



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	115/22	22.06.2022

### **Detaljreguleringsplan 5016 Dullumslia boliger -**

#### **1.gangsbehandling**

##### **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 5016 Dullumslia boliger, som vist på plankart sist revidert 09.06.2022 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 04.06.2022 og planbestemmelser sist revidert 04.06.2022

Før planforslaget kan 2.gangsbehandles må det foreligge

1. Underskrevet avtale om felles bruk av ballbingen med eiere av ballbingen innerst i Dullumvegen på gnr/bnr 94/346.
2. Underskrevet avtale om fremføring av sti mellom planområdet og ballbingen, med eier av gnr/bnr 94/1.

##### **PS 115/2022 5016 Dullumslia boliger - 1.gangsbehandling**

##### **Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 115/2022 i møte den 22.06.2022:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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 5016 Dullumslia boliger, som vist på plankart sist revidert 09.06.2022 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 04.06.2022 og planbestemmelser sist revidert 04.06.2022

Før planforslaget kan 2.gangsbehandles må det foreligge

1. Underskrevet avtale om felles bruk av ballbingen med eiere av ballbingen innerst i Dullumvegen på gnr/bnr 94/346.
2. Underskrevet avtale om fremføring av sti mellom planområdet og ballbingen, med eier av gnr/bnr 94/1.

## Vedlegg

- 1 5016 Plankart\_09.06.2022
- 2 5016 Planbestemmelser 04.06.2022
- 3 5016\_Planbeskrivelse 04.06.2022
- 4 Illustrasjonsplan\_A3\_25.03.2022
- 5 Geoteknisk vurdering
- 6 ROS-analyse
- 7 Sol og skyggeforhold
- 8 Terrengsnitt\_A3
- 9 Innspill til varsel om oppstart

## **Sammendrag:**

Planforslaget legger til rette for inntil 18 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Dullumslia, med atkomst fra Hjelsengvegen.

## **Saksopplysninger:**

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Steinvik eiendom AS til å fremme forslag til detaljreguleringsplan på eiendommen gnr/ bnr 94/426. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av maks 18 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Dullumlia.

## PLANOMRÅDET

Planområdet er på 4,3 daa, der 2,2 er dyrkbar jord og resten lauvskog. Området ligger 4,5 km fra sentrum mot nordøst, i forlengelsen av eksisterende boligområde i Dullumsfeltet. Planområdet avgrenses av utmark i øst og sør, og eksisterende boliger i nord og vest. Sør for tomta renner Dølinsbekken/Dullumsbekken. Terrenget skråer fra bekken og opp til tomta, og videre opp til bakkant av tomta mot nord. Langs nordsiden av tomta er det en bratt bergskrent opp mot eksisterende boliger bak. Området får atkomst ved å forlenge vegen Dullumslia fra Hjelsengvegen.

## PLANSTATUS

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022, kalt B16 Dullumsbekken. Området er ikke regulert tidligere. I øst og sør avgrenses området av LNFR-formål. Dullumsbekken på sørsiden av planområdet er avsatt til blågrønn struktur.

## 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 23.06.2021. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 30.09.2021.

Det foreligger totalt 10 innspill i saken. Uttalelsene med kommentarer fra forslagsstiller ligger som vedlegg i saken.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilrettelegger for 14-18 nye boenheter. Dette gir en utnyttning på 3,2 - 4,2 boliger pr daa. Illustrasjonsplanen viser 18 stk: 10 boenheter i rekke-/kjedehus mot øst og 8 leiligheter i en bygning mot vest. Plankartet angir at utnyttingsgraden er %BYA=70% på tomta med leilighetsbygg og 60% på tomta med rekke-/kjedehus..

Byggehøyden er i bestemmelsene angitt i kotehøyde som er på cirka samme nivå eller lavere enn første etasje i eksisterende boliger på platået bak. Dette vil hindre at ny bebyggelse tar utsikten fra eksisterende bolighus bak. Det er planlagt bygninger på 3-4 etasjer, inkludert sokkel med parkering.

Atkomstvegen Dullumslia forlenges inn i planområdet, med en snuplass i enden. Boligene ligger på nordsiden av veien, mens en stor del av felles leke- og uteoppholdsareal ligger på sørsiden av veien.

Leilighetsbygget i område BB har en atkomst inn til felles parkering i sokkelen, i tillegg til parkering på bakken foran bygget. Rekke-/kjedehusene i område B skal ha en atkomst til hver bolig, og parkering på hver tomt. I tillegg er det avsatt gjesteparkering langs atkomstvegen.

Areal for nedgravde søppelkontainere er plassert inntil atkomstvegen, ved innkjøringen til planområdet, slik at renovasjonsbil skal kunne snu i innkjørselen til leilighetsbygget. Det er viktig at snu- og oppstillingsplass for renovasjonsbil er tilnærmet flatt.

