



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	107/21	09.06.2021
Kommunestyret	61/21	17.06.2021

2. gangsbehandling av reguleringsplan 5002 Nordsletta boliger

Vedtak i Kommunestyret - 17.06.2021

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 5002 Nordsletta boliger, som vist på plankart sist revidert 11.05.2021, planbestemmelser sist revidert 11.05.2021 og planbeskrivelse sist revidert 11.05.2021.

Behandling i Kommunestyret - 17.06.2021

Utvalg Plan og Miljø's innstilling vedtatt med 37 stemmer mot 4 stemmer.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 09.06.2021

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 5002 Nordsletta boliger, som vist på plankart sist revidert 11.05.2021, planbestemmelser sist revidert 11.05.2021 og planbeskrivelse sist revidert 11.05.2021.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 09.06.2021

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 5002 Nordsletta boliger, som vist på plankart sist revidert 11.05.2021, planbestemmelser sist revidert 11.05.2021 og planbeskrivelse sist revidert 11.05.2021.

Vedlegg:

5002 - Plankart 2.gang
5002 - Planbestemmelser 2.gang.
5002 - Planbeskrivelse 2.gang.
5002 Uttalelse fra Avinor
5002 Uttalelse fra Innherred Renovasjon
5002 Uttalelse fra nabo, Ydstinesveg 6A og 6B
5002 Uttalelse fra Naturvernforbundet
5002 Uttalelse fra NVE
5002 Uttalelse fra Sametinget
5002 Uttalelse fra Samfunnsmedisinsk enhet
5002 Uttalelse fra Statens vegvesen
5002 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
5002 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
5002 Samlet saksfremstilling 1.gangsbehandling 10.02.21
5002 ROS-analyse
5002 Støyrappport
5002 Geoteknisk notat
5002 Illustrasjonsplan/mulighetsstudie
5002 Sol/skyggestudie

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser til oppstartsvarsel
Referat oppstartsmøte

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Norgeshus AS er engasjert av Nordsletta AS for å fremme forslag til detaljreguleringsplan for småhusbebyggelse på Prestmoen. Formålet med planen er å tilrettelegge for 6 boligenheter med tilhørende utearealer og parkering på bakkeplan.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø 10.02.2021 som sak 24/21. Utvalget vedtok enstemmig å fremme saken, legge den ut til offentlig ettersyn og sende den på Høring, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Høring ble gjennomført i perioden 15.02.21-09.04.2021, og kommunen mottok 10 uttalelser/merknader til planforslaget. Høringsuttalelsene er vedlagt saken, men refereres også kort og kommenteres i denne saken.

PLANSTATUS

I kommuneplanens arealdel 2013-2022, er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B24 Ydstinesvegen). Planområdet ligger i sone C i kommuneplanens arealdel, det vil si at det stilles krav om minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. For byggeområder som medfører omdisponering av dyrka jord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50% BRA. Planområdet omfattes av gul flystøysone iht. T-1442.

PLANFORSLAG

Planforslaget inneholder boligformål med konsentrert småhusbebyggelse med en utnytting på

minimum 55% BRA. Det tillates to etasjer med maks mønehøyde på 7,5 meter. Atkomsten fra Ydstinesvegen og inn i området reguleres til felles privat veg. I tillegg reguleres det areal for renovasjonsanlegg ved innkjøringen, felles uteoppholdsareal og lekeplass i kategorien sandlekeplass for de minste innerst i området.

Bestemmelsene åpner for småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede eller rekkehus. Planforslaget legger opp til totalt 6 boenheter, dvs 3 boenheter på hver side av atkomstvegen, med carport/garasje i mellom.

Planområdet ligger i gul flystøysone, og bestemmelsene stiller derfor krav til at hver boenhet har halvparten eller minimum 1 soverom på stille side, at alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy, samt at deler av felles lekeplass skal være skjermet for flystøy. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, støyrapport, geoteknisk notat, illustrasjonsplan og sol-/skyggeanalyse som er vedlagt i saken.

HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 15. februar 2021 - 9. april.2021. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene i sin helhet følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor, med Kommunedirektørens kommentarer.

1. Uttalelse fra Innherred Renovasjon

Foreslår at avfallsområdet kommer nærmere veg (Ydstienesvegen), slik at renovasjonsbilen ikke trenger å rygge seg inn.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering. Dersom avfallsområdet legges nærmere vegen kommer det i konflikt med frisktsonen, fordi det er planlagt avfallsdunker over bakken. Kommunedirektøren foreslår derfor at avfallsområdet blir værende på samme sted.

