



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	175/24	23.10.2024

5031 - Fagerhaug boligområde, behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Fagerhaug boligområde med plan-ID 5031 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 175/2024 5031 - Fagerhaug boligområde, behandling før utlegging til høring og offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 175/2024 i møte den 23.10.2024:

Habilitetsvurdering:

Henrik Josteinsson Myhr (Sp) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg sitter som leder i Skatval Samfunnshus SA som er nabo på motsatt side av fylkesvegen, styret har sendt inn uttalelse oppstarten av reguleringsarbeidet."

Habilitetsvurdering:

Henrik Josteinsson Myhr (Sp) ble ikke vurdert inhabil.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Fagerhaug boligområde med plan-ID 5031 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

For forslaget stemte 11: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt.

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Fagerhaug boligområde med plan-ID 5031 ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg

- 1 5031_PLANBESKRIVELSE_1.GANG
- 2 5031_PLANKART_1.GANG
- 3 5031_PLANBESTEMMELSER_1.GANG
- 4 V1 - Planinitiativ.pdf
- 5 V2 - Referat oppstartsmøte.pdf
- 6 V5 - ROS-analyse.pdf
- 7 V3 - Digitalt planvarsel.pdf
- 8 V4 - Avisannonse.pdf
- 9 V7 - Datarapport grunnundersøkelser.pdf
- 10 V8 - Vurderingsnotat grunnforhold.pdf
- 11 V9 - Mulighetsstudie.pdf
- 12 V10 - Renovasjonsradius.pdf
- 13 V11 - Sporingskurver.pdf
- 14 V6 - Innspill til varsel om oppstart_2024-10-09
- 15 V12 - Innspill til begrenset høring okt-nov 2023.pdf
- 16 V13 - VA-rammeplan.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Berørte reguleringsplaner:

Reguleringsplan 3-019 Fagerhaug Vestre

Reguleringsplan 3-019 A Fagerhaug Vestre

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Detaljregulering av Fagerhaug boligområde har som hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse i en kombinasjon av leilighetsbygg og rekke-/kjedete hus på eiendom for nylig avviklet barnehage på Skatval. Det er en intensjon om å beholde noen av de eksisterende bygningskroppene og bygge de om til leilighetsbygg. Forslagstiller av detaljreguleringen er Norgeshus Eiendomsutvikling AS, og Norgeshus AS er plankonsulent.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligområde, Fagerhaug på Skatval. I dag består planområdet hovedsakelig av bygninger som tidligere er benyttet som skole og deretter barnehage. Området er ellers preget av mye grønt, treklynger og opparbeidet lekeareal. Driften ved Solkollen barnehage ble lagt ned sommeren 2023. Planområdet ligger i underkant av én kilometer fra Skatval sentrum, med sammenhengende gang-/sykkelforbindelse langs fylkesveg 6812, Skatvalsvegen. Plangrensen berører flere eiendommer, både tidligere barnehage, og fellesarealer for lekeplass og veg til eksisterende boligbebyggelse. I tillegg er deler av fylkesvegen og nabotomter på motsatt side av fylkesveien tatt med for å tilfredstille krav fra offentlige myndigheter om opparbeiding av bussholdeplass.

PLANSTATUS

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt som næringsformål. Gjeldende KPA er en forholdsvis gammel plan som nå er under revisjon. I foreløpig utkast ligger området inn som formål for kombinert bebyggelse og anlegg - boliger og barnehage.

Planområdet berører tre andre reguleringsplaner:

I reguleringsplan 3-019 Fagerhaug Vestre første gang vedtatt i 2001, er området som er tidligere barnehage regulert til kombinert formål: allmennyttig/kontor/forretning. Bebyggelsesområdene rundt er regulert til boligformål. Reguleringsplanen ble endret i 2002, der boligområdet langs fylkesvegen ble skilt ut som et eget planområde - 3-019 A Fagerhaug Vestre. Planen regulerer frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel og lekeareal. I nord berøres planarbeidet av reguleringsplan for 3-015 FV 39 Skatval sentrum, kryss E6 - G/S-veg, første gang vedtatt i 1993. Planen regulerer fylkesvegen med gang- og sykkelveg mellom Skatval sentrum og skatvalskrysset.

PLANFORSLAGET

Planforslaget legger opp til ca. 23 boenheter i form av leiligheter innenfor område B1 og B2, ca. 12 boenheter i form av rekke- eller kjedete hus innenfor BK1 og BK2, og ca. 7 boenheter som eneboliger, evt. i kjede eller rekkehus innenfor B3. Både lekeplassen vest i planområdet (f_UTE) og sentralt i planområdet (f_LEK) skal være felles og tilgjengelig for nye og eksisterende boenheter i området.

PLANPROSESS

Formelt oppstartsmøte ble avholdt den 25.05.2023.

Oppstartsvarsel ble kunngjort den 16.06.2023.

I løpet av fristen for forhåndsuttalelse mottok tiltakshaver forhåndsuttalelse fra Fylkeskommunen som signaliserte innsigelse i høringen om ikke planarbeidet omfatter ny løsning for busstopp. For å få med areal til busstopp ble det behov for utsending av nytt begrenset oppstartsvarsel den 20.10.2023 med utvidet planavgrensning i nord.

Tiltakshaver har mottatt forhåndsuttalelser som er samlet i vedlegg V6 og V12. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene går frem av planbeskrivelsen. Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i siste del av dokumentet.

KONSEKVENsutredning

Tiltakshaver har i samråd med kommunen vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriften. Virkningene av planforslaget synliggjøres gjennom planbeskrivelsen med tilhørende utredninger og ROS-analyse.

