



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	1/23	18.01.2023

Temasak KPA - Innspill boliger Lånke

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

Innspill nr. 1: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 42: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 51 og 52: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 177: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 108: Innspillet tas delvis inn i ny KPA.

Innspill nr. 161, 162, 163 og 164: Innspillet tas ikke inn i ny KPA i sin helhet. Innspill 163 vurderes i forhold til spredt boligbygging

Innspill nr. 178: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 180: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 191: Innspillet tas inn i ny KPA.

PS 1/2023 Temasak KPA - Innspill boliger Lånke

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 1/2023 i møte den 18.01.2023:

Innstilling:

Innspill nr. 1: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Kommunedirektørens forslag falt med 10 stemmer mot 1 stemme for forslaget.

Innstilling:

Innspill 42: Innspillet tas ikke inn i ny KPA

Forslaget falt med 7 stemmer mot 4 stemmer for forslaget.

Innstilling:

Innspill nr. 51 og 52: Innspillet tas ikke inn i ny KPA

Forslaget falt med 7 stemmer mot 4 stemmer for forslaget.

Innstilling:

Innspill nr. 177: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Forslaget falt med 7 stemmer mot 4 stemmer for forslaget.

Innstilling:

Innspill nr. 55: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Forslaget vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

Innstilling:

Innspill nr. 108: Innspillet tas delvis inn i ny KPA.

Forslaget vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

Innstilling:

Innspill nr. 161,162, 163 og 164: Innspillet tas ikke inn i ny KPA i sin helhet. Innspill 163 vurderes i forholdt til spredt boligbygging.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Innspill nr. 178: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Innspill nr. 180: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Innspill nr. 191: Innspillet tas inn i ny KPA.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Innspill nr. 1: Innspillet tas inn i ny KPA.

Innspill nr. 42: Innspillet tas inn i ny KPA.

Innspill nr. 51 og 52: Innspillet tas inn i ny KPA.

Innspill nr. 177: Innspillet tas inn i ny KPA.

Innspill nr. 55: Innspillet tas ikke inn i ny KPA.

Innspill nr. 108: Innspillet tas delvis inn i ny KPA.

Innspill nr. 161, 162, 163 og 164: Innspillet tas ikke inn i ny KPA i sin helhet. Innspill 163 vurderes i forhold til spredt boligbygging.

Innspill nr. 178: Innspillet tas ikke inn i ny KPA. Innspill nr. 180: Innspillet tas ikke inn i ny KPA. Innspill nr. 191: Innspillet tas inn i ny KPA.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA)

Sammendrag:

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.

Denne saken omhandler innsendte innspill knyttet til boligområder i Lånke. Saken er begrenset til de innspillene som det er utarbeidet KU og ROS for. For å sikre en mest mulig effektiv planprosess ble noen innspill lagt vekk uten utredninger. Disse er behandlet i temasak «første sortering av innspill» (120/21) og temasak «innspill som berører landbruksareal» (146/21). Innspill som ble vedtatt lagt vekk gjennom disse sakene er ikke omtalt her.

I temasak «tilbakeføre areal fra utbyggingsformål til LNFR» (206/21) ble noen områder utsatt for å vurderes sammen med innspill om boligbygging i området. Disse områdene er derfor inkludert i vurderingene, selv om det er områder det ikke er kommet innspill til.

Saksopplysninger:

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle områder som omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanen. Stjørdal kommune har valgt å bruke KU og ROS som et verktøy for å vurdere hvilke innspill som kan tas inn i planen, og hvilke som bør legges vekk. I tillegg til KU og ROS for enkeltområdene skal kommunen vurdere de samlede konsekvensene av alle endringer i planen.

Kommuneplanen skal ha et 12-årsperspektiv på utbyggingsbehov. Når det kommer til konsekvensene av utbyggingen og hvilke kvaliteter utbyggingen skal ha, skal både enkelttiltak og summen av tiltak sees i et lengre perspektiv. En konsekvens av dette helhetlige langtidsperspektivet kan være at noen utbyggingsområder bør nedprioriteres i denne omgang, selv om de isolert sett er egnet til den foreslåtte arealbruken.

Vurderingskriterier for bolig:

Det finnes mange nasjonale og regionale føringer knyttet til boligbygging. De viktigste i kommuneplansammenheng er statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), byvekstavtalen og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP). Hovedbudskapet i alle disse er at nye boligområder bør lokaliseres slik at det er enkelt for beboerne å velge andre transportmidler enn bil på flest mulig hverdagsreiser.

Hvilke tilbud som finnes i gang- og sykkelavstand er særlig viktig for personer som ikke har tilgang på egen bil. Dette gjelder blant annet barn og unge. For disse er nærhet til skole og fritidstilbud viktigere enn nærhet til butikk og arbeidsplasser. For områdene utenfor Stjørdalshalsen er det derfor lagt større vekt på avstand til skole enn avstand til sentrumsområde definert i gjeldende KPA.

Et annet viktig vurderingskriterium er avstand til eksisterende bebyggelse. Fortetting og utnyttelse av restområder mellom boligfelt har som regel færrest negative konsekvenser. Slik utbygging fører i minst grad til nedbygging av natur, man kan benytte eksisterende infrastruktur, og nye beboere kan bli en del av et eksisterende nabolag. Utvidelse av eksisterende boligområder har mange av de samme fordelene, men fører til større grad av nedbygging.

Utbygging i områder der det er lite eller ingen bebyggelse fra før har som regel flest negative konsekvenser. Behovet for å etablere ny infrastruktur gjør at det bygges ned mer

areal per boenhet. Særlig negativt er det hvis utbyggingen splitter opp et tidligere sammenhengende natur- eller landbruksområde. En slik oppsplitting vil ofte føre til økt press på arealene mellom eksisterende bebyggelse og den nye satellitten.