2. Uttalelse fra Sametinget

Minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til etterretning. Innspillet tas til følge, og er allerede omtalt i bestemmelse § 3.1 Kulturminner.

3. Uttalelse fra Avinor AS

Den planlagte bebyggelsen med maksimal mønehøyde på 7,5 meter vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten, som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn. Bebyggelsen vil heller ikke komme i konflikt med byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg ved lufthavnen. Avinor har ingen ytterligere merknader.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

4. Uttalelse fra Statens vegvesen

Flystøyen utgjør hovedutfordringen tilknyttet støy, og som for øvrig boligbebyggelse i flystøy-sonen i Stjørdal ligger løsningen i avbøtende tiltak for uteoppholdsarealene.

Statens Vegvesen slutter seg til de løsninger som er skissert, og som er også ivare tatt i planens forslag til bestemmelser.

Tross mangler ved eget areal for myke trafikanter på kjøreveiene i området, er forholdene trafikksikkerhetsmessig akseptable for alle trafikanter i området, og

Statens vegvesen ser ingen betenkeligheter med at planen realiseres som vist med planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

5. Uttalelse fra Norges vassdrag- og energidirektorat

Pga. kapasitetsmessige begrensninger har vi ikke kunnet gått inn i vedlagte geotekniske rapport (20200514G) som følger plansaken, men vi noterer oss at rapporten konkluderer med at rådgiver ikke ser noen geotekniske problemer i forbindelse med tiltaket.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

6. Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag

-Sikring av antall boenheter er minst like viktig som krav til %-BRA. Dette for å unngå at det blir noen få og store enheter.

-Minner om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka jord i KOSTRA etter vedtak av reguleringsplanen.

-Statsforvalteren deler kommunedirektørens betenkning om utfordringene ved fortetning av boligområder utenfor sentrum.

-Strøkslekeplasser og tilrettelagte områder for aktivitet og sosial omgang er noe som bør prioriteres og kan kun delvis erstattes av nærhet til naturområder/skog.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering. Minimum antall boenheter er sikret i bestemmelsene, jfr. §4.1.2.3.

7. Uttalelse fra nabo, eierne av Ydstinesvegen 6A og 6B

-Erfarer at trafikken langs Ydstinesvegen er betydelig, og betviler at målingene fra 2016 kan være korrekte for dagens trafikksituasjon, og foreslår at det tas nye målinger.

-Det er per i dag ikke etablert fortau langs veien og det heller ikke gatelyst. Anmoder om en utbyggingsavtale som omfatter fortau og sekundært gatelyst fra Prestmovegen og langs Ydstinesvegen og forbi dagens private midlertidige anleggsvei som benyttes som skolevei.

-Skoleveien som er beskrevet er ifølge grunneiere i området en privat midlertidig anleggsvei. Dersom denne fjernes vil skoleveien bli vesentlig forlenget og gå langs trafikkert vei uten fortau.

-Ser gjerne at det godkjennes å opprette et eget postkassestativ for disse boenhetene, og at dette også kan benyttes av Ydstinesvegen 6A og 6B.

-6B mister sin nåværende utsikt i horisont til åsene i sør pga. bebyggelsens høyde. Solforholdene vil bli dårligere, da dette er stedet der solen er synlig på sitt laveste i desember/januar. Mener derfor at høyden på husene må reduseres. Det fremgår ikke direkte av sol/skyggeanalyse for hvilken høyde disse er laget og ber om at det presiseres at disse er i samsvar med søkt takhøyde.

-I dokumenter fra møte i februar 2020 sier kommunen at det kun kan tillates 5 boenheter grunnet infrastruktur. Hvilke endringer har skjedd siste året siden man nå bifaller å bygge 6 boenheter?

-Det er stor bekymring for at det smale felles utearealet kan medføre ulemper for utnyttelsen av jordbruksarealet i øst. Ber om at utbygger tar ansvar for hele grensen mot øst markeres med gjerde eller lignende skille, slik at det klart framgår hvor fellesarealet for området slutter.

Kommunedirektørens kommentar

-Tatt til orientering.

-Viser for øvrig til uttalelse fra Statens vegvesen mht. trafikksikkerhet.

