



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

3-045 Skatvalshaugen boligfelt - 2.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan 3-045 Skatvalshaugen boligfelt (plan-ID 3-045), som vist på plankart sist revidert 28.05.2019, reguleringsbestemmelser sist revidert 31.05.2019 og planbeskrivelse sist revidert 03.06.2019, med følgende justering; Plangrense justeres slik at o_SKV1 tas ut av plankartet.

Bakgrunnen for justering av plangrensen:

Dette er en tilpasning til eksisterende reguleringsplan 3-015 FV 39 Skatval sentrum, kryss E6 - G/S-veg, som regulerer fv. 6812 (tidligere fv. 39).

Vedlegg:

1. Plankart_2.gang, 28.05.2019
2. Reguleringsbestemmelser_2.gang, 31.05.2019
3. Planbeskrivelse_2.gang, 03.06.2019
4. Plankart uten hensynssoner (supplement til hovedplankart), 28.05.2019
5. Plankart med hensynssoner (supplement til hovedplankart), 28.05.2019
6. Saksframlegg særutskrift Ny 1. gangs behandling av reguleringsplan Skatvalshaugen (plan id 3-045), 17.01.2018
7. Høringsuttalelse Bane NOR, 05.03.2018
8. Høringsuttalelse Valstad boligutvikling AS, 09.03.2018
9. Høringsuttalelse Statens vegvesen region midt, 21.03.2018
10. Tilbakemelding fra Statens vegvesen region midt, 26.09.2018
11. Høringsuttalelse NVE region Midt-Norge, 22.03.2018
12. Høringsuttalelse Fylkesmannen i Trøndelag, 26.03.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Plankart kommuneplanens arealdel 2013-2022, 05.10.2017
2. Bestemmelser og retningslinjer kommuneplanens arealdel 2013-2022, 05.10.2017
3. Håndbok V127 Kryssingssteder for gående, april 2017

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for boligbygging i Skatvalshaugen boligfelt. Totalt er planområdet på ca. 21,7 daa og ligger ca. 1,3 km øst for Skatval sentrum langs fv. 6812 (tidligere fv. 39). Det er 6 eksisterende boliger i området, men ingen eksisterende reguleringsplan. Nå planlegges det for inntil 8 nye frittliggende eneboliger og 2 flermannsboliger med minimum 10 boenheter til sammen. Forslagsstiller er byggmester Iver Gresseth og plankonsulent er Arkplan AS.

Området er i plankartet til kommuneplanens arealdel for perioden 2013-2022 avsatt til framtidig boligbebyggelse med feltbetegnelse B21 Skatvold vestre.

Beskrivelse av tiltaket fremgår av vedlagte plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse samt saksframlegg til førstegangsbehandling. I tillegg er det lagt ved supplerende kart, henholdsvis plankart med hensynssoner og plankart uten hensynssoner.

FØRSTEGANGSBEHANDLING

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av komité plan 17.01.2018 som sak 2016/3279-12. Komité plan vedtok enstemmig å fremme saken, legge den ut til offentlig ettersyn og sende den på høring forutsatt at plandokumentene ble oppdatert med følgende:

1. Rekkefølgekrav for å sikre flytting av avkjørsel før utbygging.
2. Min. 50 % av boenhetene skal bygges som tilgjengelige boenheter (livsløpstandard).
3. Regulert veiareal økes til 5 meter inkl. veiskulder fram til BFS5, det skal etableres veibelysning.
4. Traktorvei som går fra internvei til «klempen» avsettes som kombinert driftsvei og turtrasè.
5. Sandlekeplass/felles uteareal anlegges på egnet sted innenfor område BBB, dette kan hjemles i planbestemmelser og vises på situasjonsplan eller avsettes i plankartet.
6. Forbedre/utvide utforming av område f_ BLK (felles lek) til 0,3 daa, areal justeres inn på BFS4.
7. Renovasjonsanlegg; containere plasseres slik at biler kan kjøre inn på området for levering og henting av avfall. Løsning skal framgå på situasjonsplan ved søknad om tiltak.
8. Reguleringsbestemmelser endres fra «bør» til «skal» i forhold til antall boenheter.

Alle punktene ble tatt til etterretning og relevante plandokumenter ble oppdatert før offentlig ettersyn og høring.

HØRINGSUTTALELSER

Forslag til reguleringsplan for Skatvalshaugen boligfelt har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 20.02.2018-06.04.2018. Planforslaget ble i samme periode sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere med flere for uttalelse. Totalt er det mottatt 5 uttalelser, hvor Bane NOR og NVE region Midt-Norge ikke hadde merknader. Uttalelsene ligger vedlagt saken og hovedtrekkene er referert nedenfor.

1. Bane NOR, 05.03.2018
Ingen merknader.

Rådmannens kommentar

Uttalelsen er tatt til etterretning.

2. Valstad boligutvikling AS, 09.03.2018

På plankartet ser det ut som veien ligger på tomten til Valstad boligutvikling (gnr./bnr. 41/12). Eiendommen vil bli bygd ut en gang i fremtiden og Valstad boligutvikling vil derfor vite eksakt hvor veien kommer og stigning på denne slik at det ikke ødelegger for utbygging av tomten.

Rådmannens kommentar

Ved gnr./bnr. 41/12 er det allerede en eksisterende vei med bredde på 3 m. Eksisterende vei ligger delvis på gnr./bnr. 41/12 i sør og vest. Den nye veien i Skatvalshaugen boligfelt vil følge den eksisterende veitraséen ved gnr./bnr. 41/12, men vil bli utformet slik at lastebil/renovasjonsbil og utrykningskjøretøy skal kunne benytte veien. Veien vil derfor bli utvidet til en bredde på 4 m og med en kurvatur som tilfredsstiller kjøring med utrykningskjøretøy. Ny veitrasé vil ligge noe sør for eksisterende vei i sørenden av gnr./bnr. 41/12 og noe øst for eksisterende vei i vestenden av gnr./bnr. 41/12. Ny vei prosjekteres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 som A1 Atkomstveger i boligområder med fartsgrense 30 km/t.

