

Planprogram for:

1-258 Områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen-Remyra



Versjon datert 06.10.2017

Forord

Stjørdal kommune ved Enhet arealforvaltning har utarbeidet planprogram for områdeplan for utbyggingsområdet Husbyåsen – Finnmyra. Planprogrammet er utarbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens forskrift om konsekvensutredninger av 01.01.2015.

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvilke problemstillinger som vurderes som viktige i forhold til miljø og samfunn, utredningsbehov og alternativer. Videre hvordan disse er tenkt løst, og planprosess med frister og medvirkning.

Forslaget til planprogram ble behandlet i kommunestyret 15.12.2016, og ble utlagt til offentlig ettersyn i perioden 14.01.2017 – 26.02.2017. Utlegging av planprogram ble kunngjort i Stjørdalens blad og Stjørdal kommunes hjemmeside.

Innspill til planprogrammet i høringsperioden er innarbeidet i planprogrammet. Sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer følger som vedlegg og ligger i saksfremlegget.

Planprogram datert 06.10.2017 ble fastsatt av kommunestyret i Stjørdal kommune i sak xx/2017 den dd.mm.aaaa.

Innhold

1	BAKGRUNN.....	5
1.1	Formål med planarbeidet	5
1.2	Organisering.....	5
1.3	Vurdering av krav om konsekvensutredning	5
1.4	Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag	5
2	OVERORDNEDE RETNINGSLINJER OG PLANER.....	6
2.1	Statlige	6
2.2	Regionale	6
2.3	Kommuneplanens samfunnsdel	6
2.4	Kommuneplanens arealdel - politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet.....	7
3	PLANOMRÅDET, dagens situasjon.....	9
3.1	Beliggenhet	9
3.2	Eiendomsforhold.....	11
3.3	Planhistorikk i området	11
3.4	Reguleringsplaner innenfor og omkring planområdet	12
3.5	Topografi.....	14
3.6	Grunnforhold.....	14
3.7	Naturmiljø	14
3.8	Kulturminner	14
3.9	Bebyggelse	14
3.10	Veg og trafikk	15
3.11	Annen infrastruktur	15
3.12	Vann og avløp	15
3.13	Støy	15
4	PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSTEMA.....	15
4.1	Plantype.....	15
4.2	Utredningstema	16
4.2.1	Grunnforhold, geoteknikk.....	16
4.2.2	Befolkningsprognoser	16
4.2.3	Boligformål.....	17
4.2.4	Skoletomt	17
4.2.5	Annen sosial infrastruktur.....	17
4.2.6	Veg og trafikk	17
4.2.7	Renovasjon.....	19
4.2.8	Hydrologi, flom og overvann.....	19
4.2.9	Vann og avløp.....	19

4.2.10	Idrettsanlegg, friluftsliv, barn og unges interesser.....	19
4.2.11	Biologisk mangfold og grønnstruktur.....	19
4.2.12	Landbruk.....	20
4.2.13	Forurensing til luft, støy og vann.....	20
4.2.14	Landskapsbilde	20
4.2.15	Kulturmiljø.....	20
4.2.16	Klima og energi	20
4.2.17	Risiko- og Sårbarhetsanalyse.....	21
4.2.18	Folkehelse	21
4.2.19	Ulike samarbeidsformer for offentlig/privat utbygging og kommunalt grunnerverv	21
5	PLAN FOR PROSESS, FREMDRIFT OG MEDVIRKNING	21
6	Vedlegg.....	22

1 BAKGRUNN

1.1 Formål med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging og andre byggeformål, grøntområder og veger, i henhold til kommuneplanens arealdel og politiske vedtak.

Området planlegges regulert for:

- bebyggelse: minimum 300 boliger og eventuelt barneskole, og anlegg: vannforsyning og avløp, energiforsyning og uteopphold
- samferdsel, herunder veger, gang- og sykkelveger, evt tunneler
- grøntområder, herunder bevaring av naturverdier og tilrettelegging for friluftsliv med utgangspunkt i eksisterende grøntområder, turstier, snarveger, barnetråkk.

1.2 Organisering

Planprogrammet er utarbeidet av Stjørdal kommune ved Enhet arealforvaltning.

Områdeplan med konsekvensutredning skal utarbeides av Enhet arealforvaltning ved hjelp av eksterne konsulenter. Alternativt kan noe utarbeides av ekstern konsulent fra privat oppdragsgiver, i forståelse med Stjørdal kommune.

1.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert iht Plan- og bygningslovens kap 4 «Generelle utredningskrav», §4-1 Planprogram og §4-2 Planbeskrivelser og konsekvensutredning, og Forskrift om konsekvensutredninger.

Planarbeidet skal resultere i en områdeplan på ca 810 daa, med areal for boligbygging og infrastruktur som vil påvirke forhold langt utenfor planområdet.

Tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel, men er ikke tilstrekkelig utredet for områdeplannivå. Områdeplanen skal sette rammer for kommende detaljplaner for delområder innenfor planområdet. På bakgrunn av dette er det vurdert at tiltaket skal konsekvensutredes i tråd med forskriftens §2.

1.4 Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal vurderes i planarbeidet. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen.

Planprogrammet skal:

- redegjøre for hensikten med og målet for prosjektet
- redegjøre for rammer og premisser for planarbeidet
- beskrive hvordan området ønskes benyttet
- fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere
- beskrive organisering og framdrift i planarbeidet
- beskrive opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet

I henhold til forskriften om konsekvensutredninger ble planprogram lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 14.01.2017 – 26.02.2017.

Høringsuttalelsene er vurdert og innarbeidet i planprogrammet. Et sammendrag av høringsuttalelsene med forslagsstillers kommentarer følger som vedlegg.

Stjørdal kommune er ansvarlig myndighet for planarbeidet.

2 OVERORDNEDE RETNINGSLINJER OG PLANER

2.1 Statlige

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging har fortetting som utbyggingsstrategi for byer og tettsteder. Dette begrunnes med følgende:

- arealøkonomisering gjennom fortetting begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt produksjons- og rekreasjonsareal.
- Fortetting gir bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk.
- Fortetting begrenser transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.

2.2 Regionale

Stjørdal kommune har forpliktende samarbeid med Trondheimsregionen gjennom IKAP (Interkommunal arealbruk for Trondheimsregionen – www.trondheimsregionen.no). I «Regional plan for arealbruk» ligger det føringer for arealbruk i Nord-Trøndelag:

Regionalpolitiske retningslinjer for byene:

- o kommuneplanens arealdel skal definere en ytre tettstedsgrense og legge vekt på arealeffektive løsninger ved å angi minimum og maksimum utnyttingsgrad innenfor tettstedsgrensen.
- o Ved utbygging i sentrum og ved kollektivknutepunkt skal det legges opp til fortetting og transformasjon. I sentrumskjernen kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved utbygging i sentrumskjernen bør minimum 6 boenheter pr dekar legges til grunn, med avtrapping til 3 boenheter pr dekar i tilstøtende områder med kort avstand til kollektivknutepunkt.
- o Parallelt med fortettingsprosesser må sammenhengende grøntstruktur, friområder og egnede parker for felles bruk sikres.

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel sier at Stjørdal kommune har et særlig ansvar for et klimavennlig og energiøkonomisk utbyggingsmønster, samt energieffektive og riktige løsninger for ny bebyggelse.

2.4 Kommuneplanens arealdel - politiske vedtak som ligger til grunn for planarbeidet

Kommuneplanens arealdel vedtatt 20.03.2014 har utpekt nye utbyggingsområder i Stjørdal. Den store utbyggingsretningen i tilknytning til Stjørdal sentrum er i området fra Husbyåsen og oppover til Remyra. Det består av flere mindre utbyggingsfelt, i arealdelen kalt B9-B12 og Finnmyra m.fl.

