



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	210/19	11.12.2019

4-056 - Hegra - Mobakkan boligfelt

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 11.12.2019

I medhold av plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg plan og miljø, å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for 4-056 Mobakkan grendafelt som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, merket Stjørdal kommune, datert 24.10.2019.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 11.12.2019

Ketil Einar Nilsen (SP) stilte spørsmål om sin habilitet, dette på grunn av nære relasjoner. Nilsen (SP) fratrer under behandling av sin habilitet. Nå 9 av 10 medlemmer tilstede. Leder Berg fremmet følgende forslag: Nilsen (SP) er inhalbil jfr. Forvaltningslovens § 6, 1 ledd, punkt b. Enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Nilsen (SP) tiltrådte etter behandling av saken. Nå 10 av 10 medlemmer tilstede.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg plan og miljø, å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for 4-056 Mobakkan grendafelt som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, merket Stjørdal kommune, datert 24.10.2019.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.10.2019
2. Planbestemmelser, datert 24.10.2019
3. Planbeskrivelse m/ ROS, datert 24.10.2019
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 08.03.2019
5. Uttalelse fra Sametinget, datert 20.02.2019
6. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 28.02.2019
7. Uttalelse fra Direktoratet for Mineralforvaltning (DMF), datert 26.02.2019
8. Uttalelse fra samfunnsmedisinsk enhet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Uttalelse via epost fra NTE Nett, datert 04.10.2019
2. Samlet saksframstilling, sak 115/18 - Forprosjekt Mobakken boligfelt

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Stjørdal kommune har utarbeidet forslag til reguleringsplan for Mobakken boligfelt. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av eneboliger med tilhørende anlegg i henhold til arealavsett for grendafelt i kommuneplanens arealdel 2013-2022.

Det legges opp til kommunalt erverv av del av eiendom gnr/bnr 313/5 og 40, som eies av Reidar og Oddny Balstad. Kommunen står så for opparbeidelse av tomtegrunn og infrastruktur, mens utbyggere og/eller enkeltbygherrer forestår tomteerverv, prosjektering og oppføring av de enkelte boliger.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Forradal, ca 1.5 mil nordøst for tettstedet Hegra, rett nord for Forradal skole, og har adkomst fra Åstjønnevegen. Planområdet er på ca. 80 daa totalt, hvorav byggeområdene utgjør ca.43 daa. Planområdet er avgrenset av fall mot Kvernbebben i øst, Åstjønnevegen i nord og grenser mot dyrka mark i vest og i sør.

PLANSTATUS

For planområdet gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.14, hvor området er avsatt til boligbebyggelse – grendefelt (GF14). Det foreligger ingen reguleringsplaner for området.

PLANFORSLAG

Planen regulerer inn 20 frittliggende nye eneboliger der tomteutnyttelsen er lavere enn 1 bolig pr. daa. Boligene lokaliseres i skrånende terreng, og det legges opp til at bygninger kan oppta mest mulig av høydeforskjellen på tomta. Dermed oppnås en terrassering som kan frigi flate arealer på opp- og nedsiden av bygget.

Adkomst til området skjer via eksisterende kjøreveg mellom Moen og Åstjønna, som foreslås forkjørsregulert av hensyn til trafiksikkerhet. To felles private adkomstveger lagt langs terrenghellingen (parallelt med kotene) og betjener boliger på begge sider.

Det etableres gangveg gjennom boligområdet og ned til Forradalen skole. Deler av gangforbindelsen utformes som fortau langs Åstjønnevegen. Reguleringsplan foreslår avsatt 3 lekeplasser, lokalisert i planområdet ihht. krav til avstand og størrelse.

Plan foreslår også opphevelse av utvalgte eiendomsgrenser for å tilpasse eksisterende tomter ny plan, og bedre arronderingen for disse. Videre er det foreslått en erstatningsparsell for eiendom gnr/bnr 313/18 som eies av Knut Olav Moen, da kommunen her må innløse deler av tomta hans til veggrunn og felles areal.

