiden av Solvegen (innenfor eksisterende terrasseblokker).

Det meste av planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, unntatt i østenden, der det er avsatt til vegformål. Området er regulert tidligere, til boligformål og grøntstruktur.

## HØRINGSUTTALELSER, FAGLIGE RÅD OG INNSIGELSER

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 17.03.2023 – 05.05.2023. Det kom inn 11 innspill, hvorav ett inneholdt faglige råd og betinget innsigelse. Innspillene er referert her:

### Uttalelse fra Avinor:

Avinors krav om merking av byggekraner og «bird-strikes» er innarbeidet i bestemmelsene. Ellers ingen merknader.

### Uttalelse fra direktoratet for mineralforvaltning:

Har tidligere bedt om en vurdering av om steinressursene i området kunne tas ut før det tillates bygging, og at planens påvirkning på mineralressursen vurderes. DMF vurderer at planen ikke har imøtekommet dette, men ser at det er lite aktuelt med uttak i nærhet til etablert boligbebyggelse. Finner det hensiktsmessig at det gjennomføres sikringstiltak i tilknytning til det nedlagte skiferbruddet. Ingeniørgeologiske vurderinger av bruddet tilsier at det er ustabil og bør sikres. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sier at skiferbruddet skal fylles opp og sikres med gjerde.

### Uttalelse fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap:

DSB har ikke kapasitet til å besvare plansaker, og henviser til Statsforvalterens ansvar.

### Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune:

*Friluftsliv og nærmiljø:* positivt at rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal og tursti.

*Vannforvaltning:* det er lagt inn 6 meter buffersone på hver side av bekkeløpet. Vurdering av vannforskriften §12 er derfor ikke vurdert nærmere.

*Veg og trafiksikkerhet:* ingen merknader.

*Kulturminner:* foreslår følgende tekst i bestemmelsene §3.3:

*«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefordles til dem som skal utføre selve arbeidet.»*

### Uttalelse fra Innherred renovasjon:

Er avhengig av snuhammer dimensjonert for buss. Med 15 planlagte boenheter blir det ikke nedgravde, men bakkeplasserte containere. Arealbehovet er 3x6 meter, plassert maksimalt 3 meter fra veien.

### Uttalelse fra Mattilsynet:

Ingen merknader.

### Uttalelse fra NVE:

Har ikke kapasitet til å gi konkrete høringsuttalelser. Generell tilbakemelding om at kommunen som planmyndighet har ansvaret for å passe på at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget, ihht nasjonale og regionale interesser.

### Uttalelse fra Sametinget:

Har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget, men et forslag til tekst i bestemmelsene om kulturminner og aktsomhetsplikt.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Påpeker at atkomstvegen inn til de nye boligene har en noe bratt stigning på 10%, og den treffer primærvegen med en vinkel på 60 grader, framfor 90 grader som er ideelt. Det er viktig å kontrollere frisiktkurven her, slik at renovasjonsanlegget ikke hindrer frisikt. Stigning og spiss vinkel kan by på visse utfordringer på vinterføre.

Uttalelse fra Statsforvalteren:

*Landbruk, klima og miljø:* har tidligere henstilt om arealeffektive løsninger og høy tetthet. Har forståelse for ønsket om å bevare en del av den overordna grønnstrukturen, og merker seg vurderingene knyttet til stabiliteten i området.

Det vektet positivt at det er avsatt et stort areal som ivaretar skog med rik edellauvskog, og at planbestemmelsene sikrer ivaretagelse av skog og turveg. Av hensyn til dette gis det faglig råd om at økt grad av utnytting søkes realisert uten at det går på bekostning av grønnstrukturen rundt. Bestemmelsene sikrer ikke bekken som renner gjennom området fra påvirkning i bygge- og anleggsfase, avrenning fra bebyggelse eller gjenlegging, og det kan gjerne presiseres spesifikt at kantvegetasjonen skal ivaretas. Bekken er ikke registrert som vannforekomst, men kan tenkes å være tilløpsbekk til Stokkbekken med moderat økologisk tilstand. I tråd med vannforskriften §4 skal det ikke gjennomføres tiltak som gjør at tilstanden i en vannforekomst forverres, og tilstanden skal forbedres og gjenopprettes mot et mål om å oppnå minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Det bør angis som rekkefølgekrav om kartlegging og håndtering av fremmede arter for å hindre spredning i forbindelse med tiltak. Kartleggingen bør gjøres i siste vekstsesong før tiltaket skal iverksettes.

*Barn og unge, Helse og omsorg:* bestemmelsene viser til at retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy, T-1520 og T-1442/21 skal legges til grunn. Bør spesifisere henvisning til kap 6 som omhandler bygge- og anleggsperioden i begge retningslinjer.

*Samfunnssikkerhet:* De foreslåtte tiltakene i ROS-analysen er viktige og relevante sett i lys av identifisert risiko, og må følges opp i gjennomføringen.

Fremmer innsigelse:

1. inntil det i bestemmelsene er satt et minimum antall boenheter med utgangspunkt i planlagt utbygging og et maksimalt antall parkeringsplasser per boenhet.
2. inntil bekk og kantvegetasjon er sikret spesifikt i planbestemmelsene, jf. pkt 3.7 i rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet.

Fremmer faglige råd:

1. om å øke boligtettheten innenfor det arealet som uansett er tenkt tatt i bruk.
2. om å forsøke å redusere antall parkeringsplasser og areal brukt til parkering i planen
3. om å henvise til T-1520 kap 6 og T-1442/21 kap 6 i bestemmelsene §3.6, om luftkvalitet og støy.