Kapasiteten på veger, vann og avløp er ikke tilstrekkelig for å bygge ut nye felt. Kommuneplanens bestemmelser (pkt 1.3.2) stiller derfor krav om en felles områderegulering for B9-12, Finnmyra m.fl., for å utrede og planlegge vegtrassèer, utbyggingsområder og grøntområder. Kommuneplanens arealdel har også avsatt en tomt for ny skole på Finnmyra. Det må utredes hvor det er mest hensiktsmessig å plassere ny skole, i forhold til behov, videre utbygging og eksisterende skoler. Størrelse og avgrensning av grøntområder må også vurderes videre, ihht politisk vedtak:

Vedtatt i formannskapet 08.11.2012, sak 143/12 – kommuneplanens arealdel 2011-2022, som legger føringer for planarbeidet:

8. *Innspillet imøtekommes og tas inn som kombinert boligområde "Felleseie Remyrvegen" Gnr/Bnr 113/43, areal til ny veg samt et mindre grøntdrag. Dette løses endelig gjennom en reguleringsplan. Områdets beliggenhet er i tråd med utviklingsretningen av Stjørdal sentrum.*
9. *Området B13 i Beistadgrenda utvides mot sør ned mot dyrkajorda.*
20. *Det bør utredes plassering av skoletomt enten på østsiden av grendehuset ved Remyra eller nært opp til barnehagen. Dette vil gi en mer helhetlig løsning for området.*
21. *Veiføring over Finnmyra til FV 33, vurderes på nytt.*

Vedtatt i Komite plan 19.08.2015, sak 136/15: gnr/bnr 101/6 Husbyaunet: Søknad fra eier av B10 om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel - avslag:

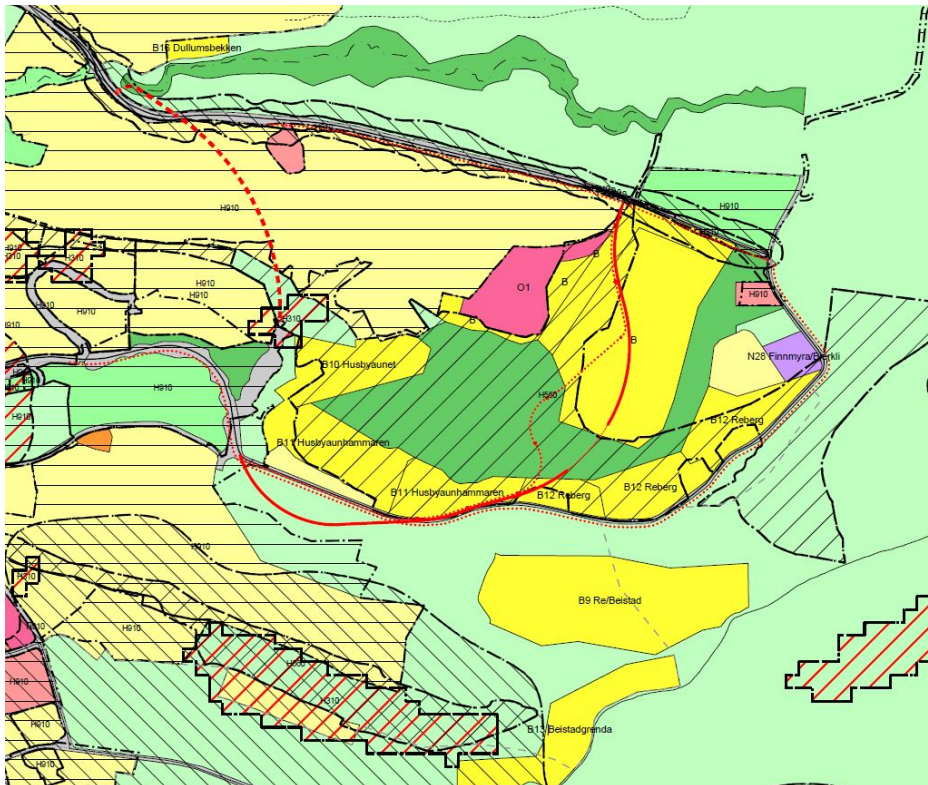
«Ut fra denne søknad, samt henvendelse fra flere i området, bes Rådmannen snarest ta initiativ til et møte med grunneierne av eiendommene innenfor B9 – 12 og Finnmyra. Dette med tanke på fremdrift av en felles områdeplan der likebehandling når det gjelder tid, og kostnadsdeling er i fokus. Her bør det sees på en samordning av offentlige og private interesser der målet er en felles områdeplan. Manglende skolekapasitet er en viktig faktor for at utbyggingspotensialet i området kan tillates igangsatt. Rekkefølgebestemmelser i områdeplanen må beskrive en trinnvis igangsetting av de forskjellige prosjekter. Videre må det i planen også vurderes alle andre offentlige behov og kapasiteter.

Trace for videreføring av samleveg opp til Finnmyra vurderes på nytt, samt at det også må vurderes om tunnelen i området kan utgå.»

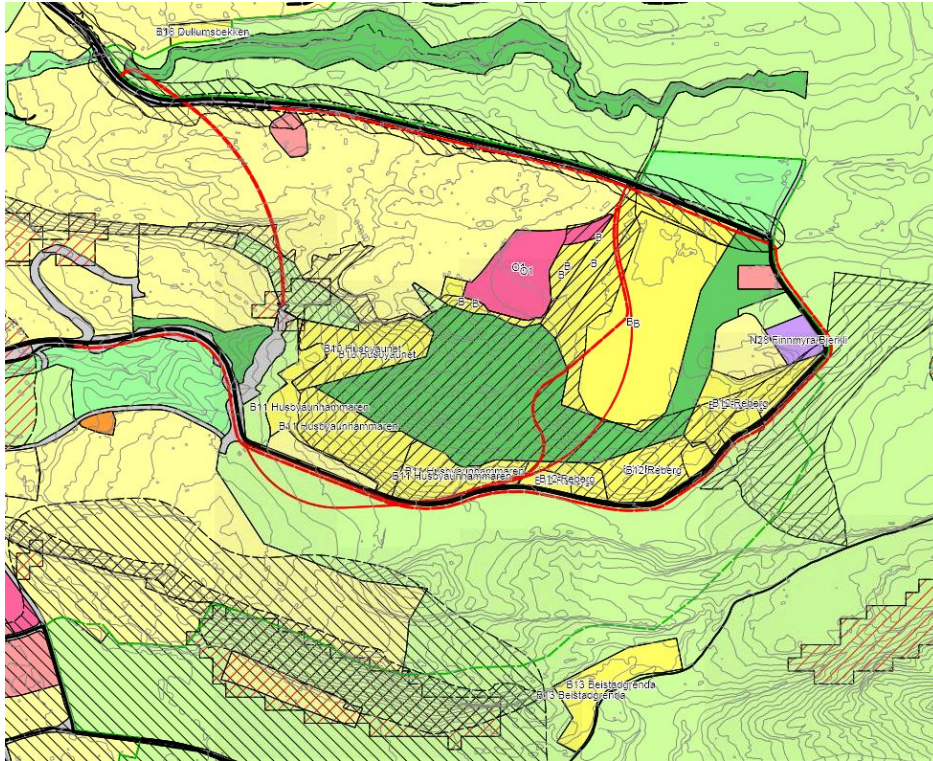
Kommuneplanens arealdel har regulert «Grønn strek» - en grense mellom utbyggingsområder og områder for bevaring av landbruk, natur og friluftsliv. I tidligere utkast til kommuneplanen fulgte Grønn strek Remyrvegen, og utbyggingsområdene kalt B10, B11, B12 samt Finnmyra ligger innenfor denne. Felt B9 ligger utenfor dette, men ble allikevel vedtatt politisk i 2013 – noe som førte til mekling

med Fylkesmannen. Ved meklingen om flytting av grønn strek for å innlemme B9, foreslo Fylkesmannen at grønn strek kan flyttes slik kommunestyret vedtok, og at B9 kan vurderes videre, dersom utredninger på reguleringsnivå tilsier at dette ikke er i konflikt med interesser som Fylkesmannens miljøvernavdeling skal ivareta.

Felt B9 ligger innenfor planområdet i dette planprogrammet. Hvis utredningen av grønnstrukturen innenfor grønn strek viser at det er grønne verdier her som vil komme i konflikt med boligbygging i B9, vil Fylkesmannen ivareta avveiningen mellom bevaring av grønne verdier og utbygging.



Over: Forslag til kommuneplanens arealdel, der felt B9 inngår. Møtte innsigelse fra Fylkesmannen, som førte til at B9 utgikk.

