



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

### 1-259 Fagerlia boligområde - behandling av planprogram

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-9, jfr. 12-11, 12-3 og kommuneplanens arealdel, avvises forslag til planprogram for Fagerlia, datert 24.02.2016.

Vedtaket kan ikke påklages.

#### Vedlegg:

Planprogram Fagerlia boligområde dat. 24.02.16  
Foreløpig planbeskrivelse og ROS-vurdering til varsel om oppstart  
Høringsuttalelser til varsel om oppstart, totalt 7 innkomne uttalelser

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel  
Reguleringsplan for golfbanen

#### Saksopplysninger

Sak: Behandling av forslag til planprogram  
Gjelder: Regulering av deler av idrettsformål til boligbebyggelse  
Sted: Stokkan Østre, Gnr/bnr 96/1 (deler av areal regulert til golfbane)  
Forlagsstiller: Norconsult på vegne av grunneier Marius Stokke

Et «planinitiativ» fra grunneier Stokke angående omregulering av deler av hans eiendom fra idrettsformål til boligbebyggelse, ble behandlet av komite plan 09.12.15. Komiteen fattet følgende vedtak i Komite plan - 09.12.2015:

***Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-11, jfr. 12-3 og kommuneplanens arealdel,***

**godkjenner plankomiteen initiativ til omregulering av deler av eiendommen Stokkan Østre – Gnr. 96 Bnr.1**

**Begrunnelse:**

**Under arbeidet med sist vedtatte arealplan, ble flere klar over at det omsøkte området var avsatt som hensynssone til ny fylkesvei. Forholdet ble tatt oppå underveis i behandlingen og bedt om at hensynsonen skulle fjernes til fordel for boligbygging.**

**Når golfbanen ble regulert og anlagt, ble området som er omsøkt således ikke med som en del av golfbanen.**

**Området ble under byggingen av golfbanen benyttet som depot for maskiner, utstyr og masser som skulle blandes og benyttes på golfbanen. Det består i dag av fjell, kratt og er ulendt, og under andre omstendigheter ikke mulig å benytte til dyrking av korn, potet eller andre landbruksprodukter. Området har således liten landbruksmessig interesse.**

**Det omsøkte området vil ikke gjøre inngrep på eller begrense golfbanen. Fagerlia vil bli fremstå som en standard boliggate med bygninger på begge sider av veien.**

**Planen har en god fortetning – helt etter retningslinjer gitt av fylkesmannen, og ligger i den vedtatte utbyggingsretningen fra sentrum.**

**Tiltaket gir større fordeler enn ulemper, og er en god arealutnyttelse.**

*Rådmannens forslag til vedtak falt med 5 stemmer mot 4 stemmer for Anderssens (H) forslag.*

Rådmannens kommentar:

Som en saksopplysning så stemmer det at deler av det foreslåtte området i reguleringsplanen for golfbanen har status som vegformål (framtidig fylkesveg). Denne traseen er iht. kommuneplanen flyttet lengre nord og veiutvidelsen av fagerliveien som reguleringsplanen viser er tatt inn som en del av idrettsformålet i kommuneplanen. Planområdet ble foreslått tatt inn som boligområde, men så tatt ut igjen og har i dag status - idrettsformål.

Forslagsstiller/Norconsult varslet deretter oppstart av planarbeid med planprogram/konsekvensutredning i uke 1 med høringsfrist 19.02.16. Det har kommet 7 høringsuttalelser, disse gjengis kort i saken, men er for øvrig vedlagt i sin helhet. Forslagsstiller har tatt inn høringsuttalelser og kommentert disse på sidene 8-10 i vedlagte forslag til planprogram.

Barnerepresentant i Stjørdal kommunue

Legger vekt på trygt oppvekstmiljø, leke- og møteplasser, trafikkikkerhet, folkehelse, universell utforming og at det legges til rette for boliger/leiligheter med ulik størrelse som dekker ulike behov og sikrer en variert befolkningssammensetning.