Lokaliseringskriteriene beskrevet over må balanseres mot andre viktige hensyn. Man skal unngå å bygge ned dyrkamark, det bør ikke bygges i soner som kan være vanskelige å sikre mot skred og flom, og man skal sikre tilstrekkelig god bokvalitet for både nye og gamle innbyggere. Dersom områdene nærmest eksisterende bebyggelse ikke er egnet for utbygging, er det nødvendig å se på arealer litt lenger vekk. De egnede arealene som treffer best på lokaliseringkriteriene bør prioriteres før områder lenger vekk.

I tillegg til å se på hvor godt egnet et område er for utbygging bør man også vurdere hva slags boliger områdene er egnet for. Det er ønskelig med en variert boligtypologi i alle kommunens tettsteder. Utenfor sentrum er det en høy andel eneboliger og annen småhusbebyggelse, mens andelen leiligheter er lav. Befolkningsprognosene viser at vi blir stadig flere eldre. Det er en trend at folk flytter fra enebolig til en mer lettstelt leilighet på et tidspunkt etter at ungene har flyttet hjemmefra, men før man blir så gammel at man har et behov for hjelp. Denne utviklingen er positiv, fordi den frigir mer plasskrevende boliger til barnefamilier og andre som ønsker seg stor plass, samtidig som det er enklere for kommunen å tilby hjemmebaserte tjenester i leiligheter på et plan når behovet oppstår.

Det bør finnes areal som er egnet til leilighetsbygg i alle kommunens tettsteder. Disse områdene bør ligge i kort gåavstand til det lokale tjenestetilbudet, særlig legekontor og dagligvarehandel. En del vil trolig velge å flytte til sentrum og nærhet til tilbudet der hvis de først skal flytte til en leilighet, men det bør også være et tilbud til de som ønsker en lettstelt bolig uten å flytte for langt fra lokalmiljøet sitt.

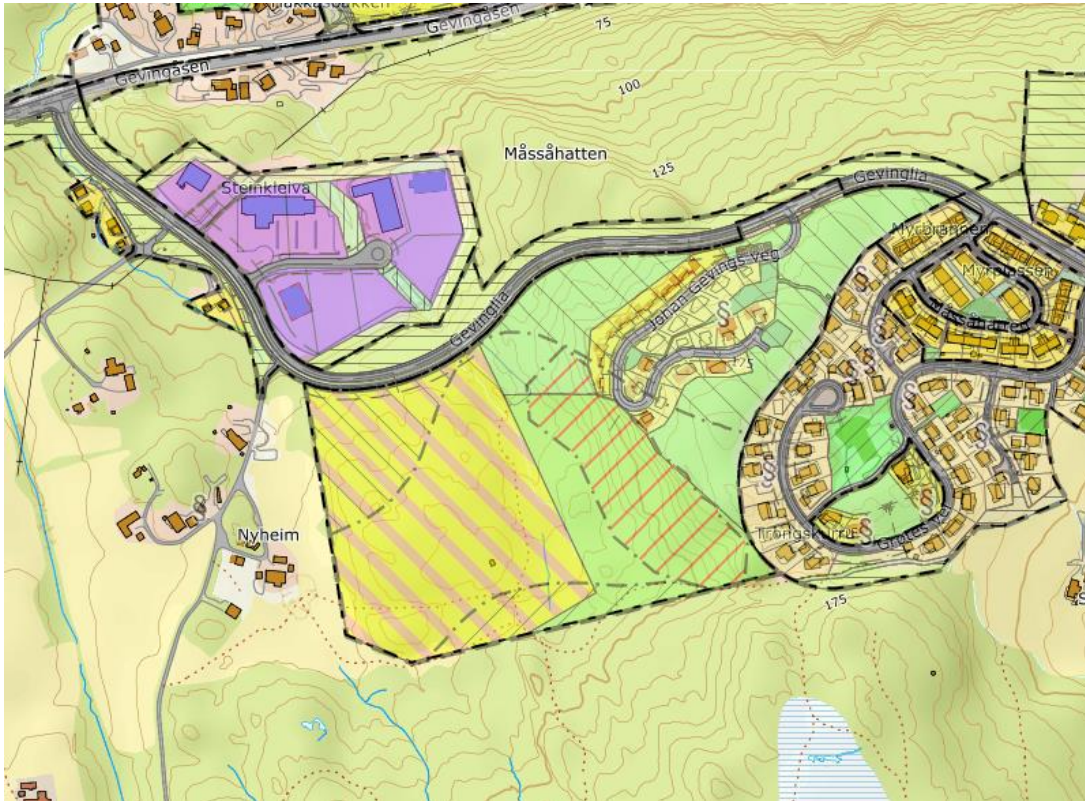
Lånke:

Lånke kjennetegnes i dag ved å være et relativt spredt tettsted med flere barrierer som gjør det utfordrende å binde de ulike delene av tettstedet sammen. Fylkesveger og vassdrag, terreng og kvikkleire er alle elementer som begrenser hvordan det er mulig å bygge ut i området.