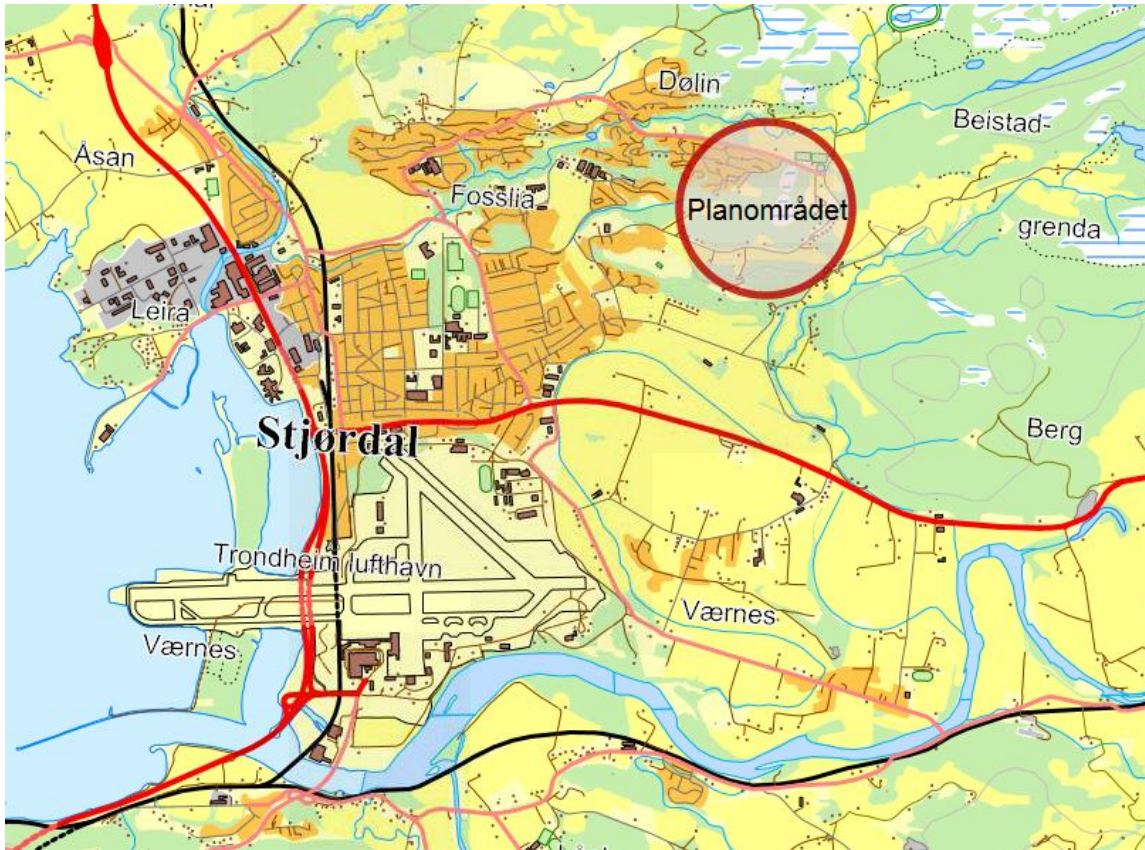


Over: Utsnitt av vedtatt kommuneplanens arealdel. Mørkegule områder er avsatt til nye boligområder, rosa er skole. Rød linje er foreslått ny vegtrassè, og grønn linje er Grønn strek.

3 PLANOMRÅDET, dagens situasjon

3.1 Beliggenhet

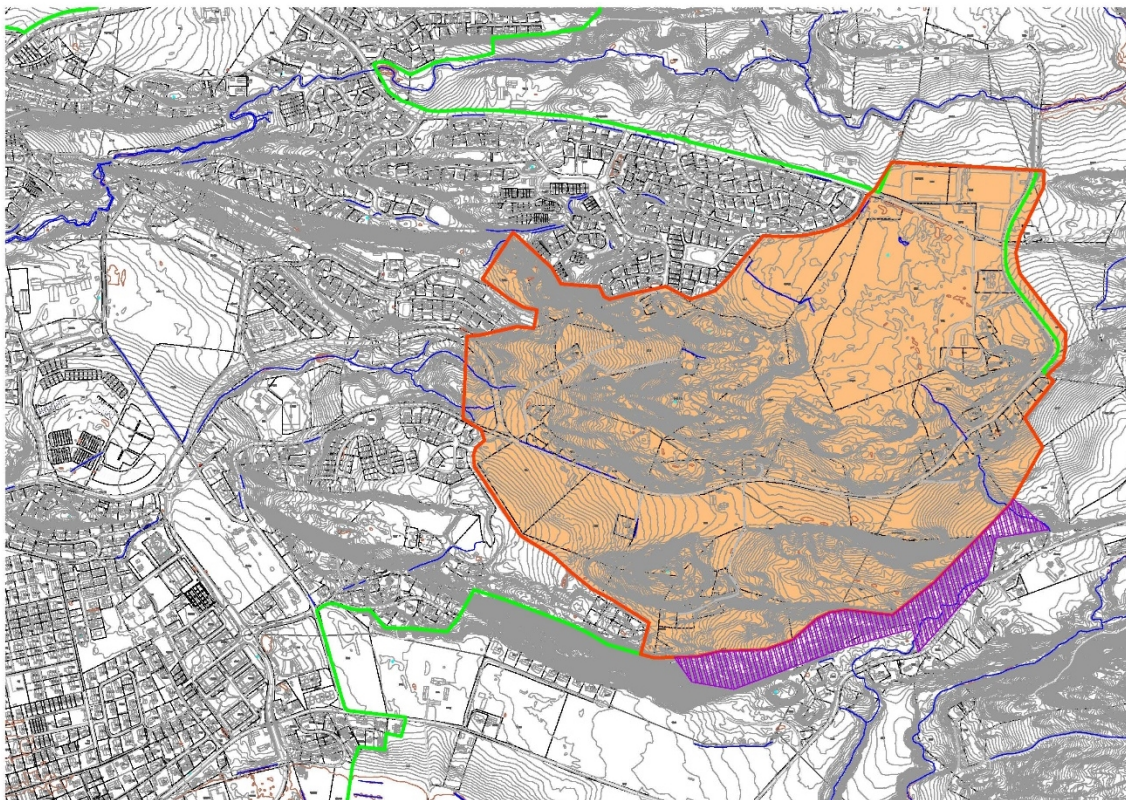
Området ligger nordøst for Stjørdal sentrum. Planene innebærer regulering av et område på ca 810 daa. Dagens bruk av arealet er stort sett skog- og jordbruk. Området grenser til ferdig utbygde områder, kalt Husbymarka og Malmtunet i nordvest, omfatter Remyra grendehus og idrettsanlegg i nord, og Husbyåsen i sørvest. Sør og øst i planområdet er det foruten en boligklynge dyrka mark og skog.



Planområdets plassering i forhold til Stjørdal sentrum.



Flyfoto av planområdet



Planområdet ligger innenfor rød strek og merket med oransje farge. Skravert lilla område er areal som ble annonsert med i planprogrammet, men som tas ut pga fylkesmannens og fylkeskommunens høringsuttalelser.

3.2 Eiendomsforhold

Planområdet består av mange private grunneiere. Noen eneboliger som i plansammenheng kan bli berørt som naboer, og flere mindre gårdsbruk som har areal med potensial for utbygging eller grøntstruktur.

3.3 Planhistorikk i området

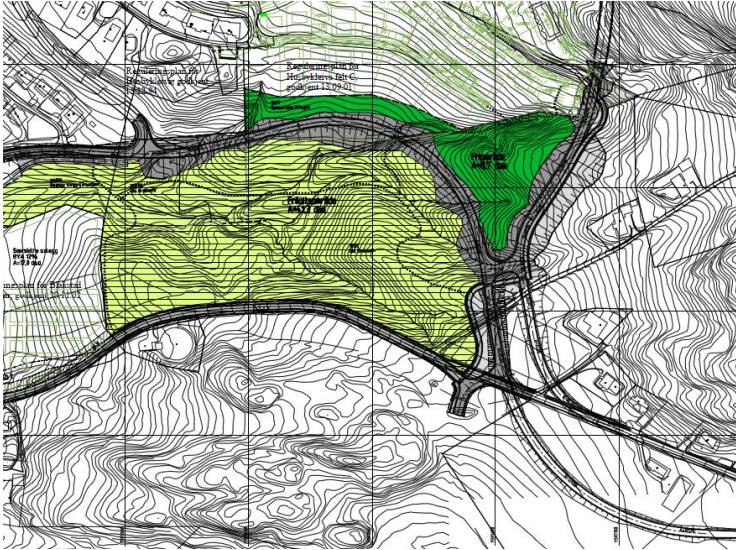
Utbyggingsformål i planområdet har vært vurdert i kommuneplanen mange ganger de siste tiårene.

I Generalplanen for Stjørdal, vedtatt i 1978, var området for første gang satt av til boligutbygging, da uten Finnmyra. I Kommuneplanen for 1988-99 var Finnmyra også lagt inn, samt at det ble foreslått en ny trassè for Remyrvegen. I 1989 gjorde NGI registreringer av kvikkleire i området, noe som førte til at nesten alt utbyggingsareal ble tatt ut igjen av Kommuneplanen for 1992 – 2003. En registrering av natur- og friluftsverdier, kalt Grønn plankat, ble utført før Kommunedelplan for Stjørdal tettsted 2006 ble vedtatt. Registreringene bidro til at mye av området ble avsatt til grønne formål, men samtidig ble Finnmyra og Husbyåsen lagt inn som utbyggingsareal igjen. Ny trassè for atkomstveg ble lagt inn i denne planen. Husbyåsen er nå i ferd med å bli ferdig utbygd, i samsvar med dette, og ny trassè av Remyrvegen er ferdigbygd fram til Husbyåsen.

