



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

2-062 Geving - boligområde - reguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for Geving boligområde, som vist på plankart med tilhørende bestemmelser, datert 26.05.2015, sist revidert 09.02.2016.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 26.05.2015, sist revidert 09.02.2016
2. Planbestemmelser, datert 26.05.2015, sist revidert 09.02.2016
3. Planbeskrivelse, datert 26.05.2015
4. Illustrasjon til reguleringsplan (terrengplan - og snitt)
5. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 190/15
6. Uttalelse fra berørte parter
7. Utsnitt av bolig – og folketellingen 2001 (SSB) og kapasitetsvurderinger for barne – og ungdomsskole

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Skredfarevurdering for reguleringsplan, datert 06.05.2015
2. Planprogram, datert 28.01.2015
3. Referat fra oppstartsmøte
4. Fastsetting av planprogram - samlet saksframstilling, sak 73/15

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Geving boligområde har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 26.11.2015 - 14.01.2016. Det er mottatt 8 uttalelser til planforslaget.

UTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I NORD - TRØNDELAG

Fylkesmannen fremmer innsigelse på bakgrunn av feil anvendelse av Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1441/2012 vedrørende flystøy. Innsigelsen frafalles dersom grenseverdien settes til Lden 52dBA i planbestemmelsenes §3.6, i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i T-1441/2012. Fylkesmannen finner det videre beklagelig at det ikke er utført en grundigere støyfaglig vurdering ifm. planarbeidet, og forventer at det gjøres ved detaljregulering av området benevnt KB (bolig/tjenesteyting -barnehage). Det bemerkes at området som er omfattet av hensynssone for støy (markert med skravur i tegnforklaringen), må gjenfinnes på plankartet.

Utbygging i KB – området berører gammelskog. Gammelskogsområder kan inneha stort biologisk mangfold, også med sårbare/truede arter. Fylkesmannens miljøvernavdeling legger til grunn at det vil bli utført en grundigere kartlegging av biologisk mangfold i dette området som ledd i en framtidig detaljregulering, jfr. planbeskrivelsen, og tilrår at dette blir tatt inn i bestemmelsens §3.2.

Fylkesmannen finner at avdekt risiko for steinsprang innenfor planområdet, er håndtert på en tilfredsstillende måte gjennom arealdisponeringen og bruk av hensynssone.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen har tatt merknader fra fylkesmannen til følge, og endret plankart og bestemmelser i tråd med dette. Bestemmelser som fastsetter grenseverdiene for støy i punkt 3.6, er endret slik at de tar høyde for flystøy, jfr. tabell 3 i retningslinjene T-1441. Bestemmelsenes pkt. 3.2 er tillagt en passus som sikrer at detaljplan for område KB må avklare grenser mellom byggeområder og grønnstruktur, etter en nærmere vurdering av virkninger for biologisk mangfold, herunder gammelskog.

Fylkesmannen etterlyser en grundigere støyvurdering, noe rådmannen også kan være enig i. Allikevel framgår det av planbeskrivelsen hvilke støykilder som er aktuelle og dimensjonerende faktorer er redegjort for. Støybestemmelsens utforming hadde neppe blitt annerledes om støyutredningen hadde vært mer omfattende.

UTTALELSE FRA NORD-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Boligbebyggelsen er plassert i et bratt terreng og betinger terrengbearbeiding i tråd med utarbeidet terrengplan. For å sikre en rasjonell realisering av terrengplanen, foreslår fylkeskommunen at det stilles krav om samtidig grunnarbeid for hvert delområde. Det vises til eksempel fra Steinkjer kommune. For å dempe fjernvirkning av bebyggelsen bør bestemmelsene i større grad ivareta en restriksjon på fjerning av vegetasjon G1 og G2. Fylkeskommunen anbefaler videre at det etableres sikringsgjerder der hvor boligområdet grenser mot brattelling som er merket fareområde for steinsprang. Der terrenget legger til rette for det, anbefales det å stille krav til at en viss andel boenheter skal utformes som tilgjengelig boenhet ihht. teknisk forskrift.

Etter gjennomført overflaterregistrering er det ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området. Den gamle ferdselsvegen fra 1700-tallet som går sør for Nyheimstunet (i delfelt KB og videre gjennom LNFR-området), er vurdert å være i verneklasse 2, og skal framgå av plankartet med hensynssone tilknyttet følgende bestemmelse: «*Dersom man under arbeidets gang oppdager hittil ukjente kulturminner (f.eks. gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner), skal arbeidet stanses umiddelbart og Sametinget/fylkeskommunen*

varsles, jfr. kulturminnelovens §8, annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som utfører arbeidet».

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har tatt anbefaling om å sikre krav til samlet terrengbehandling til følge. Det vises til bestemmelsenes §3.11, hvor det kreves at grunnarbeid for tomtene innen hvert delområde skal utføres samtidig. Gammel ferdselsveg er sikret med hensynssone på plankartet med tilhørende bestemmelse, §8.4, med likelydende formulering som fylkeskommunen har bedt om.