- Det finnes også alternative skoleruter, som ikke går over anleggsveien. Dette er nå vist i oppdatert planbeskrivelse.
- Forslagsstiller er positiv til en samleløsning av postkassestativ der naboer i Ydstinesvegen 6A og 6B er med. Dette kan inkludere naboer utenfor planområdet etter avtale.
- Stjørdal kommune anser ikke at foreslått bebyggelse påvirker utsikt eller sol/skyggeforhold for naboer i vesentlig grad.
- Det er satt et minimumskrav til antall boenheter for å sikre god utnyttelse av dyrkbar jord. 3 boliger per dekar i område BKS 1-2.
- Det er tilført bestemmelse som sikrer opparbeidelse av gjerde eller lignende skille mellom uteoppholdsarealet og jordbruksarealer i øst, se §4.1.5 i bestemmelsene.

8. Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

- Utnyttelsen vist i planforslaget er 45% BRA. Avgjørelsen om ikke å øke utnyttelsen er overveid, og hensyn til omkringliggende bebyggelse og avstanden til veg og dyrka mark er vurdert.
- Det er også vist at det er mulig å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal i prosjektet. Når det gjelder kvalitet for uteområdene, så er det vanskelig å bygge seg ut av krav til at uterommene skal komme under gul støysone, når støykilden er fly. Vi finner at kvalitet i uterom er søkt ivarett på en fornuftig måte.
- Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven.
- Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
- Trøndelag fylkeskommune som vegmyndighet har ingen innvendinger til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

% BRA er nå endret fra minimum 45% til 55% på grunn av endringer tilknyttet tilføring av uteoppholdsareal i plankartet.

Bestemmelse etter § 8 i kulturminneloven er sikret i bestemmelse § 3.1 Kulturminner.

9. Uttalelse fra Naturvernforbundet

- Nedbygging av dyrket mark blir i enkelte sammenhenger brukt som argument for nydyrking blant annet av myrområder og andre verdifulle naturområder. Det vil medføre negative naturinngrep. Også av den grunn er det viktig å ta vare på de foreliggende arealene med dyrket mark.
- Vi ser i dokumentene at arealet er blitt omdisponert i kommuneplanens arealdel, men det vesentlige i vurderingen må være at området er godt egnet til å være dyrket mark. Vi viser i denne sammenheng til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) sin klassifisering av planområdet som svært god jordkvalitet (referert i planbeskrivelsen side 9).
- Stjørdal kommune bør være særlig restriktiv mot ytterligere nedbygging av dyrket mark.
- Naturvernforbundet mener boligbygging på dyrket mark må unngås, og vi anbefaler at den foreslåtte reguleringsplanen ikke vedtas.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering. Kommuneplanens arealdel skal bidra til forutsigbarhet, og området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligutbygging. Vurderinger omkring framtidig omdisponering av dyrkamark er tema i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

10. Uttalelse fra Samfunnsmedisinsk enhet og barnetalsperson, Værnesregionen

- Trafikksikkerheten langt Prestmovegen (FV 6798) til sentrum er utfordrende da veien ikke har gang- og sykkelveg. Med tanke på alle boligene som har kommet i området de siste årene burde det vært etablert et trafikksikkert alternativ for gående og syklende fra området til sentrum.
 - Opparbeidede strøkslekeplass(er) og nærlekeplass(er) med gode kvaliteter synes å være en mangelvare for hele Prestmo-området. Det burde vært opparbeidet strøkslekeplass/ nærlekeplass/ møteplass for hele området, da det har kommet mange boliger her de senere årene, uten at det har vært tenkt helhetlig på lekeplasser og møteplasser.
 - Det planlegges sandlekeplass for de minste barna i planområdet. Sandlekeplassen er solrik og med god støyavskjerming i form av gapahuk eller annet. Dette blir et godt tilbud til de minste barna. I forlengingen av området med sandlekeplass er det planlagt et felles uteoppholdsareal. Mellom disse to arealene er det tegnet inn et lite bygg. Slik det er tegnet inn nå vil det hindre sikten mellom disse to områdene. En annen plassering av boden (snus på langs i stedet for at den står på tvers) er ønskelig slik at siktlinjene mellom sandlekeplass og felles uteareal sikres.
 - Hele området Prestmoen mangler en god strøkslekeplass/nærlekeplass for de større barna, samt en møteplass for alle beboerne. I planbeskrivelse nevnes en nærlekeplass i Underhaugsvegen. Dette ser ikke ut til å være et godt opparbeidet område for lek, som det står i dag.
- Dette området kunne med fordel blitt tilrettelagt som en strøkslekeplass/ nærlekeplass av god kvalitet med tilbud om lek og aktiviteter til flere aldersgrupper både sommer og vinter.
- Det er også viktig at det etableres andre gode møteplasser i området. Møteplassen(e) må ha naturlige samlingsplasser med benker og bord som inviterer til samvær for både store og små. En slik møteplass kan gjerne være i tilknytning til lekeplass.
- Internt i området er det ikke fortau eller annen tilrettelegging for å sikre myke trafikanter. Vegutformingen i området inviterer imidlertid ikke til stor fart.
 - For å komme seg til Stjørdal sentrum er korteste vei via Prestmovegen (FV 6798) med en ÅDT på 1300 (2019) Det er ikke anlagt gang- og sykkelveg langs Prestmovegen. I barnetråkkregistreringen for området var det flere elever som syntes det var skummelt og gå eller sykle langs Prestmovegen. Begrunnelse for dette var høy fart og mangel på belysning.
 - Planområdet ligger i gul flystøysone, og bestemmelsene stiller derfor krav til at hver boenhet har halvparten eller minimum 1 soverom på stille side, at alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy, samt at deler av felles lekeplass skal være skjermet for flystøy.