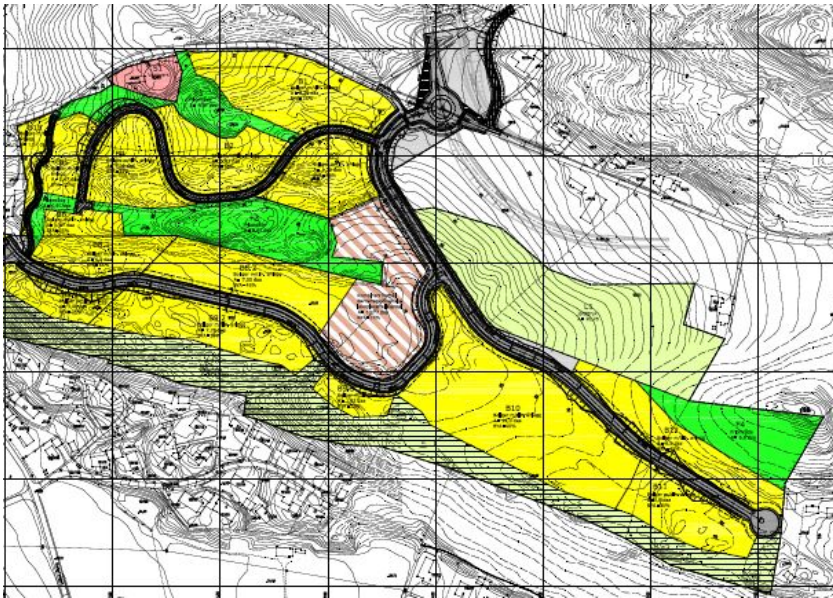
I siste vedtatte kommuneplan for 2013 – 2022 er det igjen lagt inn mer areal for boligbygging i området, og ny vegtrassè for Remyrvegen er videreført i planen.

3.4 Reguleringsplaner innenfor og omkring planområdet

Arealplanid	Plannavn	Vedtatt	Formål
1-197	Remyra barnehage (Geitspranget)	13.09.2007	Allmennyttig - barnehage
1-068	Remyra Idrettsanlegg	02.11.1981	Friområde – idrett, klubbhus
1-064	Husbymarka flateplan	25.03.1980	Bolig, forretning, offentlig (skole/barnehage), allmennyttig, friområde, trafikkområde
1-064-H	Husbymarka 4 (Malmtunet m.m)	13.11.1996	Bolig, lekeområde, kjøreveg, gang/sykkelveg
1-210	Husbyåsen boligområde	18.12.2008	Bolig, barnehage, friområde, LNF, naturvernområde, vann-/avløpsanlegg, kjøreveg og gang/sykkelveg
1-182	Hovedveg øst, parsell Solvegen	22.04.2004	Kjøreveg med tunnellinnslag, gang/sykkelveg, friområde, friluftsområde
1-153	Reguleringsplan Husbykleiva felt C	13.09.2001	Bolig, lekeområde, friområde, kjøreveg, gang/sykkelveg
1-232	Beitstadgrenda	Varslet oppstart mars 2015	Boliger



Reg.plan 1-182: viser ny trassè for Remyrvegen/Solvegen, og tunnelinnslag for vegtrassè som kan komme ut lenger nord, på Hjelsengvegen ved Granittvegen (sør for den gamle Mix-kiosken.)



1-210 Husbyåsen – planområdet er ca 200 daa, regulert for ca 260 boenheter.

3.5 Topografi

Terrenget er variert med hensyn til høyder og form. Det er store myrflater på Finnmyra på høydekote +155. Terrenget heller bratt ned mot Remyrvegen i sør og vest. Remyrvegen stiger fra kote + 80 vest i planområdet, opp mot +150 i øst. B10 ligger i en skålformet helling mot sørvest, mens B11-12 heller mot sør. B9 ligger i en helling mot sørøst, fra +110 til +75.

3.6 Grunnforhold

Grunnen består av organiske jordlag (myr) på Finnmyra. Mot sør avgrenses myra av en bergkant som følger Remyrvegen. Drenering av myra og fremtidig overvann vurderes som en utfordring ved utbygging, og alternative fordrøyningsmuligheter og vannveier ned til Byabekken/Evja/Stjørdalselva må utredes.

Det er registrert felt med kvikkleire i vestlig del av planområdet, der det er regulert tunnelinnslag for ny veg.

3.7 Naturmiljø

I følge markslagskart inneholder planområdet ca 120 daa dyrka jord, ca 170 daa uproduktiv skog/lav bonitet, ca 310 daa skog av middels/høy bonitet, ca 20 daa myr. Remyra idrettsanlegg med grendehus er på ca 31 daa.

Kommuneplanens arealdel har avsatt store områder for grønnstruktur og bevaring av naturmiljø innenfor planområdet, mens et vedtak i formannskapet i sak 143/12 sier at dette skal vurderes å bli mindre. Temaet er ikke detaljert utredet, og avgrensingen mellom grønnstruktur og byggeområde skal vurderes igjen i reguleringsplanen, på bakgrunn av konsekvensutredningen.

Ifølge www.GINT.no er det arter av særlig stor forvaltningsinteresse her. Tidlige registreringer som lå til grunn for Grønn plakat viste vegetasjon som er kategorisert som lokalt viktig, og det er funnet liten salamander i Finnmyra. Dette er en art som Miljøverndepartementet har gitt Stjørdal kommune et spesielt ansvar for å ivareta. En potensiell mottaker for overvann fra planområdet er Byabekken, som er lakseførende. Området har rekreasjonsverdi og er brukt av folk som bor i boligområdene rundt.

3.8 Kulturminner

Kulturminnedatabasen Askeladden viser et registrert kulturminne, nr 17071 – Finnmyra, med uavklart vernestatus, og noen kulturminner i utkanten av planområdet, som er avklart gjennom tidligere reguleringsplaner.

3.9 Bebyggelse

Det ligger noen gårdsbruk innenfor planområdet, og det er Jord- og skogbruksareal på disse eiendommene som i varierende grad er avsatt til boligbygging. Det ligger ca 35 boliger i planområdet pr i dag, med atkomst fra Remyrvegen. Disse er bygget uten reguleringsplan. På Finnmyra ligger det en barnehage – Geitspranget friluftsbarnhage, i tillegg til et par nærings-/lagerbygg.

3.10 Veg og trafikk

Det går en veg gjennom planområdet som skifter navn og eier underveis:

- Hjelsengvegen (fylkesveg 33), går fra Stokkan fram til Remyra. ÅDT 2015: 3400
- Remyrvegen (kommunal veg), fra Remyra ned til atkomsten til Husbyåsen
- Husbyfaret (kommunal veg), fra atkomsten til Husbyåsen og ned til Ligårdskrysset på E14. ÅDT juli 2016: 2237.

ÅDT = Årsdøgntrafikk (gjennomsnittlig antall kjøretøy pr døgn pr år).

Vegen er både atkomstveg til boligene i området, til Remyra idrettsanlegg, samt atkomst videre til Remarka friluftsområde, et mye brukt friluftsområde for både folk i nærområdet og større omegn.

Vegen har en standard som verken er beregnet for dagens trafikkmengde eller mulig fremtidig trafikk. Den er ikke planlagt utbedret fordi kommuneplanens arealdel siden 2006 har hatt en ny vegtrassè som skal erstatte dagens veg. Denne trassèen skal utredes.

Det er ingen gang-og sykkelveg i området i dag. Trasse for dette skal også utredes.

Kollektivtrafikk: Rutetilbudet Pendel'n betjener i dag området med en enveiskjørt ringlinje med høy frekvens i rushtiden. Tilbudet konsolideres ved en utbygging.

3.11 Annen infrastruktur

Det går en kraftlinje gjennom planområdet. Det må vurderes kapasitet i forhold til planlagt utbygging.

3.12 Vann og avløp

Finnmyra er en dyp myr, resipient og et naturlig fordrøyningsbasseng. Når den dreneres for utbygging må alt overvann fordrøyes på annen måte og ledes ut. Det er ikke tilstrekkelig avløpskapasitet i eksisterende ledninger ut av området.

Vannledning fra Kindseth-bassenget har liten forsyningskapasitet, og tilfredsstillende ikke brannvannkrav.