Rådmannen finner at demping av fjernvirkning er tilstrekkelig ivaretatt med krav til fasademateriale og terrengtilpasset utforming. Ytterligere demping av fjernvirkningen ved å innføre restriksjoner på fjerning av trær, er ikke fulgt opp. Rådmannen mener dette vil gå på bekostning av utsikten, som tross alt er grunnen til at boligfeltet anses å være attraktivt.

Gjeldende bestemmelser i Teknisk forskrift kommer til anvendelse mhp. universell utforming og sikring/sårbarhet. Utearealer skal være universelt utformet med god tilgjengelighet. Områdets kupert terreng og bygningstypene tatt i betraktning tilsier at universell utforming ikke er tillagt særlig vekt i denne reguleringsplanen.

UTTALELSE FRA NVE, SAMETINGET, JERNBANEVERKET OG STATENS VEGVESEN
Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE) har sett gjennom plansaken og mener faren for skred er tilstrekkelig ivaretatt gjennom utredning, plankart og bestemmelser. Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til saken, men minner om aktsomhets - og meldeplikten etter Kulturminneloven. Jernbaneverket og Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

UTTALELSE FRA KOMMUNALT TRAFIKKSIKKERHETSUTVALG

For å legge til rette for myke trafikanter mener Trafikksikkerhetsutvalget at det bør anlegges fortau langs adkomst-vegen fra offentlig veg inn til boligene. Selv om det er planlagt fartsgrense 30 km/t vil det ved utbygging av opp til 35 boenheter bli mye biltrafikk langs adkomstvegen.

Med en avstand til skole som utløser krav om skoleskyss, bør det videre tas inn bussholdeplass i planforslaget og trygg kryssing av offentlig veg Gevinglia ved å anlegge opphøyd gangfelt.

Rådmannens kommentar:

Det foreslås innregulert en skoleveg som kobler seg på gangforbindelse til Geving 3 og til etablert bussholdeplass. Avstand til bussholdeplass er innenfor normert gangavstand (3-400 meter). Antall boenheter i feltet (35 boenheter) er på grensen av å utløse krav til trafikkseparering mellom gående og kjørende (På boligveger med 30-150 boenheter bør det anlegges fortau). Men tatt i betraktning det bratte terrenget, er det ikke uten videre kurant å utvide vegarealet. Som alternativ vises det derfor til gangveg gjennom området og vegskulder på 2 meter på hver side av vegen.

UTTALELSER FRA TILLIGGENDE NABOER I BOLIGFELTET GEVING 3

For å ta hensyn til eksisterende boliger i Geving 3, ber vi om at lekeplass/snuplass flyttes til utenfor den grønne korridoren på 50 meter, samt at planlagt terreng senkes slik at problemer med innsyn reduseres. Det vises til at i markedsføringen av tomtsalget i Geving 3, ble det fremhevet at tomtene ville få en «fri» side uten innsyn som var grunnen til at kommunens salgspris var høyere enn kostpris.

Det kreves videre at opparbeidelse av G2 til lek opphold ikke tillates, med mindre kommunen vurderer å refundere tillegget for utsikt som beboere i Geving boligområde har betalt for. I dette ligger det et mulig krav om erstatning mot kommunen som tomteselger.

Ansvar for opparbeidelse og skjøtsel av friområde benevnt G2, må fordeles mellom Geving 3 og Geving boligområde, eventuelt deles opp som friområde tilliggende hvert boligfelts velforening og eies av velforeningene i de to feltene på lik basis. (Beboerne i Geving 3 er villige til å ta ansvar for både opparbeidelse og skjøtsel i område G2 for de første 25 meter fra tomtegrensen). Dette må være definert i reguleringsplanen for å sikre mot uenigheter i ettertid.

Reguleringsarbeidet sier ingenting om presset et nytt boligfelt vil gi på allerede fulle barnehager og skole. Det bes om at kommunen, eventuelt i samarbeid med utbygger, finner en konkret løsning på dette før ferdigstilling.

Rådmannens kommentar:

Berørte naboers ønske om medbestemmelse vedrørende skjøtsel av grøntstruktur mellom nytt og eksisterende boligfelt (benevnt G2 i reguleringsplanen), er tatt til følge ved at boligfeltet Geving 3 inngår i bestemmelser for hvem G2 skal være felles for, jfr. planbestemmelsenes §6.1.

Rådmannen finner berørte naboers innvendinger til byggehøyder, plassering av lekeareal og avstandskrav å være urimelige, da avstanden til nye boligtomter er mellom 50-120 meter. På ett sted er avstand redusert til 30 meter, men denne tomte ligger bak en kolle og berører ikke Geving 3 - feltet i det hele tatt. For øvrig ligger tomtene i nytt boligfelt på lavere kotehøyder enn Geving 3-feltet. Å avstå fra å benytte G2 til aktivitetsområder er i strid med retningslinjer for barn og unge.