Vurdering:

FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER

Planforslaget samsvarer ikke med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til næringsformål. Planforslaget samsvarer heller ikke med gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2001, der området er regulert som kombinert formål: allmennyttig/kontor/forretning. Både gjeldende KPA og gjeldende reguleringsplan er gamle planer, hvor arealbruken på denne eiendommen ikke har blitt revurdert på lang tid. Kommunens strategier og prioriteringer har endret seg siden disse planene ble iverksatt, og næringsformål er ikke lenger aktuelt her. KPA er for tiden under revisjon, og i foreløpig utkast til ny KPA ligger eiendommen inne som kombinert bebyggelse: bolig og barnehage. Dette gjenspeiler bruken av arealet på det tidspunktet nåværende og fremtidig arealbruk i kommunen ble vurdert i KPA-prosessen. Det ble den gang vurdert at området er godt egnet til boligformål.

ALTERNATIVER SOM HAR VÆRT VURDERT

Det har i innledende planleggingsfase vært intern dialog mellom kommunens planavdeling og barnehagesektor for å avklare eventuelt alternativt arealbehov for barnehage. Gjennom denne dialogen ble det avklart at kommunen per nå har ingen

planer om å utbedre barnehagetilbudet på Skatval. Det er ledig kapasitet i kommunen.

I 2022-2023 pågikk en sak om fradeling av to boligtomter innenfor landbrukseiendommen gnr./bnr. 26/2, sørøst for planområdet. Grunneier fikk avslag på søknad om fradeling i sak nummer 2022/12885 da det ikke var grunnlag for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.



I tidlig fase av planarbeidet har forslagsstiller vært i dialog med naboen ved gnr./bnr. 26/2. Naboen ønsket ikke å ta del i planarbeidet for Fagerhaug boligområde da det ikke var forenelig med hans planer. Siden en ikke lyktes med å finne en felles løsning, ble det dermed besluttet at planens avgrensning skulle gå i eiendomsgrensa mot sørøst. Dersom del av gnr./bnr. 26/2 blir inkludert fremtidig byggeområde (kombinert bolig og tjenesteyting) i forbindelse med fremtidig vedtak av KPA, vil fradeling av tomter som beskrevet over ikke lenger kreve dispensasjon fra arealformålet i KPA. Det vil fortsatt være krav om detaljregulering for utbyggingen.

FUNKSJON OG UTFORMING

Planforslaget er stort sett i samsvar med tilbakemeldinger fra Stjørdal kommune i oppstartsmøtet og påfølgende dialog. Planområdet ligger svært godt til rette som boligområde, med kort og god gang- og sykkelveiforbindelse til Skatval sentrum, skole, togstasjon, bussholdeplass og større friområde (Klempen). Det ligger i tilknytning til eksisterende boligområde med tilgjengelig nødvendig infrastruktur, er ikke utsatt for støy, og legger minimalt med beslag på dyrkajord.

Stjørdal kommune vektlegger at nye boligområder skal sikres høyest mulig tetthet under forutsetning av at det kan sikres et godt bomiljø med minimums krav til bl.a. solforhold og egnet uteoppholdsareal. Dette bidrar til å dempe utbyggingspresset

på ubebygde arealer, samtidig som en legger til rette for godt bomiljø og god folkehelse.

Kommunedirektøren vurderer at det er positivt at planforslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende bygningskropp slik at en reduserer behovet for å ta ut nye byggeressurser. Det er også en stor fordel at utformingen med et sentralt tun midt mellom eksisterende barnehagebebyggelse ivaretas og videreutvikles slik at en får et tiltalende og skjermet felles uteoppholdsareal for boligområdet i sin helhet. Dette legger videre opp til mer variert plassering av bebyggelsen, slik at en unngår stive rader av ensartede hus og tomter.

Eksisterende bygningsmasse som skal beholdes, skiller seg ut fra eksisterende og planlagte eneboliger og småhus når det gjelder byggehøyde. Dette harmonerer likevel med omgivelsene, da det fremstår som en egen adskilt del med eget uttrykk. Bestemmelsene åpner for at barnehagebygget kan rives dersom det likevel ikke skulle være mulig å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.

Planbestemmelsene gir føringer for at et evt. nytt leilighetsbygg kan settes opp med maks høyde som tilsvarer eksisterende bygning, dvs. inntil 10 m for den nordligste blokken på tomte og inntil 12 m for den sørligste blokken. Dette avviker med ca. + 0,2 m - 0,8 m i forhold til eksisterende bygninger som planlegges gjenbrukt. Bestemmelsene åpner for takterrasse på deler av takflaten, og det er forutsetning om tilstrekkelig vindskjerming fra inntrukken etasje på minimum to sider for ev nybygg. Det er lagt til et bestemmelsesområde #1 innenfor B1 som har som hensikt å ivareta en siktsone over første etasje mellom leilighetsbyggene i B1-B2, i fall det settes opp ny bebyggelse istedenfor at eksisterende bygning gjenbrukes. Dette vil bidra til bedre sol- og utsiktsforhold på lekeplassen og planlagt boligbebyggelse øst for leilighetsbyggene

Planbestemmelsene legger til rette for at det kan etableres takterrasser oppå carportene til planlagt konsentrert småhusbebyggelse i B3 og BK1-2. Dette kan føre til mer innkikk og økt sjenanse for eksisterende og nye naboer. Det vurderes likevel som mest positivt at planforslaget legger til rette for gode muligheter for solrike uteoppholdsareal også for nye boenheter.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Busstopp

I fylkeskommunens forhåndsinnspill til den første varslingen av planarbeidet, krevde de at planområdet ble utvidet for å ta med tilstrekkelig areal til nytt holdeplasspar for buss. Det ble gitt signal om innsigelse dersom dette innspillet ikke ble fulgt opp i det videre planarbeidet.