3.13 Støy

Det er rød og gul støysone langs Hjelsetvegen FV33 som kommer inn i planområdet fra nordvest. Gul støysone fra flyplassen kommer innenfor planområdet i sør.

4 PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSTEMA

4.1 Plantype

Det skal utarbeides en områdeplan for hele området. Områdeplanen skal være grunnlag for å anlegge offentlig teknisk infrastruktur (nye veier, tunneler, gang- og sykkelveier, og nett for vann, avløp og overvann). Områdeplanen skal vise hvor grønnstruktur skal bevares og eventuelt tilrettelegges for friluftsliv, og hvor eventuelt skoletomt skal plasseres. Videre skal områdeplanen gi føringer for private detaljplaner for de enkelte boligfeltene. Områdeplanen skal sette betingelser for utbygging og utbyggingstakt, rekkefølgekrav, samt hvordan private og offentlige interesser skal samordnes.

Konsekvensutredningen skal gi grunnlag for å regulere

- boligområder som er avsatt i kommuneplanens arealdel, evt om boligavsettet i arealdelen heller skal reguleres til andre formål, mens boligene bør bygges andre steder innenfor planområdet.

- ny og optimal vegtrassè for bl.a. kollektivtrafikk, inkludert tunnel opp til Finnmyra.
- evt regulere bort tunnel til Hjelsengvegen
- gang-og sykkelveger, snarveger og turveger
- trassè for vann, avløp og overvann
- endelig plassering av Grønn strek og grønnstruktur
- skoletomt, (evt ikke regulere skole i området)
- bussbetjening av området

Konsekvensutredningen skal utarbeides på områdeplannivå. Utredningene skal være relevante for de beslutninger som skal tas. Dette gjør at utredningsnivået for de ulike temaene vil variere. Utredningen skal være mest mulig kortfattet og beslutningsrelevant og skal bygge på kjent kunnskap. Områdeavgrensingen kan også variere etter tema. For noen tema kan planområdet være stort nok, for andre tema, som f.eks skolebehov/skoleveger vil det være behov for å vurdere hele skolekretsen. For tema vann, avløp og overvann kan utredningsområdet omfatte Evja, sentrum og ut til utløpet i fjorden.

Eksisterende forhold skal beskrives i tekst, kart og bilder. Planforslaget skal beskrives med tekst og illustrasjoner, og konsekvensene av planforslaget og eventuelle avbøtende tiltak skal utredes for ulike tema, vurderes og beskrives med tekst og illustrasjoner.

4.2 Utredningstema

4.2.1 Grunnforhold, geoteknikk

- Grunnundersøkelser for å kartlegge grunnforhold og potensiale for ras.
- Dokumentere stabilitet i utbyggingsområder
- Anbefale egnede trassèer for vegbygging
- Avbøtende tiltak/tilrettelegging for utbygging
- Kostnader for avbøtende tiltak

4.2.2 Befolkningsprognoser

- Vise statistikk og prognoser.
- Forklare betydning av prognosene i forhold til planlagt boligvekst innenfor planen, og behov for offentlige tjenester: skole, barnehage, omsorg.

4.2.3 Boligformål

Kommuneplanens arealdel har lagt til grunn middels tett utbygging i områdene nord for Remyrvegen, noe som tilsier ca 300 boliger (på det som er boligformål i KPA). I tillegg kommer vurdering av ytterligere utbygging innenfor «Grønn strek». Utredningen skal vise:

- alternativer for utbyggingspotensiale (tetthet), fra «middels tett og opp mot hva som kan vurderes som maksimal akseptabel tetthet.
- forskjellig utbyggingsprinsipper (tett/lav, lavblokk, eneboliger/rekkehus osv.)

- hvordan utbyggingen kan skje, utbyggingstrinn og –takt
- hvordan oppnå variasjon i boligtilbudet (for å oppnå variasjon i befolknings sammensetning)
- hvilke områder som egner seg for universell utforming og tilgjengelige boenheter

4.2.4 Skoletomt

- Vurdering av behov, kapasitet, skolekretser, skolestørrelser, skoleskys
- Anbefale plassering av skoletomt i planområdet, eller utenfor

4.2.5 Annen sosial infrastruktur

- Vurdering av kapasitet og fremtidig behov for barnehage, eldreomsorg, bydelssenter og møtesteder i området.

4.2.6 Veg og trafikk

- ÅDT på dagens veger i og til/fra planområdet
- Vurdering av ÅDT-økning som følge av utbygging, og anslått fordeling av denne på vegene ut av planområdet (Hjelsengvegen, Remyrvegen, inkludert nordover til Remarka)
- Vurdere konsekvensene for eksisterende boligområder som følge av utbygging.
- Vurdering/utredning av alternative nye vegløsninger som skal betjene utbyggingsområdet:

A) Kjøreveg/samleveg:

Ny trasse fra Husbyåsen til Finnmyra.

Det er i utgangspunktet tenkt at alternativene under skal vurderes, og at det på grunnlag av disse vurderingene kan velges ett alternativ som skal utredes i detalj. Blant annet hensynet til optimal kollektivtransportakse og grøntdrag skal vurderes ved trassevalg.

- Alt 0: dagens trasse, med utbedringstiltak.
- Alt A: Erstatte dagens Remyrveg, som vist i kommuneplanens arealdel (trasse i øst). Dagens Remyrveg erstattes med en ny samleveg i parallell vegtrasse opp til eiendommen Sofienberg, kutte Remyrvegen her med et T-kryss, og videre via en kort fjelltunnel i en løsmasseskjæring sentralt inn på Finnmyra, og opp til dagens kryss Fv 33/Malmtunet. Dette alternativet er som bakgrunn for kommuneplanens arealdel skissert, med vertikal og horisontalprofil.
- Alt B: samme prinsipp som i A, men variasjoner, f.eks en større sløyfe østover, og annet møtepunkt med Fv33.
- Alt C: Tunnel gjennom Husbymarka, i trasse som vist i kommuneplanens arealdel (trasse i vest). Fv33 forbindes med hovedveg Øst (Solvegen) via en 380 meter lang tunnel mellom Dullumsgryta og Husbykleiva, hvor nytt kryss etableres ca 100 meter nedenfor dagens kryss mot Husbyåsen. som en del av evt ny ytre ringveg som skal avlaste Hjelsengvegen ned Stokkberga.
- Alt D: eventuelle andre trassèer

B) Gang- og sykkelveg:

Trassè må vurderes i sammenheng med trassèvalg for ny samleveg. Myke trafikanter skal tilbys et eget gang- og sykkelvegnett. Det skal vurderes separering av gående og syklende.

- Trasse fra Husbyåsen til Finnmyra:
Vurdering av alternativ som vist i kommuneplanens arealdel, samt vurdering av eventuelle andre trasseer. På grunnlag av vurderingene skal ett alternativ velges og detaljutredes.
- Trasse langs Fv33 fra Flintvegen til Remyra – videreføring av eksisterende gang- og sykkelveg som ender i Flintvegen. Utbyggingen vil føre til mer trafikk på Fv33, uansett trassè. Det skal derfor utredes gang- og sykkelveg langs dagens veg.
- Evt andre trassèer som virker optimale for myke trafikanter, fra planområdet og til Fosslia og sentrum
- Universell utforming skal vurderes på trassèene.

C) Snarveger/turveger:

- Det må registreres eksisterende snarveger, barnetråkk, gamle ferdselsårer og turstier innenfor og rundt planområdet. Det må vurderes hvordan disse skal tas vare på og inngå i nye utbyggingsområder.
- Det må vurderes hvor nye stier og snarveger er naturlig: mellom boligfelt, og mellom boligfelt, friluftsområder, lekeområder samt ny skoletomt og Fosslia skole.

D) Kollektivtrafikk:

- Trasseer og holdeplasser. Hva er optimal trassè for å gi et kollektivtilbud til flest mulig innbyggere i nye og eksisterende boliger.
- Kollektivtrafikk og kollektivnett er en viktig premiss i fremtidig utbygging. Holdeplasser bør ligge der flest mulig folk bor, med kortest mulig avstand mellom bolig og busstopp. Det må vurderes behov for skoleskyss ved valg av skoletomt utenfor planområdet.

- Vurdering av trafikksikkerhet av alternativene
- Vurdering av kostnader ved utbygging av alternativene

4.2.7 Renovasjon

Det skal vurderes renovasjonssystem og løsninger i sammenheng med de forskjellige vegløsningene. Stigningsforhold og boligtetthet er avgjørende for valg av løsning.

4.2.8 Hydrologi, flom og overvann

- Kartlegging av myr og vannveger
- Kartlegge størrelse på nedslagsfelt til ulike vannveger (Blakstadbekken, Fosslibekken og Byabekken).
- Vurdere strekninger som vil få vesentlig økt flombelastning etter at feltet er utbygd (erfaringer fra Husbyåsen).

