



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	132/21	01.09.2021
Kommunestyret	69/21	09.09.2021

1-268 – Kvislabakken - B3 Nettet - Reguleringsplan til 2. gangs behandling

Vedtak i Kommunestyret - 09.09.2021

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-268 – Kvislabakken - B3 Nettet, som vist på plankart datert 10.10.2020, sist revidert 05.06.2021, med tilhørende planbestemmelser datert 10.10.2020, sist revidert 20.07.2021.

Behandling i Kommunestyret - 09.09.2021

Utvalg Plan og Miljø's innstilling vedtatt med 36 stemmer mot 5 stemmer.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-268 – Kvislabakken - B3 Nettet, som vist på plankart datert 10.10.2020, sist revidert 05.06.2021, med tilhørende planbestemmelser datert 10.10.2020, sist revidert 20.07.2021.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-268 – Kvislabakken - B3 Nettet, som vist på plankart datert 10.10.2020,

sist revidert 05.06.2021, med tilhørende planbestemmelser datert 10.10.2020, sist revidert 20.07.2021.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.10.2020, sist revidert 05.06.2021
2. Planbestemmelser, datert 10.10.2020, sist revidert 20.07.2021
3. Planbeskrivelse m/ROS-analyse
4. Illustrasjoner
5. Støyrapport, Cowi, datert 16.10. 2020
6. Flomvurdering, Norconsult, datert 17.06.2020
7. Geoteknisk vurdering, Norconsult, datert 02.09.2020
8. Samlet saksframstilling, sak 168/18
9. Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 10.03.2021
10. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 23.04.2021
11. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 07.04.2021
12. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 12.04.2021
13. Uttalelse fra Bane NOR, datert 18.03.2021
14. Uttalelse fra Sametinget, datert 15.03.2021
15. Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 16.04.2021
16. Uttalelse fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 18.03.2021
17. Uttalelse fra Naturvernforbundet, datert 22.04.2021
18. Uttalelse fra Stjørdal og Meråker Bonde- og Småbrukarlag v/Åse Helene Monsø
19. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 25.06.2021
20. Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 28.06.2021
21. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 08.07.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Referat fra avklaringsmøte den 01.10.2015
2. Referat fra oppstartsmøte den 20.04.2017
3. Referat fra oppstartsmøte den 16.10.2019
4. Saksframlegg, sak 63/19, datert 13.06.2019
5. Geotekniske grunnundersøkelser, datarapport 19.06.2020
6. Kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2022)
7. Tiltaksplan Gråelva (Voldselva), datert 25.04.1996, sist rev. 07.06.2013

Saksopplysninger

BAKGRUNN

I møte den 03.03.2021, sak 41/21 vedtok Komite plan å legge ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10, forslag til reguleringsplan for 1-268 – Kvislabakken - B3- Nesset.

Planområdet er ca. 30 daa, ligger ca. én kilometer nord for Stjørdal sentrum, og er avgrenset av Gråelva i øst og nord, William Holmes veg i vest og grense til boligeiendommer i sør.

Planen legger til rette for en utbygging inntil 50 boenheter, utformet som rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer plassert rundt et felles tun. Biladkomst er utformet med to vegsløyfer som tilknyttes en avkjørsel til Vassbygdvegen. Til denne ligger gangareal, gjesteparkering og renovasjonsanlegg. Planen foreslår å legge gang- og sykkelveg på vestsiden av Vassbygdvegen, fram til Kvislabakkvegen med planskilt kryssing og kopling til gang- og sykkelveg som går på vestsiden langs William Holmes veg.

INNKOMNE UTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 09.03.21 - 25.04.21. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget. *Dir. for Mineralforvaltning, DSB og Sametinget* har ikke merknader til planforslaget, mens *Stjørdal og Meråker Bonde – og Småbrukarlag* og *Naturvernforbundet* ønsker ingen utbygging, slik at matjorda og dyrkamarka kan vernes.

Statsforvalteren har følgende faglige råd:

- Det bør tas inn et minimumskrav til antall boenheter som ligger tett opp mot det foreslåtte maksimumskravet.
- Bestemmelsene for parkering bør endres fra minimums- til maksimumskrav.
- Opparbeidede stier innenfor f_GF (friområde) bør ikke gå langs med elva. Det kan tillates enkelte avstikkere med direkte adkomst ned til elva. Sti bør etableres lett i terrenget.
- Det bør tas hensyn til eksisterende vegetasjon langs vegetasjonen langs med elva i område f_GF. Det bør også stilles krav til at områder innenfor f_GF hvor det ikke vokser busker eller trær, skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- Bestemmelsen § 4.5 bør sikre at fortau/gang- og sykkelveg fra planområdet til Kvislabakkvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første byggetrinn.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til planen fram til den sikrer at grenseverdiene for støy blir tilstrekkelig ivaretatt. Konkret går det på at støyskjermen som trengs for å få tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene mot vest ikke er sikret godt nok gjennom plankart og bestemmelser.