Vurdering

KRAV TIL UTFORMING AV LEKEPLASS

Det vises til tidligere vedtak i plansaken, datert 11.11.2015, sak 190/50, hvor det framgår at bestemmelser til utforming av lekeareal skal gjennomgås og eventuelt endres med støtte i veiledende retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Rådmannen har kommet til at man med fordel kan presisere møbleringen av lekearealene, herunder lekeutstyr, benker, dekke på bakken osv. På den bakgrunn har rådmannen foreslått at utomhusplan som minimum skal vise opparbeidelse av felles lekeplass, med noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l) for trehjulssyssel, barnevogn, rullestol o.l, med sandkasse og huske beregnet for små barn og sitteplass for voksne. Opparbeidelse av lekeplass skal skje ut i fra prinsippene om universell utforming og gjeldende forskrifter vedrørende lekeplassutstyr skal overholdes. De nevnte forhold er nedfelt i bestemmelsenes § 3.3.

KAPASITETSVURDERING - SKOLE OG BARNEHAGE

Det vises til vedtak i plansaken, datert 11.11.2015, sak 190/50, hvor Komite plan ønsker at det skal vurderes kapasitet i skole og barnehage i Lånke ved utbygging av dette feltet. Erfaringstall fra bolig – og folketellingen i Stjørdal (SSB 2001), viser demografisk fordeling etter boligtype, jfr. vedlegg 7. Av denne tabellen har rådmannen tatt ut alderstrinnet 0-19 år og regnet ut hva disse utgjør i prosent av alle beboerne innenfor den respektive bygningstype, dvs. antall 0-19 år/alle aldersgrupper *100 = prosentvis andel innenfor respektiv bygningstype som utgjør aldersgruppen 0-19 år:

- Frittliggende våningshus/eneboliger: $4098 / 14363 * 100 = 28.5\%$
- Kjede-/rekkehus og tomannsboliger: $751 / 2740 * 100 = 27.4\%$
- Blokk/leiegård: $31 / 369 * 100 = 8.4\%$

Ut i fra overnevnte erfaringstall, vil beboere mellom 0-19 år utgjøre **28%** av de som bor i det aktuelle byggeområdet, hvor 35 enheter skal oppføres som eneboliger og kjede-/rekkehus. Folke – og boligtellingsen (SSB 2001) viser at det er gjennomsnittlig **2,5** personer pr. bolig i Stjørdal kommune (fire – og femroms boenheter er på **2.5 og 2.6** personer).

Full utbygging vil da omfatte ca. 90 personer, hvor ca. **25** personer er mellom 0-19 år. Erfaringstall tilsier at denne formen for utbygging genererer ca. 3 barn pr. alderstrinn.

Utbyggingsområdet sokner til Lånke barneskole, som har kapasitet til ca. 300 elever. I denne skolekretsen antas den samlede veksten av barn mellom 6-12 år å ligge under kapasitetsgrensen for barneskolen. Lånke inngår i ungdomsskolekretsen som sokner til Halsen ungdomsskole (i likhet med Elvran, Haraldreina og Skatval) lokalisert til sentrum. I denne skolekretsen antas den samlede veksten av barn mellom 13-15 år å flate ut fra og med år 2016 til år 2040, og ligger under kapasitetsgrensen for ungdomsskolen.

Kapasitetsvurderingen tar høyde for vekst som følger av utbyggingsområdene nedfelt i kommuneplanens arealdel.

Det er 5 barnehager i Lånkeområdet: Lånke barnehage (kommunal) som har 86 plasser fordelt på 5 baser, Bukkespranget barnehage (privat), Maurtua barnehage (privat), Tønsåsen naturbarnehage (privat) og Toppen familiebarnehage (privat). Prognosen antyder at det de kommende 6 årene vil være en netto reduksjon av barnetallet i Lånkeområdet, men at denne trenden snur i 2022 til netto vekst. For å tilby full barnehagedekning vil det på lang sikt (etter 2022) være behov for å øke kapasiteten med nye barnehageplasser. Utbyggingen genererer behov for ca. 2 nye barnehageplasser pr. alderstrinn. Lånke barnehage tar inn nye barn hvert år. Tomtas beskaffenhet gir noen utfordringer med tanke på utvidelse. Det vurderes derfor at Lånke barnehage vil ha vansker med å øke kapasiteten på denne tomten.

Derfor er det avsatt et område for barnehageutbygging i søndre del av planområdet (delområde KB) som gir mulighet for etablering av barnehage i Lånkeområdet. En eventuell realisering av ny barnehage vil aktualiseres ifm utforming av detaljplan for dette området. Dette må da følges opp i dialog med oppvekstetaten i Stjørdal kommune.

KONKLUSJON

Innkomne merknader fra statlige og kommunale sektormyndigheter, samt berørte parter er gjennomgått, vurdert og delvis tatt til følge. Innspill som rådmannen oppfatter å være i strid med planens hovedintensjoner (arealutnytting, formålsavsett, gang – og vegsystem osv.) er ikke tatt til følge.

Kortfattede vurderinger i henhold til vedtak i sak 195/14 er fulgt opp (jfr. vurderingsavsnittet), hvor krav til utforming av lekeplass er nedfelt planens bestemmelser.

Plankart og planbestemmelser er justert ihht. rådmannens kommentarer og vurderingsavsnittet, jfr. vedlegg 1 og 2. Det foreligger ingen innsigelse. Rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.