PLANPROSESS

Oppstartsmøte med Stjørdal kommune v/ Enhet arealforvaltning ble avholdt onsdag 16.01.2019. Planarbeidet utløser ikke krav om planprogram/konsekvensutredning, da tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel med tilhørende konsekvensvurdering. Igangsatt regulering ble kunngjort i Stjørdalens Blad torsdag 14.02.2019 og varslingsbrev datert 11.02.2019 ble sendt til myndigheter og berørte parter.

KOMMENTAR TIL INNSPILL

Innenfor fristens utløp har kommunen mottatt 6 innspill til planarbeidet, hvor følgende har spesifikke merknader til oppstart av planarbeidet:

- Fylkesmannen er opptatt av at dyrka jord ikke berøres, og at bestemmelsene sikrer et minimum antall boenheter innenfor planområdet. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen forventes lagt til grunn. Det bør tas hensyn til kartlagt naturtype, slåttemark, i sørvestre del av planområdet, og fastsettes en byggegrense som sikrer landskap-, natur- og vassdragsverdiene langs Kvernbekken. Fylkesmannen forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.
- Sametinget minner om generelle aktsomhet ift. funn av kulturminner, og foreslår at dette ansvaret tas inn i reguleringsbestemmelsene.
- NTE Nett AS ønsker å erstatte den bestående trafo med en ny (med skissert plassering), som gjør at man kan hente ut 400V til ny feltet.
- Samfunnsmedisinsk enhet mener at boligfeltet kan styrke grenda som møteplass, hvor nærhet til skole/barnehage og tilgang til natur er positivt. Avstand til sentrum gir utslipp av klimagasser pga. økt personbiltrafikk, som igjen påvirker trafikksikkerhet lokalt, da det blir mer bilkjøring fra E14 og gjennom eksisterende områder. Det kreves belysning for å unngå utrygghet i området, og områdets bratte helling er utfordrende mhp universell utforming.

Rådmannens kommentarer:

Innspill fra fylkesmannen er ivaretatt med avgrensing av planområdet mot Kvernbekken, dyrka mark og den største delen av slåttemarka. Barn- og unges interesser er ivaretatt med gangveger og lekearealer. Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført og vedlagt planbeskrivelsen, og avbøtende tiltak der det er nødvendig er nedfelt i plan og bestemmelser. Aktsomhet med henblikk på kulturminner er tatt til etterretning og nedfelt i bestemmelsene. Trafikksikkerhet og terrengproblematikk er forsøkt ivaretatt i plankonseptet, men avstand til mer sentrale strøk ligger i tomtevalget. Dog er det knyttet sikker gangadkomst til buss ved oppvekstsenteret.

Vurdering

HOVEDINTENSJONER

Boligfeltet skal primært dekke et lokalt boligbehov i Forradal, og med dette avlaste presset på tilfeldig spredte utbygginger i området. Rådmannen finner dette positivt av hensyn til jordvernet og med tanke på sosialt nettverk og tilhørighet, da bygging av nytt boligfelt styrker grenda og oppvekstsenteret. Av hensyn til kapasitetsutnyttning av etablerte skole-/oppvekstanlegg, er det ønskelig med tilrettelegging av mindre boligfelt tilknyttet oppvekstsentra i ytterdistriktene (dvs. utenfor randsonen til tettstedene), som Forradal, Flormo, Skjelstadmark og Elvran.

På den annen side er ikke satsingen på grendafelt optimalt mhp. retningslinjer for bærekraftig areal- og transportplanlegging, da avstand til sentrum gir utslipp av klimagasser på grunn av økt personbiltrafikk til og fra jobber som med all sannsynlighet vil være lokalisert i sentrale strøk.

Avstanden til viktige offentlige institusjoner vanskeliggjøres også, for eksempel ved brann- og nødutrykninger hvor tid er en kritisk faktor. I den forbindelse nevnes også utfordringer med slukkevann som medfører bruk av tankbil.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel stiller som betingelse for utbygging at det foreligger reguleringsplan med minst 20 boligtomter med utnyttingsgrad på maks 45% bebygd areal. Det er nedfelt en minste utnyttingsgrad oppgitt som minste prosent bruksareal. Reguleringsplan skal også sikre at adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal oppvekstsenter. Rådmannen konstaterer at disse betingelsene er fulgt opp i foreliggende planforslag.