- Det bør gjøres en vurdering av muligheter for bevaring av hele eller deler av gården Nesset fra perioden 1830-1850.
- Det bør tas inn i bestemmelsene at erosjonstiltak skal skje i tråd med tiltakshåndboka.
- Det bør tas inn håndtering av overflatevann gjennom åpne og blågrønne løsninger på plankartet, samt at det sikres i planens bestemmelser.
- ta inn hele gang- og sykkelvegen som det er rekkefølgekrav om at skal utbygges, det vil si å utvide o_SF opp til Kvislabekkvegen, samt å endre rekkefølgekravet slik at hele gang- og sykkelvegen skal etableres før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på første byggetrinn.

Statens vegvesen merker seg positivt at det planlegges ny gang-/sykkelforbindelse langs Vassbygdvegen og nord til planskilt kryssing for gående og syklende ved Kvislabakkvegen, men hadde helst sett at plankartet inkluderte gang- og sykkelveg helt fram til Kvislabakkvegen. Eksisterende avkjørsler til eiendommene Vassbygdvegen 40 i nord og 32-36 i sør bør stenges og gis alternativ atkomst via ny atkomst (kryss) som foreslått i planen.

NVE har følgende faglige råd:

- kommunen bør sikre at kartlagt flomsone for 200-års flom blir regulert med hensynssone Flomfare H320 i plankartet. I tilhørende bestemmelser må det komme fram hvilke gjentakintervall hensynssona representerer, samt hvordan klimapåslag og trygghetsmargin er tatt hensyn til.
- sikre at fare for erosjon langs Gråelva blir grundigere vurdert og dokumentert før sluttbehandling av planen. Eventuell faresone for erosjon bør komme fram av plankartet, samt forutsetninger som setter krav til gjennomføring av tiltaket.
- mener at rapporten bør være tydeligere på om det er behov for å bedre stabiliteten i planområdet og ber kommunen om å sikre at hensyn til vassdragsmiljøet blir grundigere vurdert og eventuelle krav innarbeidet i plandokumentene før avsluttende behandling.

Bane NOR viser til bestemmelse om at geoteknisk vurdering av planlagt bebyggelse og stabiliteten ned mot Gråelva skal vurderes nærmere før det kan gis rammetillatelse, og anmoder om at rapporter som beskriver nødvendig erosjonssikring i Gråelva forelegges Bane NOR. Rapporten bør omtale eventuelle konsekvenser av tiltaket for Nordlandsbanen.

Vurdering

HÅNDTERING AV INNSIGELSE OG FAGLIGE RÅD FRA SEKTORMYNDIGHETER

I samråd med plankonsulent har kommunedirektøren gjort endringer i plankart og bestemmelser for å oppheve innsigelsen og i størst mulig grad å ivareta faglige råd fra sektormyndigheter.

Dog er ikke alle råd fulgt, slik det framgår av kommentarene nedenfor:

Støy

Planområdet på Kvislabakken er utenfor støysonene for flystøy og jernbanestøy. Støynivået fra disse kildene er under grenseverdiene for de respektive støykildene.

Som vedlagt støyrapport fra Cowi viser, gir støy fra vegtrafikken på Vassbygdvegen et betydelig støybidrag på de mest utsatte fasader i sørvest, slik at de tre sørvestlige byggene havner i gul støysonen. Byggene vil med gjennomgående boenheter ha tilgang til stille side mot nordøst, før tiltak. Deler av uteareal for disse tre byggene vil være i gul støysonen, på bakkeplan og på takterrasser. Disse områdene kan tilfredsstille krav til støy på uteareal med tilstrekkelig skjerming.

På den bakgrunn har fylkeskommunen nedlagt innsigelse til planforslaget, da støyskjerm ikke er innregulert på plankartet med tilhørende bestemmelser. Kommunedirektøren har nedfelt støyskjerm på plankartet som eget linjesymbol med tilhørende bestemmelse (§5.1) som bestemmer høyde, plassering og utforming av skjermingstiltaket, slik fylkeskommunen ønsker.

Gang- og sykkelveg (o_SF)

Flere høringsinstanser har påpekt at plankartet bør omfatte gang- og sykkelveg helt fram til Kvislabakkvegen og at rekkefølgebestemmelser tilknyttet denne krever vegen bygd med første byggetrinn. For å imøtekomme dette har kommunedirektøren utvidet planområdet og ført fram gang- og sykkelvegen (o_SF) til undergangen under William Holmes veg. I samråd med utbygger har kommunedirektøren funnet det akseptabelt å tilpasse byggingen av gang- og sykkelvegen til de respektive byggetrinn for boligene. Dette fordi kommuneplanens krav til sikker skoleveg for framtidige beboere i B3 Nesset er sikret med utbygging av den søndre halvdel av gang- og sykkelvegen.