I tråd med innspill fra fylkeskommunen og AtB er det lagt opp til to bussholdeplasser langs Skatvalsvegen, hvorav ett skal erstatte eksisterende busslomme og flyttes øst for kryss med Fagerhaugvegen. På sørsiden av Skatvalsvegen skal det etableres leskur. På nordsiden av Skatvalsvegen hvor det primært er behov for avstigning (retning innover mot Skatval), legges det opp til kantstopp langs vegen uten leskur. Normen om etablering av leskur kan fravikes her fordi det kun i vært sjeldne tilfeller vil bli behov for påstigning/venting på buss her. Etablering av kantstopp på nordsiden av vegen innebærer noe arealbeslag på eiendommen gnr./bnr. 41/25. Etablering av kantstopp med leskur på sørsiden av

vegen kan foregå innenfor areal avsatt til infrastruktur/annen veggrunn slik at det ikke blir behov for omdisponering av dyrkajord. Bussholdeplassene skal eies av fylkeskommunen.

Utforming av kryss med Skatvalsvegen

Dagens kryssløsning har ikke tilfredsstillende siktforhold. Dette vil forbedres med planforslaget, der det legges opp til frisikt iht. vegnormalen. Regulert frisiktssone kan oppleves som en ulempe for naboen nærmest krysset da dette medfører at eksisterende støyskjerm og lekestativ/-hus på eiendommen som er i konflikt med frisikt må endres for å ivareta frisikt.

Det reguleres også fortau fra tunet innpå planområdet til gs-vegen. I første plankartutkast var gs-vegen lagt på østsiden av veien inn til boligområdet. Av hensyn til sannsynlig ferdselsrute for skolebarna er regulert fortau i revidert plankart nå flyttet til vestsiden av veien. Nødvendig kurvatur på vegen medfører noe mer beslag av dyrkajord øst for planavgrensningen med valgte løsning.

Parkering

Regulert fells p-område er ment for beboere i B1 og B2, minst to plasser skal utformes som HC-plasser. Det tillates også oppført carporter innenfor arealet. Innenfor B3 og BK1-2 skal det være parkering for 1-2 biler på egen tomt, avhengig av størrelsen på boenheten. Det legges dermed opp til en parkeringsdekning for bil og sykkel som samsvarer med bestemmelsene i gjeldende KPA.

Vann og avløp

Det er lagt ved en overordnet VA-rammeplan for planarbeidet. Detaljert VA-plan utarbeides i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Private stikkledninger til vann og avløp skal tilknyttes offentlig ledningsnett iht. VA-norm i kommunen. Nytt VA-anlegg innen eiendomsgrense skal være privat. Slokkevann er hensyntatt.

Iht. VA-norm skal overvann i størst mulig grad håndteres lokalt basert på tre-trinns prinsippet. Planområdet har i dag naturlig avrenning sørover gjennom dyrka mark frem til Vollselva. Det er rimelig å anta at overvann kan tilføres elven også etter utbygging, men for å ivareta drenering til jordbruket nedstrøms er det et sterkt ønske i kommunen at mesteparten av overvann likevel bør slippes på kommunalt ledningsnett. Det forutsettes derfor at overvann fra privat grunn ledes i offentlig ledningsnett som går ut til elv i sør. Det anses at beregnet vannmengde fremdeles er av moderate størrelse og at utbyggingen ikke vil ha negativ påvirkning på vannføringen i elva.

Flomveiene i området blir ikke endret som følge av tiltaket.

Høyspentledning

Det går en høyspentledning langs sørvestre avgrensning av planområdet. Denne kommer nærmere planlagt bebyggelse i B3 enn 30 m, og planlegges derfor lagt i jorden forbi de nye boligene i planen. Dette er sikret som rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Derfor er også hensynssone for høyspentledning på plankartet kun tegnet rundt punktene hvor ledningen legges i jorda (de viser fremtidig situasjon).

For strøket sin del, hadde det vært mest positivt om hele linja fra fylkesvegen var planlagt gravd ned.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Innenfor en avstand på under 1 km langs tilnærmet flat gang- og sykkelveg finnes barneskole, barnehage, idrettsanlegg, butikk, bosenter, legekantor og kollektivholdeplasser for både buss og tog.

Skole- og barnehagekapasitet

I dag er kapasiteten ved Skatval barneskole og Skatval barnehage allerede fylt opp. Planlagt utbygging i Øvre Arnstadåsen tatt med i beregning av fremtidig barnetall ved Skatval skole, men ikke utbygging på Fagerhaug. Stjørdal kommune må finne løsninger for å øke kapasiteten ved Skatval skole for å møte det fremtidige behovet på Skatval. Fra kommunen sin side er det ikke ønskelig å legge inn rekkefølgekrav om sikring av kapasitet ved skolen før boenhetene i planen kan bygges ut. Dette vil hindre gjennomføringen av et godt prosjekt nå som initiativet er her, og det vil heller ikke bidra direkte til å løse en kapasitetsutfordring som er her allerede i dag.