- Hvor stort fordrøyningsvolum utgjør eksisterende myr, og hvor stort fordrøyningsvolum er det behov for, for å magasinere flomtopper?
- Grunnvannsnivå – hvordan påvirkes dette av tiltak i planen, og i hvilke områder er det ønskelig å unngå grunnvannsenking
- Plassering/arealbehov for offentlige overvannstiltak – fordrøyningsanlegg (eksempelvis langs veg/i vegtunnel, i grunnen, i grøntområder,åpent/lukket
- Risikovurdering for flomskader på bygninger og offentlige anlegg, og tiltak for å redusere dette til et minimum.
- Kostnader for anlegg og avbøtende tiltak

4.2.9 Vann og avløp

- Kartlegging av kapasitet på dagens nett og forsyningskapasitet, inkludert brannvann.Utrede en systemløsning for VA inkludert sløkkevann, inn og ut av området, deretter innenfor området. Skole krever større kapasitet.
- Kostnader for anlegg og avbøtende tiltak

4.2.10 Idrettsanlegg, friluftsliv, barn og unges interesser

- Beskrive anlegg og områder for idrett og friluftsliv
- Kartlegge arealstørrelser og bruksfrekvens
- Kartlegge stier og snarveger (mellom eksisterende boligområder, innenfor og ut av planområdet, til friluftsområder i omegn).
- Vurdere hvilke konsekvenser utbyggingen får for friluftaktivitet i området (merbelastning på eksisterende friluftsområder og anlegg, og atkomsten dit)
- Hvordan tilrettelegge for uorganiserte aktiviteter
- Vurdere innendørs og utendørs møteplasser i nærmiljøet, tilrettelagt for alle, med trygg atkomst
- Anbefale avbøtende tiltak.
- Kostnader for anlegg og avbøtende tiltak

4.2.11 Biologisk mangfold og grønnstruktur

- Konsekvenser for naturmangfold vurderes ihht Naturmangfoldlovens §§8-12.
- Kartlegging av biologisk mangfold-verdier
- Registreringer og feltundersøkelser av rødlistearter (bl.a. humle, spettarter og salamander) må utføres av fagekspert, i henhold til krav i KU-forskrift.
- Konsekvenser for biologisk mangfold av å drenere ut myr.
- Vurdere samla belastning av alle inngrep, og hva som er evt tålegrense for naturverdiene
- Kartleggingen skal gi grunnlag for å avgjøre hvilke arealer avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, som allikevel skal bygges ut til boligformål, og hvilke arealer avsatt til bolig som bør bli grønne
- Deler av planområdet har rekreasjonsverdi og er brukt av folk som bor i boligområdene rundt. Hva skal bevares av grønnstruktur, hva og hvordan kan det tilrettelegges.
- Anbefale evt avbøtende tiltak

- Kostnader for avbøtende tiltak

4.2.12 Landbruk

- Konsekvenser for jordbruk, skogbruk og utmark beskrives.
- Vurdere avtaking og gjenbruk av matjord

4.2.13 Forurensing til luft, støy og vann

- Beregne/vurdere fremtidig forurensing i og utenfor planområdet, som konsekvens av utbygging. (herunder bl.a. klimautslipp fra myrdrenering, støy – som vegstøy for eksisterende og nye boliger m.m)
- Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- Kostnader for avbøtende tiltak

4.2.14 Landskapsbilde

- Inngrep i landskapsbilde, nær og fjernvirkning av forskjellige utbyggingsprinsipper beskrevet i punkt om boligformål.
- Avbøtende tiltak beskrives.
- Kostnader for avbøtende tiltak

4.2.15 Kulturmiljø

- Det må kartlegges om kulturminner, herunder eldre bebyggelse og ferdselsårer berøres av tiltaket.
- Det må gjennomføres arkeologiske undersøkelser og kartlegging av samiske kulturminner.
- Evt konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- Kostnader for avbøtende tiltak

4.2.16 Klima og energi

Det må vurderes alternativer for, og konsekvenser av:

- Stasjonær energibruk (bygningsteknikk, energikilde)
- Transportløsninger (kollektivtrafikk/-trassèer, gang- og sykkelveger, avstander, skoleplassering)
- Energibehov/-tilførsel. Vurdere behov for omlegging av eksisterende høgspenningslinje gjennom området

4.2.17 Risiko- og Sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en ROS-analyse i hht Plan- og bygningsloven, på bakgrunn av registreringer og utredninger gjort under andre tema (f.eks grunnundersøkelser, hydrologi), og valg av løsninger. NVE`s sjekklister skal benyttes og hovedprinsippene i «Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap skal være førende for ROS-analysen.

4.2.18 Folkehelse

Folkehelse omfatter og påvirkes av nesten alle andre nevnte utredningstema. Det skal sammenstilles informasjon og vurderinger som berører og påvirker folkehelse i et eget kapittel. Herunder:

- boligtetthet og befolkningssammensetning
- utforming av bygninger og anlegg (estetikk)
- tilgang til og kvalitet på kollektivtilbud, lekeplasser og møtesteder i nærmiljøet
- avstand til skole
- trygge veier
- friluftsområder og idrettsanlegg
- kvalitet på luft og vann, støymengde
- fungerende vann og avløp
- tilhørighet til stedet

4.2.19 Ulike samarbeidsformer for offentlig/privat utbygging og kommunalt grunnerv

Det er mange eiendommer i planområdet, og noen eiendommer har også mange eiere.

- Det må utredes om og hvordan man kan samordne mange grunneiere/utbyggere, og vurdere hvordan urbant jordskifte kan benyttes.
- Utbyggingselskap med fordelingsnøkkel på bakgrunn av arealstørrelse skal vurderes. Området må vurderes helhetlig for å få optimal utnyttelse av arealet mtp utbygging, samtifig som man ivaretar verneverdier og fellesarealer. Det er et avhengighetsforhold mellom grunneiere, og utbyggingsvolum er avhengig av tilgang til grøntareal og offentlig infrastruktur. Et slikt samarbeid kan forenkle plan- og utredningsprosessen, og kan bli helt nødvendig for utbygging, der kommunaltekniske inngrep som må anlegges først, vil legge prinsipielle føringer for resten av utviklingen i området.
- Krav om samarbeid skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene, og utredning av samarbeidsformen må derfor inngå i konsekvensutredningen.
- Det må utredes premisser for kommunalt grunnerv innen planområdet.

5 PLAN FOR PROSESS, FREMDRIFT OG MEDVIRKNING

Planprosessen følger Plan- og bygningsloven og Forskrift om Konsekvensutredninger. Det er Stjørdal kommune som skal styre planprosessen, men det kan åpnes for at utbyggingselskap er med i prosessen.

- Møte med naboer, grunneiere og berørte i oktober 2015
- Forslag til planprogram fremmes til behandling i Kommunestyret i desember 2016
- Kunngjøring om oppstart av planarbeid og utlegging av Forslag til planprogram for offentlig ettersyn i 6 uker, 14.01.2017.
- Møte med grunneiere i høringsperioden
- Offentlig møte i høringsperioden

- Etter offentlig ettersyn fremmes Planprogrammet for endelig fastsetting i Kommunestyret som planmyndighet, jmr PBL §12-9, dato xxxxxx.
- Utarbeiding av komplett reguleringsplan med konsekvensutredning vil pågå i 20xx. Prosessen framover er avhengig av samarbeid grunneierne imellom, og mellom grunneierne og kommunen. Danning av et eller noen få utbyggingsselskap vil forenkle prosessen, og spare tid og kostnader. Prosessen er også avhengig av økonomi og bruk av konsulenttenester. Det kan være aktuelt å ha møter med offentlige myndigheter, som Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, og berørte organisasjoner, ungdomsråd o.l., orientering på Fosslia skole i forhold til tema skole/skoleveg/snarvegregistrering
- Ferdig planforslag med konsekvensutredning til 1. gangs behandling i Komite Plan dato xxxxxx
- Offentlig ettersyn av planforslag i minst 6 uker
- Møter med grunneiere i høringsperioden
- Orientering i Ungdomsrådet, evt andre råd
- Offentlig møte i høringsperioden
- Bearbeidet planforslag til 2.gangsbehandling i Komite Plan og vedtak i Kommunestyret dato xxxxxx.

6 Vedlegg

Høringsuttalelser til forslag til planprogram for 1-258 Områdeplan for utbygging Husbyåsen – Remyra, med rådmannens kommentarer.