Flomfare

For å imøtekomme NVE og fylkeskommunen sine innvendinger ift. Gråelva, er det satt krav til fordøyning av overvann og en minste fundamenteringshøyde for å komme klar av høyeste beregnet flomhøyde pluss 30 cm sikringsmargin. Det presiseres også at ny bebyggelse skal oppføres med kjellerløs fundamentering. Det vises i den forbindelse til planbestemmelsenes §§3.5 og 3.9. Disse tiltakene gjør at en innregulering av en hensynssone for flom, som NVE ønsker, ikke er nødvendig. Byggegrensa er satt slik bygningsmassen går klar av høyeste beregnet flomhøyde, slik det framgår av vedlagt flomutredning fra Norconsult.

Grunnforhold

NVE mener geoteknisk rapport bør være tydeligere på om det er behov for å bedre stabiliteten i området og ønsker dette bedre utredet med denne reguleringsplanen. Kommunedirektøren tar ikke dette til følge, da geoteknisk rapport utarbeidet av Norconsult (jfr. vedlegg 7) konkluderer med at hovedtrekkene i grunnforholdene anses tilstrekkelig kartlagt for reguleringsplannivå. Rapporten sier at grunnforholdene er tilstrekkelig stabile ved oppføring av 2- 3 etasjes rekkehus

plassert minst 5 meter fra skråningstopp mot elvekanten. Dette er ivaretatt med byggegrense på plankartet.

Stabilitetsforverrende faktorer er graving/nedplanering av grunn, oppføring av høyere bygg enn tre etasjer og bygging nærmere elvekanten. Reguleringsplanen hindrer realisering av disse faktorene. Det understrekes også at Gråelva er erosjonssikret med en elveforbygging som er prosjektert av NVE i 2013.

Det må allikevel utarbeides en geoteknisk vurdering tilknyttet byggeplaner basert på mer detaljerte opplysninger om plassering, laster og fundamentering. I den forbindelse skal dagens erosjonssikringstiltak i skråning mot Gråelva vurderes og eventuelt forsterkes. Det er naturlig å se på dette ifm. tomteplanering/masseutskifting etc. Disse forhold er sikret i bestemmelsenes §4.6.

Det bør også foretas en nærmere vurdering av overflatestabiliteten i skråningen ned mot elva med tanke på mulig erosjon i bunnen av elveskråningen som følge av at overflatevann ledes ut over skråningen. Aktuelle avbøtende tiltak vil være knyttet til håndtering av overflatevann, eksempelvis ved drenering av grøft ved skråningstoppen. Disse forhold er sikret i planbestemmelsenes §§3.5 og 4.7.

Vannmiljø og grønnstruktur (f_GF)

NVE og Statsforvalteren etterlyser bestemmelser som sikrer vegetasjonsbelte langs elvekanten og etterlyser en grundigere vurdering av vannmiljøet ifm eventuelle erosjonssikringstiltak langs elvekanten.

Til det sistnevnte viser kommunedirektøren til at sikringstiltak langs Gråelva er gjennomført og virkninger av dette tiltaket for vannmiljøet er gjennomgått i NVE sin egen tiltaksplan for Gråelva, datert den 07.06.2013. Ytterligere sikringstiltak antas å legge seg på samme linje som tiltaksplanen.

Videreføring/reetablering av eksisterende vegetasjon langs Gråelva i område f_GF sikret i planbestemmelsenes §7.1, hvor et også er presisert at stiforbindelser er avstikkere ned til elva. Med dette imøtekommes faglige råd fra Statsforvalteren og NVE.

Grad av utnytting

For å imøtekomme Statsforvalterens krav til effektiv arealbruk, er krav til et minste antall oppførte boenheter innført innenfor planområdet.

Vern og bevaring

Det er liten risiko for at planen kommer i berøring med automatisk freda kulturminner, men både sametinget og fylkeskommunen minner om aktsomhets- og meldeplikten. Dette er ivaretatt i bestemmelsenes §3.1.

Fylkeskommunen mener at det bør gjøres en vurdering av verneverdien, bruksverdi (tilstand) og muligheter for bevaring av hele eller elementer fra den bevaringsverdige gården Nesset fra perioden 1830-1850, særlig det Sefrak-registrerte våningshuset. Kommunedirektøren ser poenget i at deler av gården kunne ha blitt bevart og fått en funksjon i boligfeltet som felles uthus/lokale for boligfeltet, gjerne integrert i det felles utearealet f_BUT.