Når det gjelder barnehage, er det ledig kapasitet i sentrumsbarnehagene. Stjørdal kommune har ingen føringer om at det skal være full barnehagedekning innenfor en bestemt avstand eller krets. Likevel er det gunstig ut fra et klima- og folkehelseperspektiv at kommunen kan tilby tilstrekkelig med barnehageplasser i områder hvor det er høy befolkningstetthet. Skatval barnehage (kommunal) har i år venteliste for å få på plass.

I utkast til revidert KPA er det avsatt noe mer areal til fremtidig offentlig tjenesteyting mellom Skatval barnehage, bosenteret og skolen. Det er dermed tatt høyde for noe utbyggingsbehov i forbindelse med prosessen med KPA-rullering.

Snarvei

Det er naturlig at barn velger korteste tilgjengelige rute mellom hjemmet og andre aktiviteter. Det er derfor lett å anta at noen barn vil gå i åkerkanten mellom friområdet på vestsiden av planområdet og gang-sykkelveien f.eks. på veg til skole og fritidsaktiviteter. Da er spørsmålet om denne snarvegen burde vært regulert og tilrettelagt for å sikre tilgjengeligheten, slik foreslått av flere av naboene, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Snarveier er også et tema som Stjørdal kommune har fokus på gjennom arbeidet med grønnstrukturplan og mobilitetsplan. Fra naboer er det naturligvis delte meninger om snarvei. De som er for, argumenterer med at dette er et nødvendig trafiksikkerhetstiltak, som reduserer sjansen for ulykker f.eks. ved utkjøring fra boligområdet/kryss med fylkesveien. Det er gang- og sykkelvei langs fylkesveien til Skatval sentrum og skole.

Forskjellen mellom å gå via nytt fortau, kontra snarveien, er ca. 90 meter lengre avstand til midten av Fagerhaugen boligfelt. Hadde snarveien vært på flatt terreng vil dette tilsvare ca. 1,5-3 minutter ekstra i gangtid, eller ca. 0,5-1,5 minutter ekstra på sykkel. Flere av eksisterende rekkehus har direkte tilgang til gs-veien gjennom porter i støygjerdet. Dersom en regulerer en snarvei fra friområdet til gs-vegen på planområdets vestside vil dette føre til mer omdisponering av dyrkajord, da høydeforskjeller i terrenget og krav om min. 1 m mellom grøft/fylling mot

eiendomsgrense vil bidra til at selv en liten snarvei med lav standard vil ete seg inn på dyrkajorda. En slik snarvei vil ikke kunne tilfredsstille krav til universell utforming og vintervedlikehold.

Ifølge forslagsstiller har driver av dyrkajorda inngått en avtale med grunneier (Fylkeskommunen) om å kjøpe denne eiendommen. Han har uttalt at han er imot opparbeidelse av snarvei her. Per i dag er skråningen mellom bolighusene og dyrkamarka en bred nok buffer til at det ikke er konflikt mellom driver og naboer. Dette forholdet ønsker driver å videreføre. Det vises også til eksempel fra Trondheim kommune om at snarveier med lav standard med tiden har fått krav om høyere standard, f.eks. universell utforming, belysning og vintervedlikehold. Da vil det plutselig være snakk om et større inngrep.

Tatt i betraktning at utkjøring og kryss vil bli forbedret gjennom planforslaget, at det allerede fins en god gang- og sykkelvei fra boligområdet, besparelsen for gående og syklende ved å velge denne ruta er såpass liten, og opparbeidelse av snarvei vil spise av dyrkajord og buffersone, vurderer kommunedirektøren at fordelene med å regulere snarvei er mindre enn ulempene. Trafikksikkerheten regnes dessuten som godt ivaretatt.

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av en snarvei fra intern vei KV6 til lekeklassen mellom B2 og BK2.

RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analysen trekker frem temaene høyspentlinje, trafikkulykker under og etter anleggstida, ulykker i av-/påkjørsel, masseras/skred, og støy som aktuelle tema for nærmere vurdering. ROS-analysen konkluderer med at planområdet ikke er særlig utsatt for risiko, men flere tiltak er aktuelle å iverksette, blant disse: legge høyspentlinje under jorden, utbedre kryss med Skatvalvegen, regulere fortau, sikre nødvendig skilting, utarbeide geoteknisk vurdering og utarbeide en plan for anleggsfasen.

Det mest sårbare punktet på planområdet mht. trafikksikkerhet er nok krysset mellom Fagerhaugvegen og Skatvalvegen. På grunn av den lange rettstrekningen med til dels høy fart og få avkjørsler og kryss, kan nok Skatvalvegen lett oppfattes som en forkjørsveg. Mange overholder ikke vikeplikten for biler ut fra Fagerhaugvegen. Siktforholdene i dette krysset er for dårlig i dagens situasjon da det er et høyt støydempende gjerde som delvis blokkerer sikten i krysset. Det er i dag ikke adskilte felt for myke trafikanter og biltrafikk fra Fagerhaug boligområde og inn mot krysset, selv om det går en gang-/sykkelveg langs Skatvalvegen. Planforslaget legger opp til en mer trafikksikker situasjon med at friskt skal ivaretas og det blir fortau for gående og syklende fra boligområdet videre inn i krysset frem til gang- sykkelveg. Busstopp på nordsiden av fylkesveien vil også bli bedre tilrettelagt for gående med gangfelt over veien.

Den vedlagte geotekniske vurderingen oppsummerer at planområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i tråd med NVEs veileder 1/2019.

VERN OG BEVARING

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor plangrensen.