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 23.02.2017:

Landbruksavdelingen:

er meget kritisk til at planavgrensingen til områdeplanen er foreslått trukket ned til fylkesvegen i Beistadgrenda. Landbruksavdelingen står fast ved Grønn strek som ligger i vedtatt arealdel etter meklingen med Fylkesmannen, og mener primært at planavgrensingen bør legges i grønn strek. Sekundært kan planavgrensingen være som foreslått, men da må områdereguleringen vise klart at grønn strek ligger fast, og ikke nærmere Beistadgrenda enn i arealdelen.

Landbruksavdelingen vurderer at 300 boliger er altfor lav utnyttning, det må planlegges arealeffektivt. Innenfor foreslått planområde er det 120 da dyrka jord, som er LNFR i arealdelen. Landbruksavdelingen innser at det blir stort press på disse arealene, men forutsetter at Nasjonal jordvernstrategi vektlegges i planprosessen og konsekvensutredningen.

Miljøvernnavdelingen:

SPR-BATP 2014 (statlig retningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging) skal legges til grunn for planleggingen, med vekt på høy utnyttning og bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Positivt at klima og klimagass utredes. Grenseverdier for støy må utredes og overholdes, og konsekvensene for også eksisterende boliger må vurderes og ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav.

Naturmangfold: planforslaget skal ta hensyn til biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Konsekvensene for naturmangfoldet, vurdering og vektlegging av prinsippene skal fremgå av planbeskrivelsen. Tiltak i planen kan medføre terrenginngrep og masseforflytting, som kan føre til spredning av fremmede arter. Det er behov for systematisk kartlegging av biologisk mangfold gjennom nye feltundersøkelser i tillegg til vurderinger av eksisterende data. Nye truede arter er registrert i området. Det kreves feltkartlegging av viktige naturtyper i planområdet, i henhold til dn-håndbok 13 og rødlista for naturtyper, artsregistreringer ihht Artsdatabankens rødliste 2015 og svarteliste 2012.

Kommunalavdelingen:

Tema som grunnforhold, flomfare og overvann skal ikke utredes som egne tema, men inngå i ROS-analysen. Planprosessen må organiseres slik at barn og unges syn som berørt part kommer frem og de får delta i prosessen (jmf RPR for barn og unges interesser i planleggingen).

Kan ikke se at universell utforming er vektlagt i planprogrammet, men planprogrammet er en god anledning til vektlegging av dette gjennom medvirkning og utredningstema. Det kan identifisere deler av planområdet som er topografisk velegnet til å stille krav om boliger med tilgjengelig boenhet og uteområder med universell utforming.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble avholdt et møte med fylkesmannen 05.09.2017 for å diskutere innholdet i høringsuttalelsen. Det ble presisert at det er viktig at planprogrammet sier at grønn strek ligger fast – ellers varsles det innsigelse.

Dersom planavgrensingen går utenfor grønn strek må det gjøres klart at det kun er for å utrede hva som finnes av grønne verdier for å regulere til grønne formål - utbygging kan ikke aksepteres. Det kreves styring i planen som sikrer høy utnyttning dersom dyrka mark bygges ned. Utbyggingsvolum bør være minimum 3 boliger pr dekar, inkludert areal til interne veier og lekeplasser. Vurder boligtyper, boligstørrelser og kvaliteter som gjør området attraktivt, på tross av avstand til sentrum. Gjerne ha bestemmelser om etappevis utbygging, mtp utbygging av infrastruktur.

For undersøkelser av naturmangfold stiller KU-forskriften krav til hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og det må benyttes fageksperter i felt. Verdien av myr og konsekvensene av drenering av myr på utredes, både med tanke på fordøyning, klimaautslipp og biologisk mangfold.

Uttalelsene fra fylkesmannen er tatt hensyn til og har ført til tillegg i planprogrammet. Når det gjelder diskusjon om grønn strek i forhold til planavgrensing, så har det ført til at planområdet er krympet, og avgrensingen nå følger grønn strek. Grunnen til det er at det uansett ikke vil bli byggeformål her. Det vil

minimere arealet som må undersøkes for biologiske verdier på et areal som uansett må reguleres til grønne formål, for å unngå innsigelse fra fylkesmannen.

Det er tatt inn krav om vurdering av muligheter for boligområder med universell utforming og tilgjengelige boenheter, samt vurdering av utformingen på mulige trasséer for gang- og sykkelveg.

- Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 23.01.2017:

Viser til tidligere uttalelser til kommuneplanens arealdel om plassering av Grønn strek. Det er uheldig å punktere grønn strek ved å bygge boliger i felt B9.

Det er noe eldre bebyggelse innenfor planområdet, og ber at disse bygningene blir tatt hensyn til i områdeplanen. Fylkeskommunen har behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer for å undersøke om planen om kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentaren til Fylkesmannen over når det gjelder grønn strek. Det ligger inne i planprogrammet at det skal gjøres arkeologiske undersøkelser, og registreres eldre bebyggelse som evt skal tas hensyn til ved utbygging.

- Sametinget, datert 27.01.2017:

Det kan være ukjente freda samiske kulturminner i området, og det kreves befarng for å avdekke dette.

Forslagsstillers kommentar:

Krav om undersøkelser er lagt inn i planprogrammet.

- Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) – sjekklister for reguleringsplaner:

ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet ihht TEK10.

Forslagsstillers kommentar:

I planprogrammet er Risiko- og sårbarhetsanalyse eget punkt, med krav om analyse ihht til uttalelse fra NVE og veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

- Innherred Renovasjon, datert 06.02.2017:

Ønsker å ha en god og effektiv håndtering av avfall, særlig i tettygde strøk, og det er ønskelig at det er samme avfallssystem slik at det er behov for bare en type renovasjonsbil. Ser for seg to typer avfallssystem i planområdet: nedgravde containere og bunntømte containere på bakken, avhengig av antall boenheter. Renovasjonssystem bør planlegges sammen med veg og annen infrastruktur, spesielt det nedgravde systemet.

Forslagsstillers kommentar:

Vurdering av renovasjonssystem er tatt inn i planprogrammet, pkt 4.2.7.

- Norsk Friluftsliv, datert 15.02.2017:

Det ønskes at det blir etablert turveier med tilknytning fra sentrumsnære områder og fram til Resve, tilrettelagt for aktiviteter både sommer og vinter. Gammel tursti fra Husbyaunet mot Resve som tidligere ble preparert for skigåing bør utbedres med nødvendige tiltak.

Viser også til sin uttalelse til reguleringsplanen for Husbyåsen, datert 22.07.2007:

Verneverdig vegetasjon og nøkkelbiotoper må tas vare på. Det bør beholdes et 50 meter bredt turvegdrag i området, helt opp til Finnmyra. Det går gamle ferdselsårer i planområdet innover til Remarka og videre til Skjelstadmark. Den er godt synlig (i 2007). Det er en viktig kulturbærer i landskapet og bør legges som friluftskorridor med stier med tilknytning mellom byggefelt til skiløyper og turveier i Remarka.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt til et punkt om ferdselsårer under tema «Snarveger/turveger». Verneverdig vegetasjon og nøkkelbiotoper blir ivaretatt under tema «Biologisk mangfold og grønnstruktur».

- TOBB og ForrBo v/Bjørn Petter Salberg, datert 24.02.2017:

Det er ønskelig at reguleringsprosessen prioriteres av Stjørdal kommune. Området er utpekt som neste utbyggingsretning i kommuneplanens arealdel, men kommunestyret har satt planen i «kategorien planoppgaver med usikker oppstart».

Det frarådes sterkt å vurdere en eller flere tunnelløsninger. Økonomiske forhold kan gjøre at krav om tunneler kan stoppe utbyggingen av området. Støtter seg til den politiske behandlingen som sier at avsatt grøntareal på Finnmyra skal vike for boligformål, samt regulere i tråd med grønn strek. Planprogrammet bør ikke legge begrensninger på antall boenheter.

Det er ønskelig med et felles samarbeid mellom berørte grunneiere. Å se området som en helhet er avgjørende for en optimal utnyttelse/regulering. Utgangspunktet bør være at alt areal er like mye verdt, da lykkes man best med å bygge ut uten hensyn til arealgrensener. Ønsker å fortsette dialogen med grunneiere og kommunen om dette.

Forslagsstillers kommentar:

I kommuneplanens arealdel er det vedtatt to alternative tunnelløsninger i planområdet, som skal betjene ny og eksisterende bebyggelse, samt lette trafikkmengden på Hjelsetvegen. En områdeplan må gå videre på arealdelen. Det ligger derfor i planprogrammet at tunnelløsningene skal utredes, i tillegg til at det skal utredes enklere løsninger, som utbedring av eksisterende veg, og varianter av denne. Utbyggingskostnader skal også utredes. Politisk vedtak om at grøntareal på Finnmyra skal vike for boligutbygging er avhengig av undersøkelsene av det biologiske mangfoldet. Det er lagt til i planprogrammet at det skal vurderes alternative utnyttingsgrader, fra middels til maksimal tetthet. Kommunen ønsker også samarbeid, grunneiere imellom, og med kommunen, jmf tema om «Ulike samarbeidsformer...»