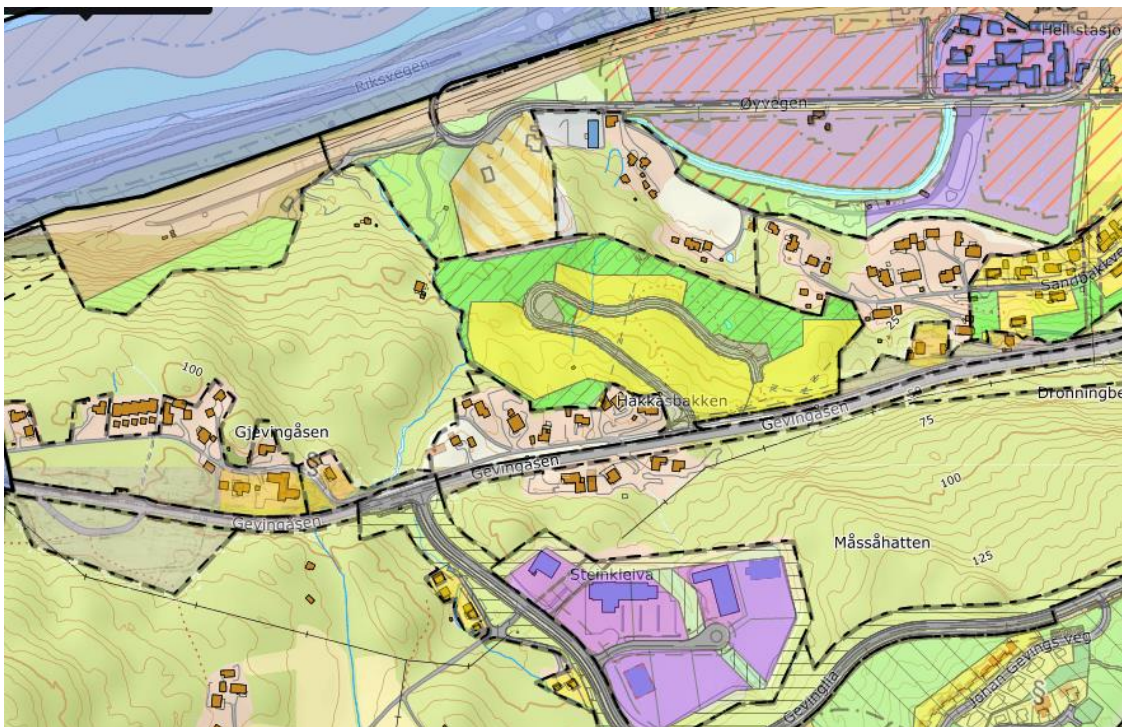
De siste 20 årene er det bygd i gjennomsnitt 19 boenheter pr år i Lånke. Hvis man legger til grunn dette som et erfaringstall, vil det innenfor rammen av KPA (12 års tidshorizont) være et behov for 228 boenheter i Lånke.

Status regulerte boligområder i Lånke

- Geving boligområde - 2-062
 - 8 ubebygde boligtomter - detaljregulert
 - Regulert område for kombinert bolig og tjenesteyting på 56,6 daa (B4 i gjeldende KPA)



- Gevingåsen - nedre del 162/42 + 366 - boliger - 2-084
 - Detaljregulering pågår for 118 ny boenheter



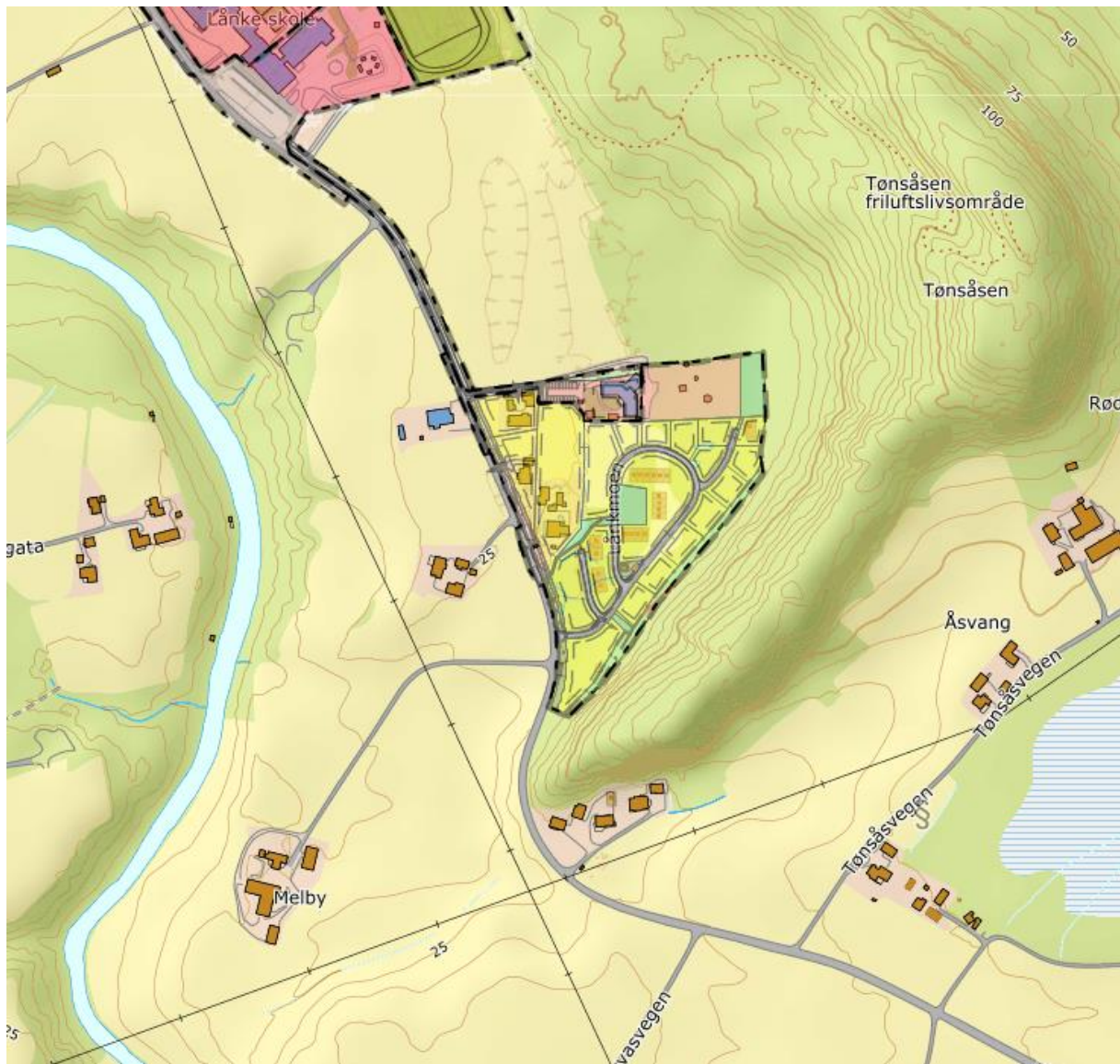
- Reguleringsplan for Hell-Værnes på Nordlandsbanen samt del av Hell - 2-058
 - Regulert boligområde på 7,6 daa