Naturverdier

Planområdet er stort sett bebygd fra før, og har mye grønnstruktur i dag. Planforslaget legger opp til at en del grønnstruktur skal ivaretas. Eksempelvis skal treklynge i felles friområde f_ute søkes ivaretatt. Tiltakshaver har undersøkt registreringer av naturverdier i de vanlige databasene, men ikke utført egne kartlegginger. Med bakgrunn i de begrensede inngrepene i natur vurderer kommunen at kunnskapsgrunnet er tilstrekkelig vurdert i planarbeidet. Med bakgrunn i at planområdet allerede er utbygd og uten viktige naturtyper, vurderes tiltaket ikke til å påvirke de registrerte fugleartene i området vesentlig. Det er derfor ikke iverksatt tiltak etter føre-var-prinsippet. Planforslaget vurderes å bidra lite til samlet belastning på økosystem, i alle fall sammenlignet med omdisponering av et ubebygd område. Det er ikke avdekket miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder som må følges basert på planforslaget.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Bomiljø:

Et trygt og attraktivt bomiljø som innbyr til utendørs opphold, aktivitet og sosiale møter er viktig for folkehelsa. Planforslaget legger opp til gode felles møteplasser med grønt preg og gode solforhold. Kravet til lekeplass for små og større barn samt kravet til uteoppholdsareal i gjeldende KPA er oppfylt gjennom plankart og bestemmelser. Det legges opp til å ta vare på eksisterende gapahuk som et sosialt samlingspunkt for beboerne, som stimulerer til aktivitet og samvær ute gjennom alle årstider og vær.

Det er få leilighetsbygg på Skatval i dag. Flere leiligheter på Skatval vil bidra til variasjon i boligtilbudet og bl.a. legge til rette for at eldre kan finnes seg en leilighet i sitt nærområde. Dette kan videre gi raskere sirkulering av eneboligtomter bl.a. for barnefamilier.

I oppstartsmøtet har vi diskutert viktigheten av å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon mht. grønnstruktur, naturmangfold, klimatilpasning og fordrøyning av overvann. Inne på lekeplassen inni tunet fins det et par trær med noe høyde som kan være hensiktsmessig å ta vare på. Eksisterende skog innenfor areal regulert til f_UTE vil tilføre kvaliteter som åpner for variert lek og aktivitet. Kommunen ga i oppstartsmøtet også tilbakemelding om å regulere en buffersone mellom boligformål og jordbruksareal. Tiltakshaver har fulgt opp alle disse forhåndsinnspillene i planforslaget.

Planforslaget følger bestemmelsene i byggteknisk forskrift for å tilfredsstille krav til universell utforming. Ved tre boligetasjer eller flere inntrekrav om heis.

Solforhold:

I Norge er sol mangelvare store deler av året, samtidig vet vi at tilgang til sol er nødvendig for god helse. Det skal derfor stilles krav til sikring av gode nok solforhold for nye og eksisterende boliger i forbindelse med planlegging av nye

boligområder. Det følger med en sol-/skyggeanalyse i planbeskrivelsen som viser gode solforhold ved fasadene til samtlige boliger og felles lekearealer ved ettermiddagen på vårjevndøgn. Etter en justering av tillatt byggehøyde innenfor B1 ser ikke planlagt bebyggelse ut til å gi negative konsekvenser for solforhold på naboeiendommer.

Støy

Støy regnes ikke som en utfordring i planområdet da boligene ligger utenfor gul støysone langs fylkesvegen. Støyskjerm ved BK3 vil bli redusert for å oppfylle kravet til fri sikt.

Forurensning

Innenfor planområdet er det ikke registrert mistanke om forurensning i grunnen.

Klimagassutslipp og klimatilpasning

Det er en intensjon om å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Dette reduserer klimagassutslippene i forhold til om en bruker nye byggematerialer. Kommunen kan imidlertid ikke kreve at tiltakshaver gjenbraker byggematerialer ut fra et klima- og miljøhensyn, og planen åpner for at man likevel kan rive og bygge nytt. Det er ikke stilt krav om ENØK-tiltak. Boligene blir plassert nært kollektivmuligheter og gang-sykkelveg med kort forbindelse til sentrumsfunksjoner og skole og reduserer på den måten utslipp knyttet til transport. Boligområdet ligger oppå en forhøyning i terrenget og er ikke spesielt utsatt for flom. Flere grønne flater skal ivaretas og overvann kan i tillegg slippes på kommunalt ledningsnett. Kraftige vindkast kan bli en større utfordring i fremtiden og det er således viktig å sikre tilstrekkelig skjerming av uteoppholdsarealer. Dette er ivaretatt i planforslaget.

FORHÅNDSUTTALELSER

Forslagsstiller mottok 13 forhåndsinnspill i første runde med varsel om oppstart av planarbeid. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Kommunedirektørens har oppsummert og kommentert innspillene her:

Innherred renovasjon, 20.06.2023:

Gir faglige råd om plassering av nedgravde søppelcontainere og krav om inntegning av sporingskurver for søppelbil.

Kommunedirektørens kommentar: Tilbakemeldingene fra IR er ivaretatt i planforslaget.

Statens vegvesen, 23.06.2023:

Påpeker områdets egnethet som boligområde ut fra nærhet og tilgjengelighet til lokalsentrumsfunksjoner. SVV ber om at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med universell utforming, og at det må etableres gode adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Kommunedirektørens kommentar: Tilbakemeldingene fra SVV er ivaretatt i planforslaget.

Nabo Krøke ved gnr./bnr. 40/25, 2.07.20213:

Lurer på om det er en plan for trafikksikkerhet, da det er lite avkjørsler på strekningen fra Skatvalkorsen/krysset mot Skatval sentrum. Legger til at det er uoversiktlig å komme seg inn på veien fra eiendommer, spesielt samfunnshuset.