Allikevel vil rådmannen bemerke at kravet oppfylles med et delfelt kalt BFS9, hvor det legges opp til at det kan oppføres minst tre boenheter. Delområdet inngår ikke i kommunens tomteerverv, og det foreligger ikke konkrete utbyggingsplaner her. Området er bratt og uhensiktsmessig for utbygging, særlig med tanke på adkomstforhold og uteareal. Kommunen har derfor krevd detaljplan for dette området. I tillegg kommer usikkerhet om skredfare, da området ligger under marin grense og har en meget bratt helling. Rådmannen mener derfor at det bør vurderes å ta dette feltet ut av reguleringsplanen til 2. gangs behandling. Rådmannen imøteser fylkesmyndighetenes tilbakemelding på dette, da dette vil utfordre muligheten for å oppfylle kravet om et utbyggingspotensial på 20 boenheter.

UTFORMING

To atkomstveger er lagt slik hensiktsmessig som mulig i forhold terrengeforholdene. Eneboliger med parkering foreslås plassert nær atkomstveien for å samle terrengeinngrepene og avkjørsler. Tomtene er relativt store (1.2 – 1.4 daa), og gir rom for private utearealer, selv tatt hellingen i betraktning. Hustyper forutsettes å være utformet med saltak/pulttak i møneretning langs terrenget. Dermed dannes en noenlunde harmonisk lineær rekke av hus, samtidig som utbygger står relativt fritt i valg av plassering og hustype. Rådmannen finner at dette svarer på brukerundersøkelser som viser at plass og fleksibilitet er preferanser ved valg av stortomter utenfor sentrale strøk.

TRAFIKK

Adkomst til området skjer via eksisterende kjørevege mellom Moen og Åstjønnna. Vegen defineres som en lokalveg, og må opprustes ifm. påkjøringer fra nytt boligfelt. Deler av strekning foreslås opparbeidet med fortau. Åstjønnvegen er bratt og svingete, og det foreslås derfor å forkjøre regulere vegen, da situasjoner med kryssende trafikk bør unngås i en slik situasjon. Rådmannen finner foreslåtte løsninger formålstjenlige med henblikk på trafikksikkerhet. Det gjelder også utforming av kryssløsninger med nedfelt sikringsone for friskt og byggegrensener som sikrer byggeavstand til veg.

Rådmannen finner videre at gangvegen m/fortau som skal forbinde felles lekeareal med uteareal ved Forradalen skole, er med på å sikre en relativt sikker skoleveg, og gangforbindelse til buss. Bussholdeplass er lokalisert til Forradalen skole/oppvekstsenter.

Dog kan det innvendes at Åstjønnvegen fra oppvekstsenteret og forbi boligfeltet burde inngå i reguleringsplan og opparbeides med fortau. Dette vil ha gitt et trafikksikkert tilbud til hele grenda. I den forbindelse kunne man også gi vegen et standardisert tverrprofil på 5 meters kjørebredde med skuldre på 0.5 meter. I dag har vegen en varierende kjørebredde.

UTEAREAL

Rådmannen konstaterer at avsatte lekeplasser (3 sandlekeplasser og 1 nærlekeplass), er lokalisert og utformet i planområdet ihht. krav til avstand, størrelse og terreng som kreves i kommuneplanens arealdel. Strøkslekeplass for større barn foreslås henvist til eksisterende anlegg lagt til Forradalen skole, hvor ballplass er ca. 1500 m², lagt innenfor en skoleplass som er et sted mellom 4000 - 5000 m² til sammen. Med gangvegforbindelse kan denne nås for alle i boligfeltet, innen 500 meters avstand i luftlinje.

For alle boenheter kreves et minste uteoppholdsareal (MUA) på 250 m² pluss 50 m² for utleieenhet, altså 300 m² tilsammen. Arealkravet kan fordeles på egen tomt og felles lekeplass.