- Geir Arne Rødde, datert 26.2.2017:

Planarbeidet bør prioriteres pga svak infrastruktur i området pr i dag.

- Vegnettet: Vegen er smal og i elendig forfatning. Problemet med smal veg er forsterket gjennom økt busstrafikk, som for øvrig er positivt, men fører til at biler legger seg så langt ut at mange sklir av vegen.
- Kloakknettet: boliger langs nedre del av Remyrvegen har ikke mulighet til å knytte seg til det offentlige kloakknettet.

Kommunen oppfordrer grunneierne til å samarbeide, men usikkerheten om hva som faktisk kan bygges ut kan skape utfordringer for slikt samarbeid. Interessen man har av et samarbeid er avhengig av om man eier et område som skal bygges ut eller ikke. Dersom alle innenfor området må ta sin del av investeringer og også verdiskapning, så kan dette redusere usikkerheten, dette bør klargjøres av kommunen.

Det bør klargjøres om LNF/dyrka jord vurderes som grøntområder eller som potensielt utbyggingsareal. Dette er avgjørende for beregning av andeler investeringer/verdiøkning.

Forslagsstillers kommentar:

Rådmannen ønsker at det ikke skal reguleres for flere boliger i området som benytter Remyrvegen, før ny vegtrassè er regulert og bygget. Det er blant annet derfor det er så viktig å følge opp tidligere kommunestyrevedtak om en felles områdeplan som legger premisser for hele området, før enkeltgrunneiere får starte regulering av sin eiendom. All utbygging fører til mertrafikk på Remyrvegen, fordi beboere i området benytter Remarka og Remyra idrettsanlegg. Rådmannen ønsker samarbeid med og mellom grunneiere, men har lite erfaring med gjennomføring av slike prosesser. Dette ønskes det at konsekvensutredningen skal gi noen svar på, jmf tema «Ulike samarbeidsformer...»

Konsekvensutredningen skal gi svar på hvilke områder som skal bygges ut og hva som skal bevares, men Fylkesmannens landbruksavdeling har vurdert at dyrkamarka i planområdet kommer under sterkt utbyggingspress i framtida, og gitt uttrykk for at det kan aksepteres, forutsatt høy utnyttning.

- Kjell Harry Reberg, datert 26.02.2017:

Infrastruktur som vei og vann ligger allerede opp mot 113/13, som heller lavt skrånende ned mot Beistadgrenda. Grunnen er egnet for boligformål. Det er naturlig og videreføre vei fra 113/66 som kan kobles på veien i Beistadgrenda, og en får naturlig fall vanntrykk og kloakk, som kan kobles på infrastruktur i Beistadgrenda. Hvis man ser for seg en større utbygging i Beistadgrenda, kan man se for seg nye veg ned til E14. Man bør derfor vurdere å utvide grønn sone lengre ned mot Beistadgrenda for 113/12 og 113/41.

Forslagsstillers kommentar:

Området som er omtalt ligger til dels utenfor grønn strek. Området har vært vurdert for utbygging tidligere, og møtt innsigelser fra Fylkesmannen. Fylkesmannen har gitt klart uttrykk for at det blir nye innsigelser dersom man utvider planområdet og punkterer grønn strek ned mot Beistadgrenda. Vanstrykk og kloakk skal utredes.

• Husebyaunet Eiendom AS v/Morten Lilleberg, datert 21.02.2017:

Har lenge ønsket å komme i gang med regulering og bygging av området Husbyaunet, og søkte i 2015 om dispensasjon fra områdeplankravet. Vårt innspill til planprogrammet er at vi ønsker dispensasjon fra områdeplanen. Hovedbegrunnelse for dette er:

- Vei inn i området er gitt pga topografi og beliggenhet, og er ikke avhengig av ny trasse for Remyrveien til Finnmyra.
- Arealene rundt Husbyaunet er bratt terreng og eiendommen fremstår som adskilt fra de øvrige i områdeplanen, og må derfor ikke sees i sammenheng med de øvrige ormådene.
- Nødvendig offentlig infrastruktur er klargjort og kan håndteres som ordinær regulering.
- Husbyaunet er et relativt lite område, og utgjør en liten del av områdeplanen, og det er vanskelig å se at dette har innvirkning på områdeplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Husebyaunet har søkt om dispensasjon fra områdeplankravet tidligere, og fått avslag (sak 136/15 i komité plan, ref avsnitt 7-8 under «Bakgrunn»). Avslaget er begrunnet med det som var utgangspunktet for kravet om felles områdeplan for hele området: at man må finne ut hvor fremtidige vegtrassèer skal gå, hvor trassèer for vann og avløp skal ligge, og hvor det er biologisk mangfold som skal ivaretas, og dermed hvilke arealer som skal bebygges. Kostnadene med utredninger og oppbygging av felles infrastruktur skal fordeles blant annet på utbyggerne. Husbyaunet (B10 i arealdelen) er ikke uavhengig av trassè for Remyrvegen, fordi de som flytter dit vil bidra til mertrafikk til Remarka og Remyra. I tillegg har den ene tunnelløsningen som skal utredes innslag rett nedenfor Husbyaunet, og det må undersøkes hvilke konsekvenser denne løsningen evt kan få for Husbyaunet. En annen begrunnelse for å avslå dispensasjon for en enkeltgrunneier å sette i gang, er at en dispensasjon ofte fører til flere, da man gjerne ønsker likebehandling. Det er svært viktig at infrastrukturen og grønnstrukturen er ferdig utredet og planlagt før enkeltaktører setter i gang utbygging for seg selv.

• «Felleseie Remyrvegen» gnr 133 bnr 43 v/Jann Tore Fossum/Norconsult, datert 21.02.2017:

Mener at boligavsettet på Finnmyra som vises i kommuneplanens arealdel ikke er tråd med vedtak i Formannskapet, om at felleseiets eiendom skal være utbyggingsområde. Ber om at planprogrammets pkt 2.4 endres slik at forutsetninger i formannskapets vedtak av 20.06.13 tas inn. Lokalisering av nye byggeområder bør legges til trygge områder. Felleseiets eiendom består delvis av bart fjell som bør utnyttes maksimalt som utbyggingsområde. Ber om aktiv medvirkning fra Stjørdal kommune, mtp at området er stort og med mange eierinteresser. Rådmannen bør ha noen tanker om organisering og gjennomføring når planprogrammet legges fram til behandling.

Forslagsstillers kommentar:

Pkt 2.4 er ikke endret. Kommuneplanens arealdel slik den viser formål på Finnmyra er i tråd med det som var på høring. Vedtaket om mer boligareal kan realiseres gjennom områdeplanen dersom utredningene av blant annet biologisk mangfold viser at dette kan aksepteres. Rådmannen har dessverre ikke hatt mulighet til å vurdere organiseringsform eller gjennomføring av planprosessen før denne behandlingen, pga kommunestyrevedtaket 17.11.2016 om at planarbeidet med områdeplanen skulle settes på pause.

• Ole Martin Steinvik (gnr 101 bnr 3), innsendt 20.02.2017:

Det er beklagelig om arbeidet med områdeplanen stopper opp. Det tar flere år før arbeidet er ferdig og området er byggeklart.

101/3 er meget godt egnet til utbygging i forhold til infrastruktur og topografi (utsikt). Ved tidligere utbygging i Husbyåsen ble det laget en pukkfylling nederst i tomte, som skulle fungere som drenering.

Området bør derfor vurderes på nytt av geoteknikere i forhold til kvikkleireproblemet. Eiendommen kan også ha tilkomst fra ny vei nede i Husbyåsen, så slipper vi mer påkjenning på eksisterende vei. Foreslår at eksisterende Remyrveg blir liggende og blir utvidet og opprustet. En vei som blir utvidet ligger mye kortere frem i tid enn en helt ny veitrase. En utsettelse av regulering her vil utsette regulering av endelig veitrase, og vil igjen skape store problemer for dagens beboere og økende trafikk i området. Veien er ikke dimensjonert for kollektiv transport.

Forslagsstillers kommentar:

Pukkfillingen nederst på tomte ble gjort for å stabilisere massene ovenfor. Utbedring av eksisterende Remyrveg er et av alternativene som skal utredes, både for personbiltyfikk og kollektivtransport.