Det er avsatt plass for lek og opphold sør for leilighetsbygget, og leke- og uteoppholdsareal i sør mot Dullumsbekken.

Parkering skal skje i hovedsak på egen tomt i garasje/carport, men det er også avsatt noe fellesparkering.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, geoteknisk notat, overordna illustrasjonsplan og sol- /skyggeanalyse som er vedlagt i saken.

## **Vurdering:**

### AREALBRUK OG UTFORMING

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022.

Planforslaget er rasjonelt utformet med tanke på å tilrettelegge for mange boenheter, og at flere boenheter er småhus. Tomta er lang og smal og ligger mellom en bratt bergskrent og bekken. Formålene følger lengderetningen i øst-vest.

Boligene er trukket bakover mot bergveggen nord på tomta. Atkomstvegen ligger på sørsiden av boligrekken, plassert slik at avkjørsler til boligene blir kort. Felles

uteoppholdsareal legges på sørsiden av vegen ned mot vegetasjonsbeltet langs bekken. Alle boligene kan ha privat uteoppholdsareal på sørsiden av boligen, på balkong og/eller bakken.

Ved å legge vegen mellom boligene og leke-/uteoppholdsarealene legger planforslaget begrensninger på videre utnytting av arealet på østsiden av planområdet, fordi det ikke vil være akseptabelt trafiksikkerhetsmessig å åpne for trafikk gjennom planområdet.

### Utnytting

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 50 % BRA ved omdisponering av dyrka jord. Retningslinjen som følger bestemmelsen utdyper at dette gjelder for boligprosjekter på 10 eller flere nye boliger. Bestemmelsene i planforslaget angir en utnytting på %BYA=60-70%, minimum 14 boenheter og maks 18. Det er ønskelig med høyest mulig utnytting ved omdisponering av dyrkbar mark. Det er også ønskelig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder byggehøyde og utforming. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kombinerer disse hensynene tilfredsstillende.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Veg og trafikk

Det blir ingen gjennomgangstrafikk i planområdet, kun kjøring til boligene. For de eksisterende boliger i Dullumslia som pr i dag ligger innerst i vegen blir det en ny situasjon når det etableres 18 nye boenheter som skal benytte atkomstvegen forbi boligene. Det vurderes allikevel som en akseptabel mengde trafikkøkning.

### Parkering

Planforslaget foreslår parkering både på egen tomt og på 3 små felles parkeringsplasser.

Kommunedirektøren vurderer at parkeringen fortrinnsvis bør dekkes på egen tomt, slik at de felles parkeringsplassene kan forbeholdes besøkende.

### Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger 280 meter fra planområdet. Det går buss hver halvtime til sentrum og stasjon.

Stjørdal stasjon ligger 3,5 km unna og flyplassen ca 7,5 km unna.

### Avfallshåndtering

Det er avsatt plass for fellesløsning med nedgravde avfallscontainere langs atkomstvegen ved innkomsten av planområdet. Renovasjonsbilen kan da benytte innkjøringen til leilighetsbygget i BB som vendehammer. Dette vurderes som hensiktsmessig, fordi det blir færre store kjøretøy innover i planområdet.

### Vann, avløp og overvann

Det er stilt krav om utarbeiding av plan for vann, avløp og overvann som må godkjennes av Stjørdal kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Det må legges ny vannledning fram til Hjelsengvegen. Avløp kan tilknyttes eksisterende nett. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet, og benyttes som en ressurs i uteoppholdsarealet, i form av f.eks regnbed. Etter forsinking ledes vannet ut i Dullumsbekken.

## Energitilførsel

Forslagstiller har hatt kontakt med Tensio og avklart at det er kapasitet for 18 nye boenheter på Tensios ledningsnett.

## 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 1,7 og 2,1 km.

Det er ledig skolekapasitet pr i dag, og med synkende elevtall framover så blir kapasiteten stadig større.

## UTEAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

### Lekeplasser og uteoppholdsareal

Kommuneplankravet er minst 50 m<sup>2</sup> småbarnslekeplass pr 10 boenheter, og nærlekeplass på 1500m<sup>2</sup> pr 150 boenheter, evt 2 à 750m<sup>2</sup>, i avstand 150 meter. Nærmeste regulerte friområde er Remyra idrettsanlegg som ligger 1,3 km unna, og det er ikke sammenhengende fortau eller gang- og sykkelveg på denne strekningen. Det ligger en større ballbinge i det etablerte boligområdet nord for planområdet, på eiendommen gnr/bnr 94/346 innerst i Dullumsvegen. Gangavstand til denne via regulerte snarveger og atkomstveg i det etablerte boligområdet er 600 meter, men disse snarvegene er ikke opparbeidet eller merket, og fremstår som delvis privatisert. I luftlinje er det bare 220 meters avstand mellom planområdet og denne ballbingen, men med 25 meter i høydeforskjell i form av en bergskrent er den utilgjengelig, og går dessuten over en annen eiendom med LNF-formål.