Rådmannens kommentar:

Disse forholdene må tas inn i det videre arbeid og det skal framkomme hvordan dette løses i forslag til reguleringsplan. Det har ikke vært vanlig å stille krav til leilighetsstørrelser i Stjørdal, men det er mulig å gjøre det i planens bestemmelser. Forslagsstiller har beskrevet at det planlegges for inntil 66 leiligheter, ca. 6 leiligheter pr.daa med snittstørrelse 80-85 daa. Det må gjøres en vurdering på om en spesifisering på antall boenheter pr daa og størrelser skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser. Det oppfordres til at tiltakshaver vurderer dette i

dokumentasjon som følger planen til behandling, dersom man velger å fremme et reguleringsplanforslag for området.

#### Statens vegvesen

Viser til at det er opparbeidet gang- sykkelveg på sørsiden av Fagerlia, på motsatt side av utbyggingsområdet og at det er en fortausløsning i Hjelsenglia/fv. 33 mot sentrum. Det ble i fjor anlagt opphøyd gangfelt i krysset Fagerlia og Hjelsengvegen som bedrer forholdene for myke trafikanter i området. Har ingen merknader.

#### Kommunalteknikk

Opplyser om faktiske forhold rundt veg, vann og avløp i området og hvilke krav som stilles til nye/oppgraderte anlegg før en utbygging kan tillates. Utbygger må stå ansvarlig for kostnadene knyttet til opparbeiding av økt kapasitet. Det kan komme krav om lokal overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg.

#### Rådmannens kommentar

Utbygger skal i planen (planbeskrivelsen) vise hvordan forholdene til teknisk infrastruktur skal løses og det stilles krav om godkjenning av teknisk plan før utbygging. Infrastruktur og overvannsproblematikk er tatt inn som eget utredningstema i forslag til planprogram.

#### Fylkeskommunen

Planfaglig uttalelse: Kommuneplanens arealdel er et viktig styringsdokument for arealpolitikken i kommunen. I planen er det tatt høyde for behov for boligbygging fram til 2030. Viser til at kommunen har trukket en grønn strek i kommuneplanen som viser en grense mellom utbygde områder og landbruks-, natur og friluftsområder. Fylkeskommunen har i sin uttalelse til kommuneplanen påpekt at det er uheldig å legge til rette for boligfelt utenfor grønn strek, og fylkeskommunen frarådet derfor utbygging av feltet Fagerlia, som i stor grad samsvarer med det feltet som det nå varsles oppstart av. Fylkeskommunen fraråder at reguleringsarbeidet blir igangsatt.

Kulturminnefaglig uttalelse: Kan ikke se at området skal komme i konflikt med kjente kulturminner, men viser til kml. § 8.

#### Rådmannens kommentar:

Viser til sak 206/15 der rådmannen ikke anbefalte at det blir startet en reguleringsprosess med tanke på å omregulere dette området til boligformål.

#### NVE

Er uenig i konsulentens foreløpig ROS-vurdering og stiller krav til at de geotekniske forholdene må avklares i reguleringsplanen, og at det skal foreligge en vurdering av planområdet som tilfredstiller NVE's veileder «*sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014*».

#### Rådmannens kommentar:

Grunnforhold er tatt inn som eget punkt under 4.2 utredningstema i planprogrammet. Det skal utarbeides egen rapport som beskriver bebyggbarheten og eventuelle avbøtende tiltak som må gjennomføres før utbygging, utført av firma med riktig kompetanse. Geotekniker må vurdere hvor stort område som må utredes og omfanget av undersøkelser som kreves for å kunne bebygge området.

#### Fylkesmannen:

Viser til kommuneplanens arealdel og til reguleringsplan for området, som har følgende klausul: «*I en krisesituasjon eller dersom golfbaneaktiviteten opphører, skal området kunne tilbakeføres til landbruksformål. Matjord skal ikke fjernes fra området*».