- Bjørgmyran vestre - 2-042-C
 - Ca 40 ubebygde boenheter - detaljregulert



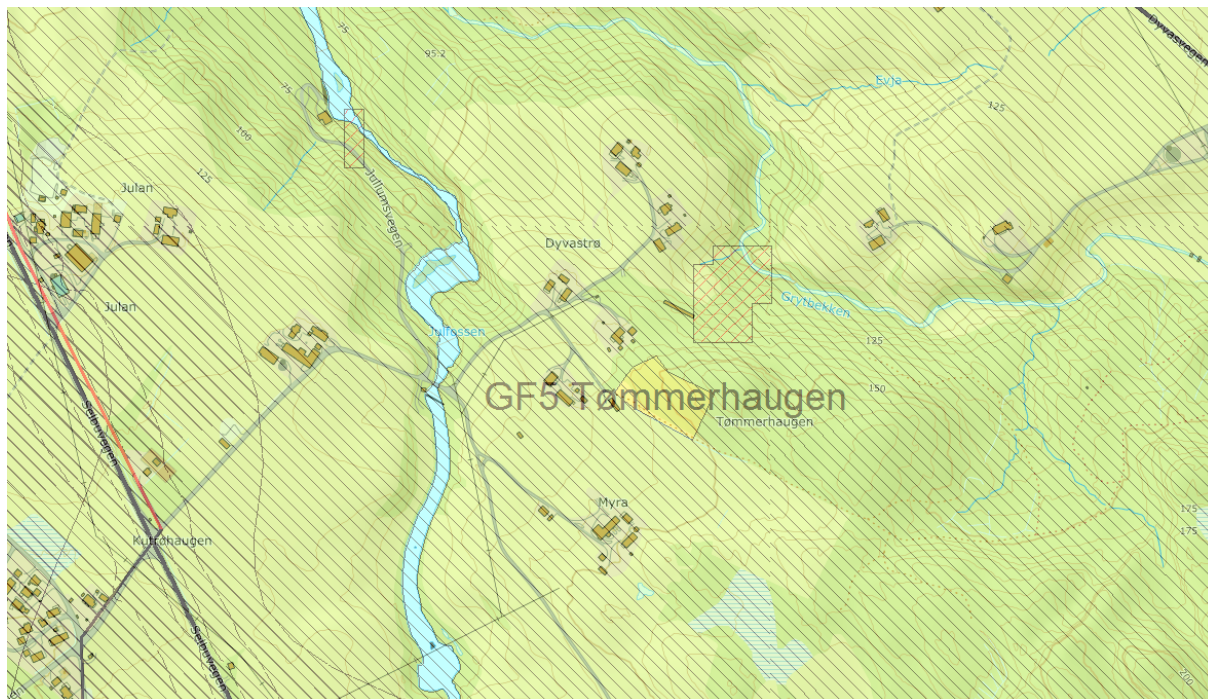
- Tønsåsen boligfelt - 2-064-A
 - Ca 50 ubebygde boenheter - detaljregulert