Kommunedirektørens kommentar: Trafikksikkerhet er tilstrekkelig vurdert i planforslagets planbeskrivelse og det er sikret tiltak. Det er ikke planer om å gjøre noe med vegstrekninger og avkjørsler utenfor planområdet.

Nabo Fiskvik ved gnr./bnr.26/2, 4.07.2023:

Påpeker forhold knyttet til eksisterende gårdsvei som skal benyttes som adkomstvei til boliger i planforslaget. Uttrykker behov for bl.a. tilstrekkelig bredde på veg, store nok gårds plasser for parkering på egen tomt for nye boliger langs veien, samt behov for veibom som hindrer rundkjøring.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har tatt tilbakemeldingen til følge ved å sikre en veibredde på 4,5 m frem til avkjørsel til landbrukseiendom. Forventet trafikkmengde åpner for at man kan tillate blandet trafikk på interne veier i planområdet. Det er plass til to biler per boenhet på egen tomt langs strekket. Veibom vurderes som ikke nødvendig da trafikken forventes å fordele seg jevnt på de to veiene ut fra innerste del av boligområdet. Behovet for å kjøre rundt forventes å være lite. Bom er ugunstig mht at dette krever ekstra areal til snuplass og vil være en hindring i situasjoner hvor det vil være nødvendig å kjøre gjennom.

NVE, 6.07.2023:

NVE har gitt sitt generelle innspill ved varsel om oppstart. Det henvises til kartbasert veileder for reguleringsplan, samt nettside for veiledning etter plannivå. Konkret bistand til planen følger ved eventuell forespørsel.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har brukt veilederen til å vurdere grunnforholdene og ev fare i vedleggene Vurderingsnotat grunnforhold og ROS-analyse. Utredningene viser at planområdet ikke er spesielt utsatt for naturfare. Det er dermed ikke behov for konkret bistand fra NVE i høringen.

Nabo Nomeland, 6.07.2023:

Påpeker flere forhold som gjelder planområdet i sin helhet: trafikksikkerhet for myke trafikanter, også i anleggsfasen, behov for snarveg vest for planområdet, behov for fartsdempere, mer oversiktlig kryss med Skatvalsvegen, etc. I tillegg stiller han seg kritiske til prosjektets konsekvenser for utsikt og innsyn for sin eiendom, og ønsker at det stilles krav til skjerming for innsyn, og tiltak for å motvirke støy og støv i anleggsfasen som gate- og fasadevask, samt etablering av støymålere på sin eiendom som viser støy i byggeprosessen. Videre ønsker han fortsatt mulighet for bruk av parkeringsplassene ved barnehagen, som i dag, og at

kommunen overtar ansvaret for Fagerhaugvegen. Han ønsker prosjektet velkomment, men er ikke fornøyd med de fire boligene i vest, som vil føre til økt støy og innkikk/sjenanse for hans eiendom.

Kommunedirektørens kommentar: Bestemmelsene sikrer at det skal leveres inn en plan for sikring av omgivelsene under anleggsfasen sammen med byggesøknad, som er vanlig for denne typen prosjekter. Det er her det vil være naturlig å vurdere/håndtere behov for bl.a. driftsfrie tider av hensyn til ferdsel for skolebarn, tiltak mot støy og støv. Planforslaget forholder seg til gjeldende nasjonale støyretningslinje. Myke trafikanter ivaretas med etablering av fortau og mer oversiktlig kryss, samt fotgjengerfelt for kryssing av veg i forbindelse med ferdsel til bussholdeplass. Myke trafikanter vil kunne trække opp en sti/snarveg fra friområdet i vest langs åkerkanten til gang-/sykkelveien. Kommunen har vurdert at behovet for regulert snarvei ikke er stort nok i forhold til ulempene dette vil gi for jordbruk. Ønsket om at naboene fortsatt kan benytte barnehagens parkeringsområde som i dag, er ikke forenelig med behovet for effektiv arealutnytting som skal balansere behovet for høy tetthet av nye boliger som bygges og lokale og nasjonale jordverns mål. Bakkeparkering skal holdes til et minimum og plassene må forbeholdes de nye boenhetene. Fagerhaugvegen kvalifiserer ikke til kommunal overtagelse da dette er en vei som fører inntil et avgrenset boligområde, og er ikke en gjennomfartsvei. Kommunen har som utgangspunkt ikke ressurser til å ta på seg ansvaret for nye boligveier.

Statsforvalteren i Trøndelag, 6.07.2023:

Statsforvalteren tar forbehold om at arealbruken vurderes gjennom kommuneplanrulleringen før de tar endelig stilling til reguleringsspørsmålet. Fulldyrka jord som inngår i planområdet må reguleres til LNFR-formål og det er viktig å sikre god arealutnyttelse og tilstrekkelig buffersone mellom boliger og landbruksformål. Minner om at konsekvenser for støv, støy, forurensning i grunner, overvann, og virkemidler for å redusere klimagassutslipp må belyses i planforslaget. Det må utarbeides en overordnet VA-plan. Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldloven §§8-12. Det bes om at den naturlige kantsonen mot jordbruksarealet sørvest i planområdet bør ivaretas så langt det lar seg gjøre. Trafikksikkerhet og universell utforming for ute- og adkomstarealer må ivaretas. Tilrettelegging og kvalitetskrav for utearealene må sikres som rekkefølgebestemmelser. Kapasitet i skole og barnehage bør vurderes. Solforhold må beskrives både for nye og eksisterende boliger. Plan for anleggsfasen bør omfatte hvordan bygge- og anleggsvirksomheten og trafikkavvikling skal gjennomføres. Det må utarbeides en ROS-analyse.