Viser til grønn strek og at området «B14 Fagerlia» ble vurdert i kommuneplanens arealdel og at landbruksavdelingen valgte å fremme en **innsigelse til B14 Fagerlia**. Kommunen imøtekom denne innsigelsen og Fagerlia ble ikke tatt inn som byggeområde. Viser til at kommunen i forbindelse med planarbeidet har gjort en solid jobb med å avklare grensen mellom byutvikling og de omkringliggende områdene. Hele hensikten med slike grenser er at de skal være langsiktige og forutsigbare, og da er det vesentlig at de legges i naturlige «grenser/linjer» i landskapet som veier, elveløp, bekkefar, alleer mv.

Når langsiktig grense i dette området nettopp er avklart, og ikke minst når også dette konkrete området ble vurdert i kommuneplanrevisjonen, vurderer landbruksavdelingen det som en svært prinsipiell sak å sette i gang reguleringsarbeid for det samme området rett i ettertid. Viser til skjerpet jordvern og nasjonal jordvernstrategi og til regional plan for arealbruk, vedtatt av fylkestinget i Nord-Trøndelag i 2013 hvor det heter at «kommunens arealdel skal definere en ytre tettstedsgrense..»

Stjørdal kommune har i sitt kommuneplanarbeid planlagt for en befolkningsvekst ut over SSB sin prognoser, og har dermed tatt høyde for en høyere utbyggingstakt enn det prognosene tilsier. Landbruksavdelingen kan dermed ikke se at det er samfunnsinteresser av stor vekt som tilsier at området skal bebygges med bymessig bebyggelse. Dersom «grønn strek» skal vurderes igjen er landbruksavdelingen tydelig på at dette i tilfelle må skje gjennom en revisjon av kommuneplanens arealdel, og ikke som en enkelt reguleringsplan som her. Dette ikke minst i en kommune med vekst som Stjørdal. **En reguleringsplan vil med stor sannsynlighet bli møtt med innsigelse fra landbruksavdelingen.**

## Vurdering

Etter innspill/merknader under høringsfasen av planprogrammet har forslagsstiller tilført noen punkter til planprogrammet, for å ivareta behovet for utredninger, som bl.a behov for geotekniske undersøkelser og hvorvidt en omdisponering vil kunne medføre presedens (press på sammenlignbare områder). Planprogrammet vurderes derfor til å være dekkende for evt. videre arbeid.

Fylkesmannen og fylkeskommunen er meget skeptisk til å tillate boligbygging utenfor «grønn strek», og henholdsvis fraråder og varsler innsigelse til et eventuelt reguleringsplanforslag til boliger på dette området.

Rådmannen viser til saksframstilling til utvalgssak 206/15 (vedlagt) og til innkomne merknader og finner det nødvendig å anbefale at planprosessen for Fagerlia «legges på is». Det er usikkert om kommunen får mulighet til å vedta en plan for boligutbygging, da et planforslag sannsynligvis vil bli møtt med en innsigelse. Det er en «risiko» også for tiltakshaver å sette i gang med undersøkelser/utredninger når det formelle grunnlaget er som det er. Planmyndigheten (kommunestyret) kan dersom de ikke anser det som aktuelt å vedta en reguleringsplan, mulighet til ikke å fastsette et planprogram for området. Dette framkommer av tolkningsuttalelse fra Justis- og beredskapsdepartementet dat. 16.07.13. Utdrag fra denne vurderingen:

*«Ansvarlig myndighet har ikke plikt til å fastsette et plan- eller utredningsprogram. Kommunen kan, etter pbl § 12-11, bestemme å ikke legge private planforslag ut til offentlig ettersyn. Departementet legger til grunn at kommunen som ansvarlig myndighet også kan la være å fastsette et planprogram dersom tiltaket ikke ønskes videreført».*