På den annen side legger man med dette et betydelig ansvar på beboerne som i felleskap må ivareta gamle bygninger med krav til både sikkerhet og byggeskikk. Kommunedirektøren har også erfaring med at bevaring av enkeltbygg ofte framstår som kontekstløse objekter i konflikt

med ny omkringliggende bebyggelse. Å utforme overgangen fra nytt til gammelt er lettere sagt enn gjort. I dette tilfellet burde man kanskje heller bevare hele tunet og regulere hele gården til boligformål med avstandskrav til ny bebyggelse. Dette ville i så fall endret utbyggingsbetingelsene for tomteier i den grad at vi snakker om en ny reguleringsplan. På denne bakgrunn aksepterer kommunedirektøren at gården rives for å gi plass til ny bebyggelse.

Parkering

Statsforvalteren ønsker maksimumkrav til parkeringsdekning istedenfor minimumskrav som kommunen i all hovedsak har praktisert til nå. Kommunedirektøren tar ikke dette rådet til følge, da lokal erfaring tilsier at alle boenheter vil bli tilknyttet minst en bil. Mangel på parkeringsplasser vil da føre til at andre arealer nyttes til bilplasser på bekostning av annen tiltenkt arealbruk.

Sanering av avkjørsler

Statens vegvesens ønske om sanering av eksisterende avkjørsler til Vassbygdvegen er delvis imøtekommet med krav til sanering av nordre avkjørsel ved riving og nybygg av eiendom gnr/bnr 84/35. Det vises i den forbindelse til planbestemmelsenes §§5.1 og 5.2.

Det hadde vært hensiktsmessig for økt trafiksikkerhet i Vassbygdvegen og for dagens beboere i sør å kjøre ut via det nye boligfeltet (BSK). Utbygger av det nye feltet oppfatter dette på sin side som uheldig. Kommunedirektøren har i den forbindelse gjort en avveining i samråd med plankonsulent hvor sanering av direkteutkjørsler er vurdert opp mot økt biltrafikk inne i boligfeltet. Kommunedirektøren vurderer det slik at avkjørsel sør for nytt boligfelt betjener fire boliger som bidrar til økt gjennomkjøring i nytt boligfelt (BKS). Dessuten er dagens avkjøring relativt oversiktlig, da den går ut på en rett og flat strekning av Vassbygdvegen. Eksisterende avkjørsel foreslås opprettholdt her.

Utkjøring nord for nytt boligfelt (eiendom gnr/bnr 84/35) er derimot uheldig, da Vassbygdvegen her kommer ut av en sving i nedoverbakke. Økning av trafikk i feltet blir derimot mot minimal, da kun er snakk om en bolig. Avkjørsel foreslås sanert her. Kravet utløses ved riving/nybygg, da dagens bolig og uthus vanskeliggjør utkjøring via nytt boligfelt (BKS). Det vises til planbestemmelsenes §5.2.

Med dette er saneringer av utkjørsler vurdert i henhold til planvedtak i utleggingssak 63/19.

MERKNADER FRA NATURVERNFORBUNDET OG BONDE- OG SMÅBRUKARLAGET I Stjørdal kommune har det i senere år blitt omdisponert mange dekar dyrkamark til andre formål (950 daa mellom 2004 og 2015). Dette er uheldig med tanke på at knappe 3% av Norges areal er dyrkbar mark. På den bakgrunn anbefaler Stjørdal og Meråker Bonde – og Småbrukarlag og Naturvernforbundet at den foreslåtte reguleringsplanen, som medfører boligbygging på matjord, ikke vedtas.

Kommunedirektøren er klar over at området består av dyrka mark av svært god jordkvalitet og har derfor i samråd med egen landbrukskonsulent og statsforvaltningen utformet en bestemmelse (§3.8) som ivaretar matjordlaget. Da området er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel (KPA 2013 – 2022), er det vanskelig å stoppe planvedtaket begrunnet i arealpolitiske betraktninger som er vurdert i kommuneplanen.

Vedtatt arealdisponering er å betrakte som et overordnet premiss for reguleringsplanen og utbyggingstiltaket. Utover dette har kommunedirektøren ingen problemer med å erkjenne nødvendigheten av en ytterst restriktiv holdning til omdisponering av matjord av hensyn til nasjonal matvaresikkerhet.

KONKLUSJON

Plankart og planbestemmelser er justert for å imøtekomme tilbakemeldinger. Utvidelsen av planområdet har medført en begrenset tredje høringsprosess, da dette anses som en mindre endring av planforslaget, jfr. pbl §12-14, annet ledd.

Tilskrevne parter har ingen vesentlige merknader til det reviderte planforslaget, og fylkeskommunens innsigelse vedrørende støytiltak er trukket (betinget). Plansaken kan vedtas som innstilt.