Det ble i oppstartsmøtet stilt krav om at forslagstiller enten måtte sette av plass til ballek innenfor planområdet, f.eks ballbinge, eller vurdere muligheten for å etablere en snarveg til den etablerte ballbingen. Betingelsen som ble stilt var et rekkefølgekrav om at snarvegen er etablert før det gis brukstillatelse.

Det vurderes at denne løsningen er akseptabel for å tilfredsstille kravet om nærlekeplass. Dette forutsetter imidlertid at det er mulig å etablere en sti over en annen eiendom (gnr/bnr 94/1), og at grunneier/velforening som eier ballbingen (gnr/bnr 94/346) er positive til sambruk. For at betingelsen om etablering av snarveg skal kunne oppfylles, må det først foreligge avtaler med eierne av disse eiendommene.

Disse avtalene foreligger ikke pr i dag. Uten avtalene kan ikke rekkefølgekravet oppfylles. Det vurderes som lite hensiktsmessig å vedta planforslaget uten at avtalene foreligger. Kommunedirektøren vurderer derfor at før planforslaget kan vedtas må avtalene foreligge. Dette er lagt inn i forslaget til vedtak.

Dersom forslagstiller ikke får gjennomført begge avtalene som fører til at beboerne i planforslaget kan benytte ballplass utenfor området, så må planforslaget endres eller antallet boenheter krympes for å få plass til en liten nærlekeplass på eget areal, f.eks i form av en liten ballbinge.

Planforslaget har avsatt 225 m<sup>2</sup> til lekeplass. Dette dekker mer enn kravet til sandlekeplass for de minste barna.

Det er avsatt 858 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal. Fellesareal til lek og uteopphold er da 1083 m<sup>2</sup>, dvs 60 m<sup>2</sup> pr boenhet. Resten må dekkes på privat tomt.

Kravet til uteoppholdsareal er 75 m<sup>2</sup> på leilighet i blokk og 100 m<sup>2</sup> på rekke- /kjedehus. Privat uteoppholdsareal som må dekkes på egen tomt med hage, terrasse eller balkong er 15 m<sup>2</sup> pr leilighet i område BB, og 40 m<sup>2</sup> per rekke- /kjedehus. Leilighetsbygget vil sannsynligvis være avhengig av at alt felles uteoppholdsareal og begge lekeplassene blir opparbeidet for å tilfredsstille kravet til minste uteoppholdsareal. Det er derfor knyttet et rekkefølgekrav til dette.

### Grønnstruktur

Det er lagt inn formålet grønnstruktur - friområde bak bebyggelsen i planforslaget. Dette er areal som ikke inngår i uteoppholdsarealet, men som gir en grønn ramme rundt bebyggelsen, og en buffer mellom planlagte og eksisterende boliger.

Der atkomstvegen kommer inn i planområdet ligger den inntil hensynssonen for grønnstruktur langs Dullumsbekken. For å bygge vegen må det gjøres terrengarbeid som berører grønnstrukturen, i en bredde på 2-3 meter. Det er vurdert at dette kan aksepteres, fordi det står igjen 7 meter med kraftig vegetasjon langs bekken. Det er lagt inn et krav i rekkefølgebestemmelsene om at den berørte grønnstrukturen skal være reetablert før det gis brukstillatelse.

### BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet er ikke brukt som lekeområde i dag. Det er ellers mye brukte turområder øst-nord for planområdet, med flere stier som leder mot Remarka.

Det er gang- og sykkelveg hele vegen til Fosslia barneskole, og gang-sykkelveg/fortau til Stokkan ungdomsskole.

### RISIKO OG SÅRBARHET

#### Grunnforhold:

Det er utført en geoteknisk undersøkelse og vurdering av planområdet. Området ligger under marin grense, er grunnlendt med løsmasser av tynt humus/torvdekke og/eller middels til fast ikke-sensitiv leire i begrenset mektighet over bergoverflaten. Langs bekken er det flere bergblotninger. En bergterskel nedstrøms planområdet regulerer vannivået og vannhastigheten på oppstrømsida, og hindrer at bekken eroderer dypere forbi planområdet. Erosjonsfaren er begrenset, men fremtidige større vannmengder kan bidra til økt erosjon.

Geoteknisk notat tilrå at det må gjøres egne geotekniske vurderinger ved utforming av oppfylling og skjæringer, og at geotekniker bør involveres i den videre planleggingen. Dette er fulgt opp med rekkefølgekrav om at det må gjennomføres geotekniske vurderinger for prosjektering av nye boliger, før det kan gis rammetillatelse.

#### ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget iht. DSBs veileder. Potensielle uønskede hendelser er vesentlig knyttet til bekken, med flom og overvann, skred og erosjon. Tiltak for å forebygge/reducere risiko er blant annet flomdempende tiltak, rask revegetering der det gjøres inngrep i vegetasjonssonen langs bekken. Tiltakene skal innarbeides i utomhusplan og plan for vann, avløp og overvann som må godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

## VERN OG BEVARING

### Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut og vurdert i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8 og 9. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet, men det er gjort en registrering av en kritisk truet art, Åkerrikse, på et jorde sør for Dullumsbekken.

Bygging i planområdet kan påvirke habitatet til Åkerrikse, men det er fremdeles mye naturområder rundt der arten er registrert. Kommuneplanens arealdel stiller krav om 10 meter hensynssone på begge sider av Dullumsbekken for å bevare vegetasjon. Kommunedirektøren har vurdert å kunne akseptere et mindre inngrep i det sørvestre hjørnet av planområdet, for å få bygget atkomstvegen. Det er 2-3 m<sup>2</sup> av hensynssonen som berøres av vegformål, og noe mer til fylling.

Planområdet ligger i forlengelsen av eksisterende boligfelt. Flyfoto fra Norgebilder.no viser at arealet som er registrert som dyrkbar jord har vært dyrket siden 1955 (tidligste flyfoto), sannsynligvis med korn. Flyfoto fra 2004 viser at det var grasproduksjon/beite, og fra 2012 har det begynt å gro igjen med kratt.

Det er ikke gjort naturtypekartlegging i planområdet, med bakgrunn i at det har vært drevet jordbruk her i lang tid. Det tas utgangspunkt i at utbygger bygger ut området på en forsvarlig måte som ikke påvirker naturmangfoldet utenfor byggeområdet. Det er stilt rekkefølgekrav om at planområdet gjerdes inn mot vegetasjonsbeltet langs bekken, før det gis igangsettingstillatelse.

Det er ikke registrert fremmede arter i planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at miljøprinsippene nml §§ 9 - 12 er tilstrekkelig ivaretatt.

### Vannmiljø

Planområdet ligger nært Dullumsbekken, delvis inntil det 10 meter brede vegetasjonsbeltet på nordsiden av bekken. Planbestemmelsene stiller krav om fordrøyning av overvann i planområdet, som vil forsinke utløp i bekken. Nærmest vegetasjonsbeltet er det i planforslaget lagt inn uteoppholdsareal, der det foreslås fordrøyningstiltak som regnvannsbed.

Hensyn til vannforekomsten vurderes å være ivaretatt i henhold til vannforskriften.

### Jordvern

I følge Kilden.NIBIO.no er ca 2,2 daa innenfor planområdet klassifisert som dyrkbar jord med jordsmonn med stor verdi, og ca 1,4 daa uproduktiv lauvskog. Jorda har ikke vært dyrket de siste årene, og det er begynt å gro igjen med kratt.

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og planforslaget er derfor i tråd med overordna plan.

### Kulturminner

Det er ikke gjort registreringer av kulturminner innenfor planområdet, og Trøndelag fylkeskommune har uttalelsen til oppstartsvarselet vurdert at det er relativt liten risiko for konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er satt inn et punkt i bestemmelsene for eventuelle kulturhistoriske funn.

## HELSE OG MILJØ

### Universell utforming

Planområdets topografi kan medføre utfordringer tilknyttet universell utforming for området i sin helhet. I henhold til TEK17 er det ikke krav til universell utforming av småhusbebyggelsen og uteområdene i planforslaget. Leilighetsbygget som er planlagt med 3-4 etasjer må ha heis.

Det ligger til rette for at lekeklassene og deler av uteoppholdsarealet kan ha universell tilgang fra felles atkomstveg, mens man beholder eksisterende terreng rundt. En eventuell sti/snarvei til ballbingen innerst i Dullumsvegen vil ikke kunne utformes etter prinsipp om universell utforming.

### Sol og skygge

Boligene i planforslaget får gode solforhold. De er plassert inn i bakkant av tomte mot nord, og får både privat og felles uteoppholdsareal mot sør.

Nærmeste nabo i vest kan få noe skygge fra planlagt bebyggelse tidlig på morgenen, ellers fører ikke foreslått bebyggelse skyggelegging av eksisterende bebyggelse.

### Støy

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

## VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det foreligger totalt 10 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt, og viser hvordan forslagsstiller har hensyntatt innspillene i planforslaget.

## Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget 5016 Dullumslia legges ut til offentlig ettersyn.