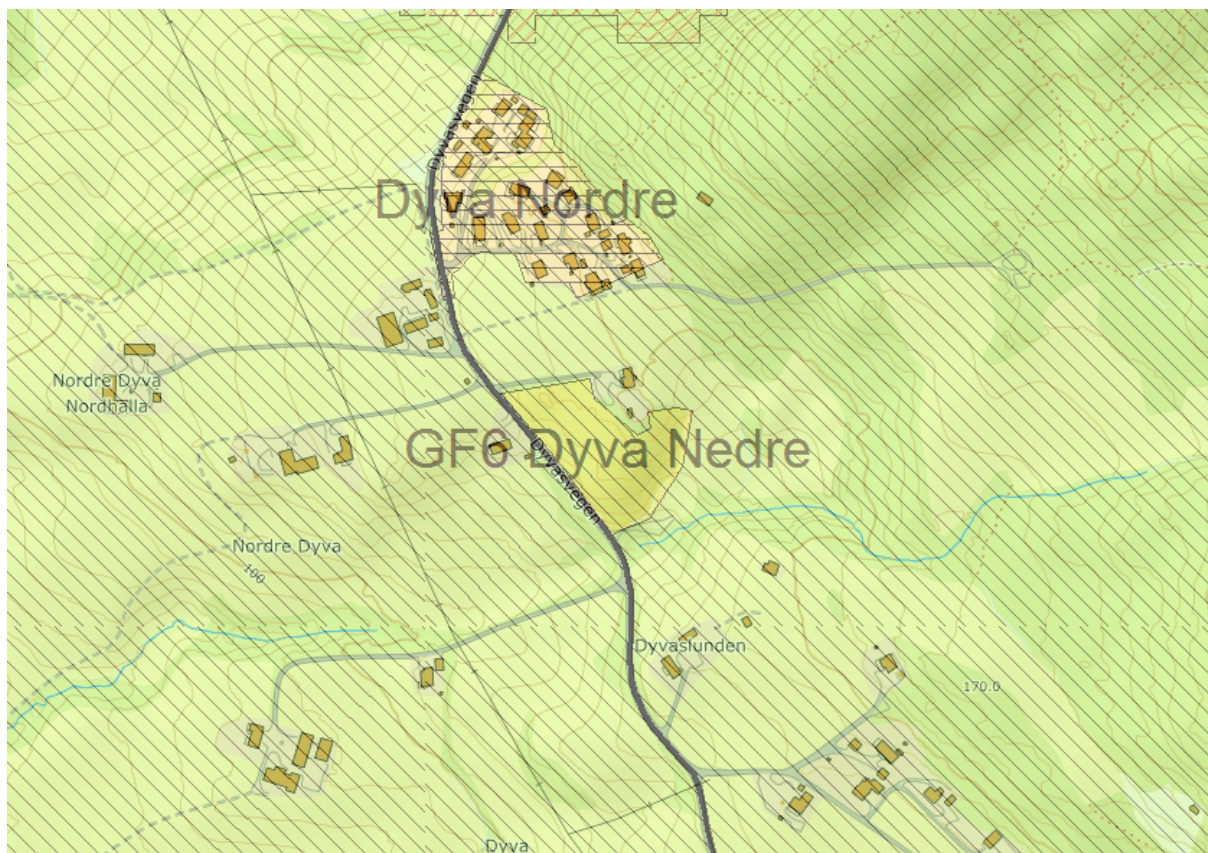
Oppsummert er det ca 100 byggeklare boenheter, samt at det i tillegg er 118 boenheter som er under detaljregulering. I tillegg anslås det at de 2 områdene B4 i gjeldende KPA og boligområde sørøst for Hellsaga samlet kan utgjøre min. 100 boenheter.

Status grendafelt i gjeldende KPA

GF5 - Tømmerhaugen - ikke igangsatt (min 5 boenheter)



GF6 - Dyva nedre - ikke igangsatt (min 5 boenheter)



GF 18 - Austerlia - ikke igangsatt (min 20 boenheter)



Status LNFR Spredt bolig i gjeldende KPA

Det er ikke avsatt områder for spredt boligbygging i Lånke

Vurdering av behov for boliger i Lånke

Trondheimsregionens middelsvekstprognose estimerer en befolkningsvekst på 159 personer i Lånke skolekrets i kommuneplanperioden. I planprogrammet er det fastsatt at det skal være mer enn nok boliger til å ivareta høy befolkningsvekst. Kommunedirektøren vurderer derfor at det bør legges til rette for minimum 250 nye boenheter i området i perioden, inkludert boliger som er regulert, men ikke bygd. Etersom mange husstander består av mer enn en person bør dette være et tall som ivaretar også høy vekst og utfordringer knyttet til realisering av enkelte områder. For å ytterligere styrke dette legger kommunedirektøren laveste utnyttelsesestimat til grunn for sine vurderinger. Det er

allerede regulert for over 300 nye boenheter i Lånke, slik at det anbefales et minimum av nye områder. Det kan virke som at noen regulerte områder kan være «tunge å realisere av ulike hensyn.

Vurdering:

Innspill 1

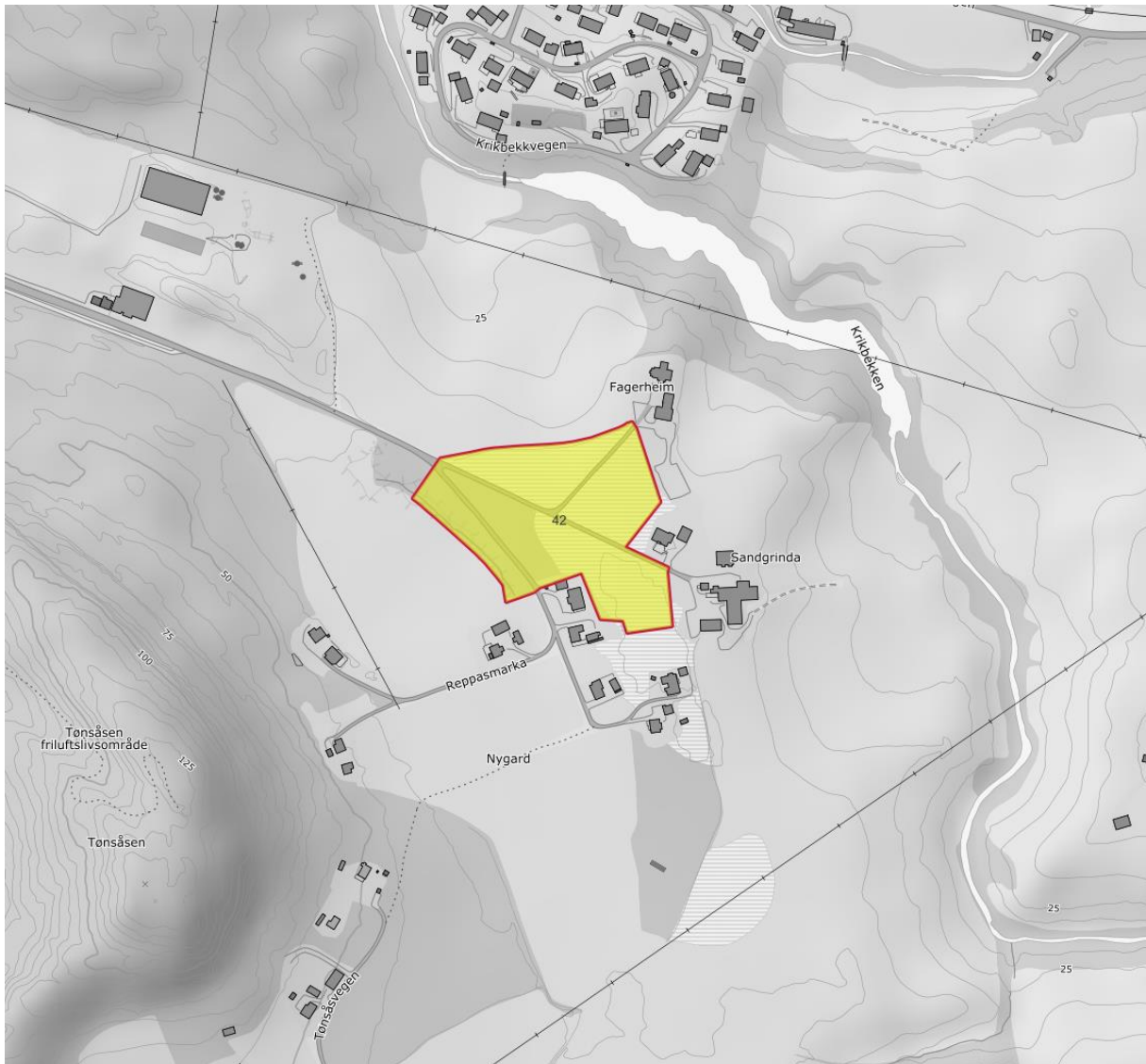
Gnr/bnr 179/1



Innspill 1 består i hovedsak av skogsmark. Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot skole og nærsenter. I tillegg er det eksisterende anlegg og næringsområder og nye planlagte anlegg i nærheten som bør hensyntas. Kommunedirektør frarår at innspillet tas inn i KPA

Innspill 42

Gnr/bnr 179/1



Innspill 42 er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier til skole og lokalsenter. Eventuell utbygging av området vil øke mengde persontrafikk forbi et etablert og planlagt næringsområde. I tillegg er området klassifisert som myr, hvor det bør ligge sterke samfunnsmessige behov til grunn for å bygge ned myr. Kommunedirektør frarår at innspillet tas inn i KPA