Uttalelse fra Stein Magne Bjerkan:

Skråningen bak tomta skulle også vært utbygd, og passer til terrassehus. Hva med inngangen til skiferbruddet?

ENDRINGER I PLANFORSLAGET

For å imøtekomme innsigelser og høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer i planbestemmelsene. Dette gjelder pkt 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 4.1-2, 4.1-6 og 6.1.

## **Vurdering:**

### KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING AV INNSPILLENE

Innspill uten merknader er ikke kommentert.

Sametinget og fylkeskommunen: Innspillet er tatt til følge, og foreslått tekst er lagt inn i pkt 3.3 i bestemmelsene.

Innherred Renovasjon: arealbehovet er dekket, og det er plass til containerne i avstand maks 3 meter fra veien.

NVE: NVE hadde kontakt med kommunedirektøren i varslingsperioden, og ga innspill til planoppstart som er fulgt opp i planforslaget.

Statens vegvesen: Arealet som er avsatt til renovasjon er stort nok til at containere kan plasseres utenfor frisisiktsone, og frisisikten er ivarettatt. Det vurderes at stigning og vinkel på atkomstveg er akseptabel fordi atkomstvegen flater ut før avkjørselen på Solvegen. Det er kun kjøring til boligene innerst i Solvegen som utgjør trafikken på Solvegen forbi atkomstvegen til det nye feltet. Det reguleres fortau på sørsiden av Solvegen, som ivaretar sikkerheten til fotgjengere på Solvegen.

Statsforvalteren:

#### ***Innsigelse pkt 1:***

For å imøtekomme innsigelsen er pkt 4.1-2 i bestemmelsene endret, slik at de angir minimum antall boliger i stedet for maksimum:

*4.1-2 Grad av utnyttning*

*Tillatt %- BYA er maks 65 %-BYA i BKS 1 og maks 75 %-BYA i BKS2.*

*Innenfor BKS1 tillates det minimum 9 boenheter.*

*Innenfor BKS2 tillates det etablert minimum 6 boenheter.*

Pkt 4.1-6 er endret for å imøtekomme kravet om et maksimalt antall parkeringsplasser pr boenhet:

*4.1-6 Adkomst og parkering*

*Boenhetene i BKS1 og BKS2 skal ha adkomst fra felles veg f\_SKV.*

*Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges plan for parkeringsplasser for bil og sykkel etter følgende norm:*

*Minimum og maksimum 2,0 bilplass pr. boenhet over 100 m2 BRA*

*Minimum og maksimum 1,5 bilplass pr. boenhet mellom 50 - 100 m2 BRA*

*Minimum og maksimum 1,0 bilplass pr. boenhet under 50 m2 BRA*

*Minimum 2,0 sykkelplasser pr. boenhet, hvorav minst én under tak og med lademulighet.*

*Minst 10% av alle p-plassene skal settes av for bevegelseshemmede på egnet sted.*

#### ***Innsigelse pkt 2:***

Det er lagt til et krav i bestemmelsenes pkt 3.6 og 6.1 for å imøtekomme innsigelsen knyttet til bekk, kantvegetasjon og nasjonale og regionale miljøinteresser:

*3.6 Anleggsperioden*

*Planlagte tiltak skal ikke føre til økt eller endret avrenning til vassdrag. Den økologiske kvaliteten til berørte vannforekomster skal ikke forringes som følge av tiltaket. Nødvendige rensiltak må etableres før overvann føres til vassdrag. Det skal fremgå av plan for anleggsperioden hvordan dette skal ivaretas, og det må godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.*

*6.1 Blå/grønnstruktur*

*Det tillates ikke inngrep i terreng eller bekk.*

*Eksisterende vegetasjon innenfor arealformålet, herunder kantvegetasjon langs bekken skal bevares. Tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for å overholde dette og formidle videre til nye eiere.*

***Faglig råd pkt 1:***

Boligtettheten er ikke økt, men det er satt inn minimumskrav til antall boenheter, for å imøtekomme innsigelsens pkt 1. Dersom antallet boenheter øker vesentlig blir det vanskelig å overholde kravet til uteoppholdsareal og lek.

***Faglig råd pkt 2:***

Det er satt inn maksimumskrav til antall parkeringsplasser, for å imøtekomme innsigelsens pkt 1. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser som angir et minimumskrav, og planbestemmelsenes pkt 4.1-6 er nå i tråd med både kommuneplanens arealdel og kravet i innsigelsen.

***Faglig råd pkt 3:***

Bestemmelsene pkt 3.6 om luftkvalitet og støy er endret i tråd med innspillet.

Det er satt inn nytt pkt 3.7 om fremmede arter, for å imøtekomme innspillet.

*3.7 Fremmede arter*

*Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet, fortrinnsvis under siste vekstsesong før tiltaket skal iverksettes. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.*

*Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring.*

Stein Magne Bjerkan: Det er ønskelig å bevare grønnstrukturen bak planområdet, av hensyn til både friluftsliv, plante- og dyreliv. Inngangene til skiferbruddet skal sikres medetting og inngjerding, i samsvar med notat fra Ingeniørgeologisk notat utarbeidet av Norconsult.

## INNSIGELSER OG FAGLIGE RÅD

Innsigelsene var betinget inntil bestemmelsene ble endret. Det er gjort endringer for å imøtekomme innsigelsene og de faglige rådene fra Statsforvalteren, og det vurderes at kravet i innsigelsene er oppfylt.

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar de nødvendige hensyn. Det vises til planbeskrivelsen og saksfremstillingen for offentlig ettersyn for mer informasjon og vurderinger.

## KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan Husbykleiva felt C4, med plan-ID 5017 vedtas.