Planforslaget omfatter 25 boenheter, inkludert de eksisterende tomtene. Gjennomsnittlig tomtestørrelse i feltet ligger på 1.3 daa, og vil tilfredsstillende et MUA krav på 300(250+50) m² med et areal på 1/5 - del av tomte (ca. 260 m² og andel av opparbeidede fellesareal: 1600m² (sum f_BLK1-3) fordelt på 25 boenheter gir 64 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Med tomtestørrelser på 1.3 daa i snitt skal det være kurant å oppfylle krav til minste uteopphold. Når planområdet er lokalisert i en sydvendt helling, skal krav til sol på utearealet kunne la seg oppfylle. Bestemmelsene sikrer kvalitetskrav på uteoppholdsareal.

HELSE OG MILJØ

Støy

Nærmeste støykilde er Forradalsvegen hvor vegtrafikkstøyen overskrider nedre grenseverdi for gul støysone. Planen berøres ikke av dette.

Luft

Luftforurensing er ikke et vesentlig problem i planområdet.

Jord

I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter. Aktsomhetskart utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) viser moderat til lav aktsomhet for radonforekomster i den nedre del av planområdet (gul sone), og videre undersøkelser er da ikke nødvendig.

RISIKO OG SÅRBARHET

Ihht. plan - og bygningslovens §4-3 skal det foreligge en analyse av risiko - og sårbarhet for planområdet. Analysen er vedlagt planbeskrivelsen (jfr. vedlegg 3). Samlet risikovurdering viser at den vesentligste sårbarheten gjelder trafikk, ras (mulig kvikkleire) flom, snø og tørke. Det er foreslått avbøtende tiltak til det trafikale og geotekniske, uttrykt gjennom plankart og bestemmelser. Det vises til vedlagt ROS-analyse for nærmere beskrivelse.

En betenkning i denne forbindelse er at det ikke foreligger en geoteknisk vurdering basert på data/jordprøver fra området. Begrunnelsen er at området ikke er klassifisert som fareområde for kvikkleire eller skredfare. Men fordi store deler av området befinner seg under marin grense, foreligger det potensiale for skredfare. I planforslaget blir dette sikret i den videre utbyggingsprosessen.

VERN OG BEVARING

Jordvern

Landbruksareal (dyrka mark) blir ikke urimelig berørt. Planområdet omfatter i all hovedsak skogsareal mot Kvernbekken.

Kulturminner

Det er ihht. database GEONORGE ikke registrert kulturminnefunn, hverken automatisk frede eller fra nyere tid, innenfor planområdet.

Naturmangfold

Planer som påvirker naturområder skal alltid vurderes etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Det innebærer at naturtyper med tilhørende artsmangfold og økologiske prosesser, samt arter og deres genetiske mangfold skal ivaretas i størst mulig grad.

Søk i Naturbasen (www.dirnat.no) viser ingen spesielt registrerte naturverdier i planområdet eller dets nærområde, med unntak av slåttemark (BN00090739 i Naturbase) lokalisert i sørvestre del av planområdet. Størstedelen av dette arealet blir ikke berørt av planen.

GJENNOMFØRING

Planforslaget legger opp til (og betinger) at området skal oppfylle et utbyggingspotensial på minst 20 boligenheter med tilhørende anlegg, herunder adkomstveg til området, inkludert g/s-forbindelse til Forradal Oppvekstsenter, samt vann- og avløpstilknytning.

I sak 115/18 vedtok Formannskapet at kommunen realiserer Mobakkan boligfelt med 12 tomter innenfor en netto kostnadsramme på kr 4 millioner, hvor gang- og sykkelveg er erstattet med delvis utbedring av Åstjønnevegen og sti mellom øvre og nedre del av feltet. Planforslaget er ikke i strid med dette, så skjønt tiltaket ikke gjennomføres til hinder for framtidig tomteutvikling som vil oppfylle planens utbyggingspotensial. Videre må opparbeidelsesgraden på sti tilfredsstille et minstekrav i forhold til reguleringsplanens innregulert gangvegssystem.

KONKLUSJON

Da planforslaget tilrettelegger for tiltak som er i tråd med premisser og intensjoner i kommuneplanens arealdel og anses å være av vesentlig interesse for lokalsamfunnet, anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.