Innspill 51, 52 og 177

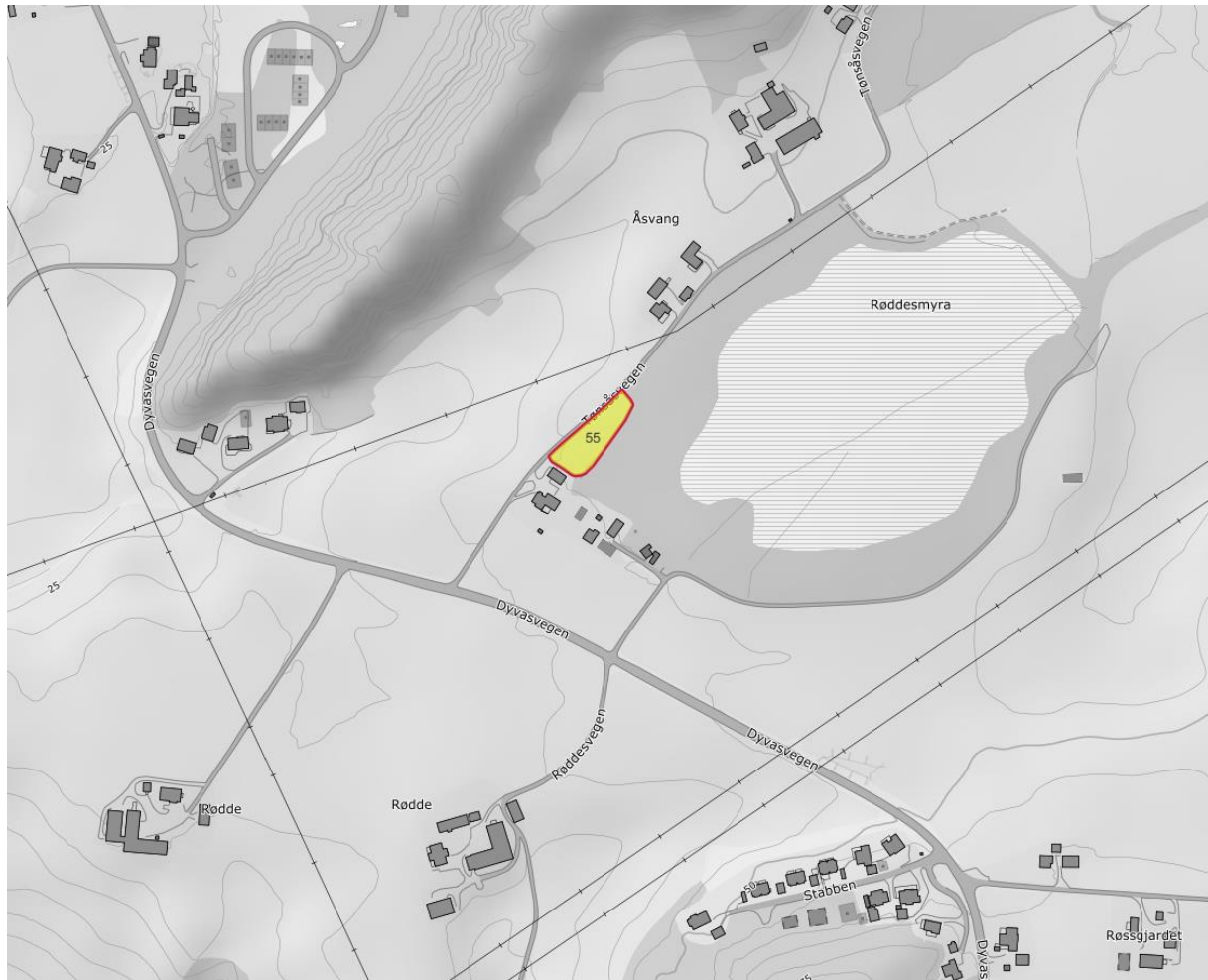
Gnr/bnr 166/1 og 166/9



Innspill 51, 52 og 177 vurderes samlet og består av skogsmark i hovedsak med lav bonitet. Framtidig boligområde B4 i KPA er ikke realisert, samt Gevinglia, og det bør vurderes om disse bør bygges ut før man tilrettelegger for nye områder som vil gi negative konsekvenser for friluftslivsinteressene i området og øvrige hensyn. Områdene er bratte, og det vil gi terrenginngrep og trolig inngrep i kulturminner. Tiltakene vil gi visuelle konsekvenser for landskapsbildet med både bebyggelse, framføring av veg og teknisk infrastruktur. Utbygging vil gå på bekostning av friluftslivsverdier. Kommunedirektør frarår at innspillet tas inn i KPA.

Innspill 55

Gnr/bnr 157/6



Innspill 55 ligger på fulldyrka jord. Området anbefales ikke omdisponert til boligformål ut fra hensynet til jordvern, risiko mtp kvikkleire med middels faregrad og alvorlig konsekvens, og med hensyn til lokalisering og nullvekstmål. En utbygging vil også bidra til fragmentering av kulturlandskapet. Kommunedirektør frarår at innspillet tas inn i KPA.

Innspill 108

Gnr/bnr 159/1 og 159/5



Innspill 108 ligger i hovedsak på skogsmark. Området ligger innenfor og ved et svært viktig friluftsområde med stor symbolverdi og mange kunnskapsverdier. Området benyttes ofte av regionale og nasjonale brukere. En utbygging kommer dermed i konflikt med viktige friluftsjanser og det vil være negativt dersom dette viktige området reduseres i størrelse. Innenfor området og like utenfor området ligger fem forekomster av Bergkunst-helleristninger, som er automatisk fredede kulturminner. Dette er et viktig hensyn etter kulturminneloven. En utbygging vil også bidra til fragmentering og endring av landskapsbildet ved den karakteristiske Tønsåsen og de automatisk fredede kulturminnene. Det er vurdert som positivt at området ligger i nærheten av fellesfunksjoner på Lånke, med regulert kollektivfelt i naboplanen og etablert G/S til skole. Området trenger å justeres i forhold til hensynene ovenfor. Kommunedirektøren anbefaler innspillet tatt inn i KPA med redusert areal hvor arealer mot Tønsåsen tas ut.