Kommunedirektørens kommentar: Statsforvalteren forhåndsinnspill er i stor grad ivarettatt i planforslaget. Kommuneplanens arealdel er i skrivende stund ennå ikke vedtatt lagt frem for høring, det jobbes med revisjon etter forrige politiske vedtak i saken. I KPA-utkastet ligger planområdet inne som kombinert barnehage- og boligformål. Det er sikret en buffersone på ca. 3-5 m mellom nye boliger og LNFR-formål. Naturlig kantsone vil dermed krympes noe i forhold til dagens situasjon, men dette er nødvendig for å sikre god arealutnyttelse i et område som er godt egnet for boligutbygging. Anbefalingen om rekkefølgebestemmelser er ivarettatt.

Tensio TN, 7.07.2023:

Ved utbygging av 40 enheter, vil det være naturlig å få disse på 400V. Det bør vurderes om eksisterende nettstasjon skal flyttes, da den står nært eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller mener det er for utfordrende å låse plassering av ny trafo på plankartet, da det fortsatt er noe usikkerhet knyttet til plassering av boligbebyggelse. Bestemmelsene gir konkrete føringer for plassering av trafo og kommunen regner dermed dette som ivaretatt i planforslaget.

ATB, 7.07.2023:

Oppfordrer til at busstopp for vestgående retning opparbeides til bussholdeplass iht. håndbøkene. I dag er det her kun stopp i veien uten merking. På motsatt side av veien, i retning Stjørdal, er det busslomme med 512-skilt. Tiltak for å hindre farlige forbikjøringer av buss på holdeplass, som skilting eller veideler, bør vurderes.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har i tråd med tilbakemeldinger fra ATB og fylkeskommunen utvidet planområdet for å ta med areal til opparbeiding av holdeplasser for buss. Plassering og utforming av holdeplass og fotgjengerfelt er gjort i samsvar med tilbakemeldingene og håndbøkene. Det vurderes at kantstopp uten leskur er tilstrekkelig for holdeplassen i retning inn mot Skatval da det her primært er behov for avstigning. Fylkeskommunen har foreløpig uttrykt aksept for denne løsningen.

Nabo Holltrø 7.07.2023:

Påpeker mulige utfordringer med konsekvenser for eksisterende naboer, som vanntrykk, areal for snølagring, trafikkfarlig utforming av utkjøring fra den store parkeringsplassen i et T-kryss. I tillegg er det ønske om at Fagerhaugvegen blir offentlig og at noen store løvtrær på eiendommen, særlig langs stripen i øst, kan bevares.

Kommunedirektørens kommentar: Vurdering av vanntrykk følger av vedlagte VA-rammeplan. Areal for snølagring er regulert inn som annen veggrunn - grøntareal i plankartet. Utkjøringen fra parkeringsplassen er i planforslaget noe justert i forhold til dagens situasjon. Fagerhaugvegen forblir privat eid, se kommentar over til innspill fra Nomeland. Ev. bevaring av enkelte trær i stripen mot øst kommer nok i konflikt med behovet for utbygging av boliger her. Mot sør vil det bli bevart noe stedegen vegetasjon. Også løvtre inne på tunområdet er det en intensjon om å bevare dersom dette lar seg kombinere med krav om bl.a. ballplass.

Skatval samfunnshus SA, 8.07.2023:

Informerer om at snarvei som henvist til i referat fra oppstartsmøtet nå er stengt av ny eier av eiendommen, dette skaper utfordringer. Det er lagt med kart med forslag om ny veiløsning for fylkesveien for alle berørte parter. Styret i Skatval

samfunnshus ser positivt på utbyggingen, men ser trafikkikkerheten i krysset (avkjørsel til området) som en utfordring.

Kommunedirektørens kommentar: Snarveien er i skrivende stund blitt åpnet igjen. Forslag om veiløsninger tas til etterretning, men berører ikke dette planarbeidet og krav kan ikke stilles til forslagsstiller. Trafikkikkerheten i krysset er en kjent utfordring som blir ivaretatt med fortausløsning, nye holdeplasser med nye krysningspunkt for gående, og sikring av fri sikt.

Fagerhaugveien Vel v/Hepsø, 8.07.2023:

Velet påpeker flere forhold knyttet til infrastruktur og trafikkikkerhet: det er ønske om å oppgradere Fagerhaugveien for å håndtere økt trafikk, etablering av fortau for eksisterende del av Fagerhaugveien, etablere bom, opprettholde noen gjesteparkeringer, snu gatelys mot Fagerhaugvegen, og anlegge stier/snarveier der barn naturlig ferdes til skolen/sentrum. I tillegg er det ønske om at Fagerhaugvegen blir kommunal vei. Velet ønsker å bli involvert i dialog før anleggsperioden og bli invitert til informasjonsmøte når det foreligger et mer detaljert planforslag. Tidligere funn av kvikkleire blir påpekt.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til kommentarer til likelydende innspill om trafikkikkerhet, eksisterende parkeringsområde, bom og ønske om kommunal vei lenger opp i dokumentet, under forhåndsinnspill fra Nomeland. I forbindelse med planforslaget reguleres eksisterende del av Fagerhaugvegen som *felles* veg, som legger til rette for oppretting av privat veilag. Gatelys er vendt mot parkeringsplassen og tilhører eiendommen gnr./bnr. 40/118. Kommunen stiller ikke krav til eksisterende gatebelysning.