Kommunedirektørens kommentar

- Tatt til orientering.
- Viser til uttalelse fra Statens vegvesen mht. trafikksikkerhet.
- Plassering av bod er ikke sikret i plankartet, det vises kun til et illustrert forslag. I bestemmelsene er det likevel nå sikret at plassering av felles bod ikke skal være en mulig barriere for sikten mellom sandlekeplass og tilgrenset felles uteareal, se bestemmelse §4.1.1.3.
- Det stilles ikke krav til opparbeiding av strøkslekeplass/nærlekeplass, dette må sikres i overordnet plan. Sandlekeplass innenfor planområdet vil kunne fungere som en god

møteplass for beboerne, og det stilles krav til at sandlekeklassen møbleres med sitteplasser, se bestemmelsene §4.1.4.

- §3.2 sikrer at hver boenhet har minst halvparten og minimum ett av soverommene med vindusfasade mot stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy ($L_{den} \leq 52$ dB). Felles lekeplass skal ha deler av utearealet skjermet mot flystøy. Ved søknad om igangsettelse skal det dokumenteres at innvendig støynivå oppfyller bestemmelser i byggteknisk forskrift. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

INNSIGELSER

Det foreligger ingen innsigelser til planen.

ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

Nedenfor er de viktigste endringene listet opp.

Plankart

- Felles uteoppholdsareal er nå sikret i plankartet, med tilhørende bestemmelser. Dette er basert på intensjonene som kom fram av planbeskrivelsen til førstegangsbehandling, med tilhørende illustrasjonsplan.

Planbestemmelser

- Det er tilført bestemmelse for felles uteoppholdsareal: §4.1.5. Uteoppholdsareal (f_BUT)
- % BRA er nå endret fra minimum 45% til 55% på grunn av endringer tilknyttet tilføring av uteoppholdsareal i plankartet, jfr. §4.1.2.3.
- Det er tilført krav om gjerde mellom uteoppholdsarealet og jordbruksareal i øst, jfr. §4.1.5 *Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer i øst med minimum 1 meter fra eiendomsgrense.*
- Tilføring av ny bestemmelse mht. sikt mellom lekeplass og uteopphold, jfr. §4.1.1.3. *Plassering av felles bod skal ikke være til hinder for sikten mellom sandlekeplass og felles uteoppholdsareal.*

Planbeskrivelse

- Oppdatert iht. endringer i plankart og planbestemmelser.
- Beskriver nå også en alternativ skolerute på 2,5 km, som ikke går langs en anleggsvei, men gjennom eksisterende boligfelt.

Kommunedirektørens vurdering

Innkomne merknader er gjennomgått, kommentert og delvis tatt til følge. Alle merknadene ligger vedlagt i sin helhet. Planbestemmelser og plankart er justert for å imøtekomme en del av tilbakemeldingene. Det vises til endringer etter førstegangsbehandling som omtalt i forrige avsnitt, samt kommunedirektørens kommentarer til innkomne innspill som følger under hver høringsuttalelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for Nordsletta boliger blir vedtatt. Dette innebærer at plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 11.05.2021, vedtas, jfr. plan- og bygningsloven §12-12.