Innspill 161, 162, 163 og 164

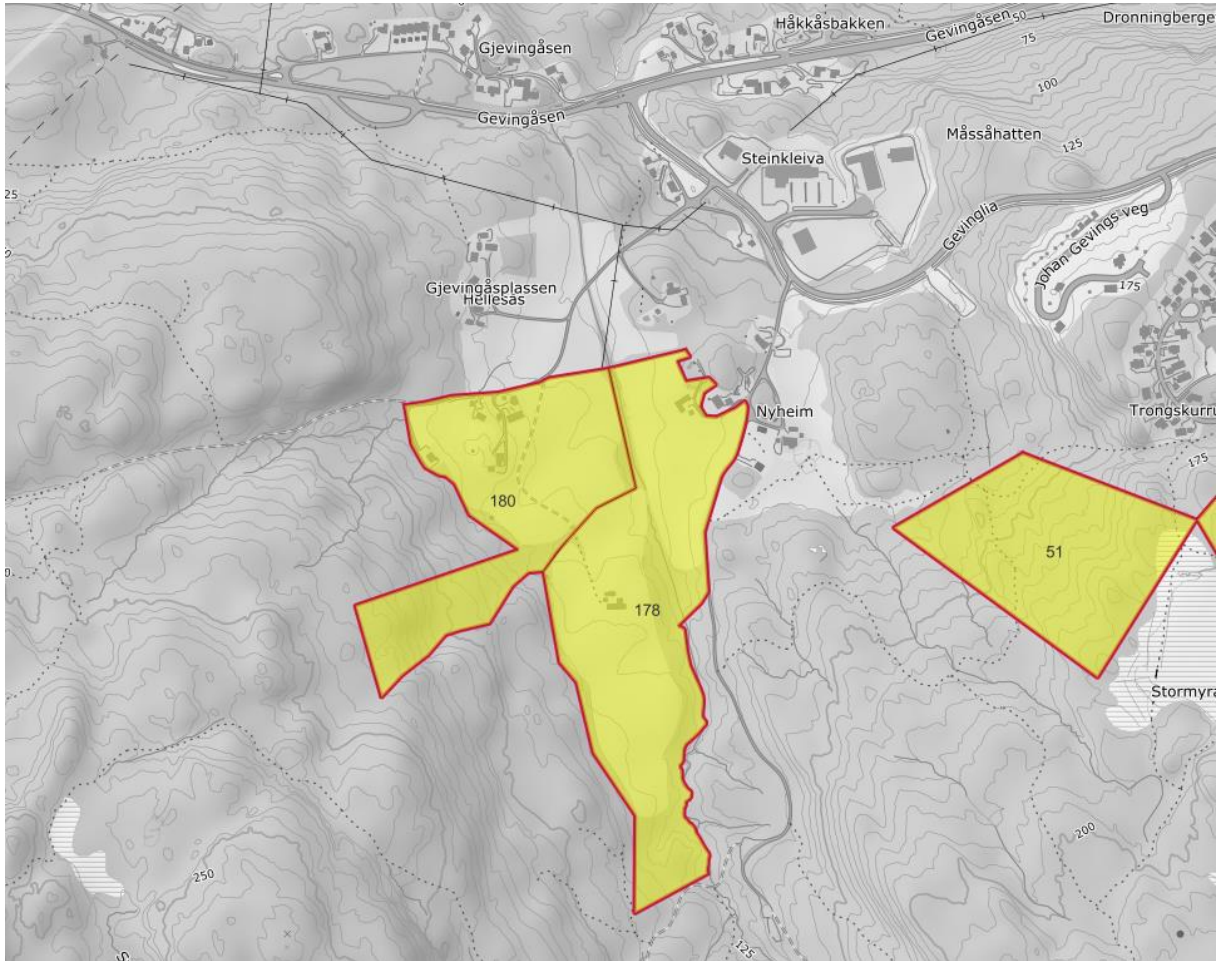
Gnr/bnr 167/11 og 168/3



Innspill 161, 162, 163 og 164 ligger delvis på dyrka jord og skogmark. Området anbefales ikke omdisponert til boligformål ut fra en samlet vurdering av lokalisering, samt manglende tilrettelegging for gående og syklende. Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum og nærsenter. Utbygging vil gi en fragmentering av kulturlandskapet. Kommunedirektøren frarår innspillene 161, 162 og 164 i forhold til jordvern, men åpner for at innspill 163 vurderes i forhold til spredt boligbygging pga beliggenhet mellom 2 veger.

Innspill 178 og 180

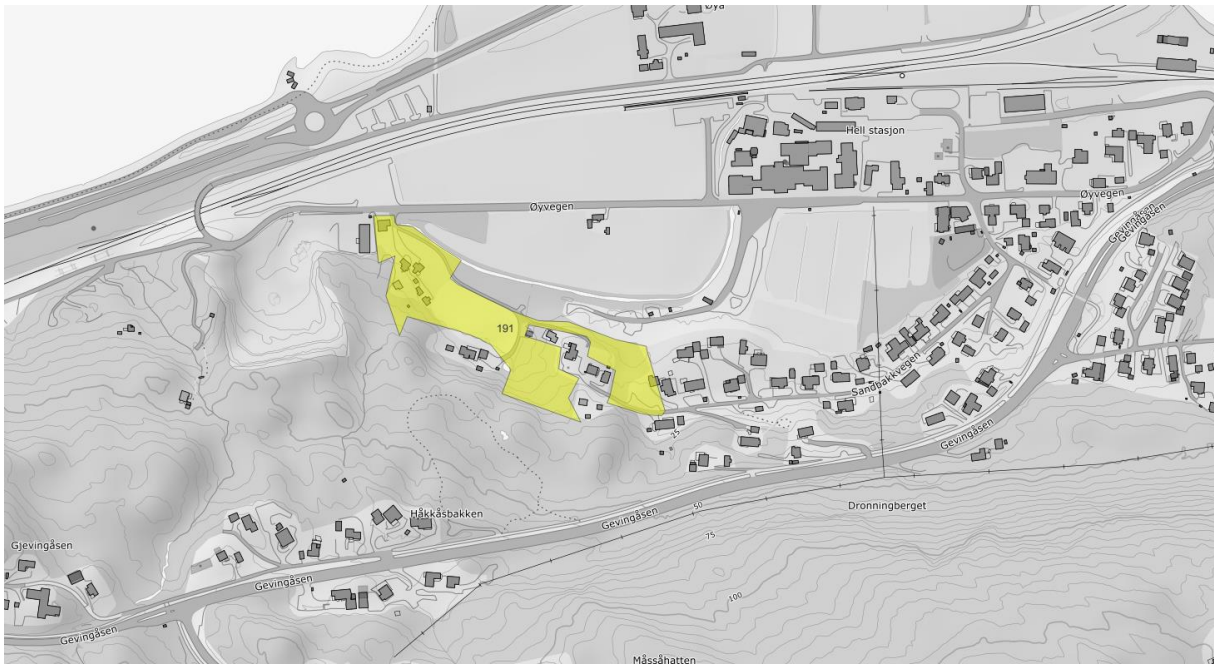
Gnr/bnr 166/6 og 166/10



Innspill 178 og 180 ligger i hovedsak med bebyggbart areal på fulldyrka jord. Området ligger langt unna teknisk og sosial infrastruktur, samt består av verdifullt dyrka areal. Området innehar kulturminner og friluftslivsinteresser. I henhold til nasjonal jordvernstrategi, skal omdisponering av jordbruksareal reduseres. Dersom omdisponering likevel vurderes som nødvendig, skal hensyn til nødvendige samfunnsnyttige formål legges til grunn. Framtidig boligområde B4 i KPA, samt Gjevinglia, er ikke realisert, og det bør vurderes om dette bør bygges ut før man tilrettelegger for nye områder som vil gi negative konsekvenser for friluftsliv og flere andre tema. Kommunedirektør frarår at innspillet tas inn i KPA.

Innspill 191

Gnr/bnr 162/20, 162,23 og 162/187



Innspill 191 ligger på skogsmark med høy bonitet. Området bør vurderes omdisponert, etter en nærmere redegjørelse av hvordan adkomst og utnytting av tomten er tenkt løst. Lokalisering i henhold til nullvekstmål er riktig, og arealet ligger i tilslutning til øvrig omdisponert boligareal. Det er uklart hvordan tomtene er tenkt løst på en god måte pga de store terrengforskjellene. Adkomst til området virker uløst. Støy- og solforhold bør undersøkes nærmere. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet vurderes videre, men hvor eventuelle rekkefølgekrav rundt adkomst vurderes nærmere.