Trøndelag fylkeskommune, 07.09.2023:

Ber om at det gjøres en overordnet vurdering av arealbruken i sammenheng med arealdelen. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Fylkeskommunen mener planområdet bør utvides slik at friområdet i vest som i dag ikke er tilrettelagt, samt mulige snarveier til fortau langs fylkesvegen, tas inn i planforslaget. I tillegg må planarbeidet utvides for å ta med nødvendig areal til utbedring av løsning for holdeplasser for buss med tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere. Siktkrav må ivaretas i kryss mellom Fagerhaugvegen og fylkesvegen. Innsigelse må påregnes dersom det overnevnte ikke tas til følge. Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Standard tekst med henvisning til kml § 8 bør tas inn i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Forholdet til gjeldende planer og KPA-rullering er gjort rede for under punktet «Forholdet til overordna planer». Snarvei er vurdert, og det er kommet frem til at regulering av snarvei i åkerkanten vest for planområdet vil føre med seg for mange ulemper, hovedsakelig for jordbruk. Det er lagt inn bestemmelsesområde for etablering av snarvei fra f_KV6 til f_LEK mellom B2 og BK2. Området er godt egnet til boligformål. Bestemmelsene sikrer

tilrettelegging av areal til lek både for småbarn og større barn. Bebyggelsen skal oppfylle krav om universell utforming gitt i teknisk forskrift. Planforslaget legger opp til at prinsippene for universell utforming skal følge for bl.a. utearealer og gangadkomster. Lekearealet i vest er også inkludert i planområdet. Intensjonen er å opparbeide dette slik at det kan betjene både eksisterende og nye boliger. Løsning for kollektivholdeplass og siktkrav er innarbeidet i planforslaget i tråd med tilbakemeldinger fra fylkeskommunen. Henvisning til kml § 8 er tatt med i bestemmelsene.

Begrenset forhåndsvarsling:

Med bakgrunn i tilbakemeldinger fra Trøndelag fylkeskommune og AtB i forhåndsvarslingsperioden, ble planområdet utvidet for å ta med nødvendig areal til bussholdeplasser med tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere. Nytt planvarsel ble sendt ut til berørte naboer og offentlige myndigheter. Det ble mottatt 8 nye forhåndsinnspill.

Statsforvalteren i Trøndelag, 7.11.2023:

Utvidelsen av planområdet vil trolig berøre dyrkajord, ber om at inngrepet reduseres til det høyest nødvendige.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har lagt til grunn en utforming som ikke ser ut til å berøre dyrkajord.

AtB, 12.11.2023:

Synes det er positivt at det legges opp til en oppgradering av holdeplassparet, og oppfordrer til å se på muligheten for å forskyve holdeplass på nordsiden av Skatvalsvegen mot vest slik at holdeplassparet sakses riktig vei og på den måten tilrettelegge for at krysningspunkt kan legges mellom holdeplassparet i bakkant av bussen med hensyn til trafikksikkerhet.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er ivaretatt i planforslaget.

Statens vegvesen, 6.11.2023:

Forutsetter at mulig krysningspunkt også vurderes i planarbeidet i sammenheng med holdeplassparet. Videre er siktforholdene i krysset med Fagerhaugvegen omtalt som noe begrenset av støyskjerm mot boliger. Kommende planforslag må dokumentere hvordan krav til sikt kan oppfylles, ev. alternative tiltak. Vegnormal N100 må legges til grunn for utforming av planforslaget. SVV støtter fylkeskommunens påpekning av at snarveger bør inngå i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Krysningspunkt er ivaretatt gjennom planforslaget. Frisikt er regulert inn og må ivaretas. Deler av støyskjermen ved berørt eiendom som er i konflikt med inntegnet frisiktsone er allerede tatt ned. Behovet for snarvei er vurdert lenger opp i dokumentet.

Trøndelag fylkeskommune, 13.11.2023:

Vi mener vedlagte forslag som er et vedlegg til deres brev datert 23.10.2023, ikke er en tilfredsstillende løsning. Vi ønsker at den eksisterende busslommen på sørsiden av fylkesvegen må flyttes til øst for avkjørselen til Fagerhaug boligområde slik at en oppnår en situasjon som siste bildet. Begge busstoppene anbefales anlagt som kantstopp.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillene er nå tatt til følge ved utarbeiding av det konkrete planforslaget. Busstoppene er flyttet.

Værnesregionen brann- og redningstjeneste avd. Stjørdal, 1.11.2023:

Har ingen innvendinger til planlagt regulering. Forutsetter at deres retningslinjer for nye bygg legges til grunn.

Nabo Fiskvik, 27.10.2023:

Utfyller sitt første forhåndsinspill mht. gårdsveien sin og bekymringer for trafikkmengde og trafiksikkerhet. Ber om at hans forslag om minimum vegbredde på 4 m, gs-vei/fortausløsning for myke trafikanter langs denne veien, større gårdsplasser for nye boliger ved landbruksveien for å hindre rygging ut i veien, opparbeiding av bom mm. blir ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Regulert vegbredde for adkomstvegen som deles med Fiskviks landbrukseiendom er ca. 4,5 m. Dette regnes som tilstrekkelig for at to store kjøretøy kan møtes. Det legges opp til lav hastighet og blandet trafikk på veien. Innspill om bom er kommentert under forhåndsinspill lenger opp i saksfremlegget.

Sametinget, 27.10.2023:

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

DSB, 15.11.2023:

DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsene ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Fagerhaug boligområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.