Rådmannens vurdering er at ny vei i større grad vil gi et sikrere trafikkbilde og være bedre egnet for lastebil/renovasjonsbil og utrykningskjøretøy enn dagens vei, noe som vil komme en eventuell fremtidig utbygging av gnr./bnr. 41/12 til gode. Rådmannen anbefaler at eier av gnr./bnr. 41/12 får tilsendt en lengde- og tverrprofil av hele sin tomt fra tiltakshaver av Skatvalshaugen boligfelt, når endelig prosjektering av veien er klar. I dokumentet må det tydelig fremgå hvordan situasjonen blir med ny vei.

3. Statens vegvesen region midt, 21.03.2018

a. *Nye veinummer på fylkesvei:*

Etter fylkessammenslåing har fv. 39 endret veinummer til fv. 6812. Statens vegvesen ber om at det vises til nye fylkesveinummer i planmaterialet.

b. *Byggegrense og sikt i avkjørsel:*

Byggegrensen må justeres slik at den blir 15 m fra fylkesveien. Det kan ikke være større innretninger som fast parkering, renovasjon og støyskjerm mellom veien og byggegrensen. Eksisterende bebyggelse på gnr./bnr. 41/10 er plassert nærmere veien enn byggegrensen, men dette får ikke konsekvenser med mindre bebyggelsen ønskes endret, utvidet eller gjenoppført etter rivning eller brann.

Angående støyskjerm kan ikke Statens vegvesen godta at støyskjermen plasseres i siktsonen, men kan vurdere å godta at støyskjermen plasseres nærmere veien enn byggegrensen dersom det er behov for det for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming. Forutsetningen er i så fall at det er tilstrekkelig areal til drift av fylkesveien.

c. *Støy:*

Vegvesenet ber om at det gjennomføres nye støyberegninger når ny plassering av støyskjerm er fastsatt.

d. *Trafikksikker skolevei:*

Statens vegvesen ber om at det vurderes om det er mulig å etablere et trafikksikkert tilbud langs nordsiden av fylkesveien i vel 100 m fra ny avkjørsel og bort til 40-sonen vest for planområdet. Dersom det vurderes at det ikke er mulig å etablere dette ber Statens vegvesen om at det sikres et tilrettelagt krysningspunkt med venteeareal på sørsiden av fylkesveien.

Plankonsulentene svarte på dette 28.08.2018 (beskrevet i planbeskrivelsen):
«Løsning med å etablere trafikkikkert tilbud på nordsiden av fylkesvegen vil kreve omdisponering av ytterligere landbruksareal, og av hensyn til jordvernet vil det ikke være mulig å etablere dette slik det beskrives. Kryssing av fylkesvegen vil foregå slik det gjør i dag.»

I brev datert 26.09.2018 har Statens vegvesen svart:
«Statens vegvesen er positive til endringene i plankartet og plandokumentene. Vi har ingen merknader til de øvrige punktene som det er redegjort for i oversendelsen.»

e. *Sykkelparkering:*

Statens vegvesen anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering per boenhet økes, da familier i eneboliger ofte vil ha mer enn to sykler i bruk. Det må også settes av plasser til sykkelvogner. Anbefalingen baseres på det nasjonale målet om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Målet er lagt til grunn i NTP 2014-23.

f. *Renovasjon, innkjøring til parkeringsplass og utforming av internt veisystem:*

Det er ikke beskrevet hvordan renovasjonskjøretøy skal manøvrere. Vi forutsetter at manøvreringen skjer på en trafikkikker måte og på eget areal.

Vi anbefaler at parkeringsplassen får en avgrenset adkomst, slik at arealet ikke framstår som et stort utflytende areal.

Vi anbefaler at utformingen av T-krysset internt i planområdet bearbeides, da krysset er utflytende og mangler optimale siktforhold

Rådmannens kommentar

- a. Nytt fylkesnummer er tatt inn i siste revisjon av planbeskrivelsen datert 03.06.2019.
- b. Plankonsulentene har tatt innspillet til etterretning og justert byggegrensen i plankartet slik at den er 15 m fra midten av fv. 6812 (tidligere fv. 39), også foran gnr./bnr. 41/10. Unntaket er der hvor det er renovasjonsanlegg, parkering for flermannsboliger (BBB) og støyskjerm. Her er byggegrensen satt til 13,3 m fra veiens midt. Dette er gjort for at støyskjermens plassering skal gi best mulig effekt og samtidig ikke gjøre den unødvendig høy. Støyskjermen bryter ikke med frisikt verken for hovedkrysset mot fv. 6812 eller T-krysset ved BBB, da det i begge tilfeller er regulert inn område for frisikt (H140).

Rådmannen mener innspillet fra Statens vegvesen angående byggegrense og sikt er ivare tatt i det reviderte plankartet datert 28.05.2019.

- c. Ny støyrappport for den endrede plasseringen av støyskjermen er foretatt. Støysoner og støyskjermer er vist på plankart datert 28.05.2019 og beskrevet i planbeskrivelse datert 03.06.2019.
- d. Fartsgrensen ved eksisterende og fremtidig avkjørsel fra fv. 6812 er 60 km/h. Det er gang- og sykkelvei på sørsiden av fylkesveien. Det er i dag et tilrettelagt krysningspunkt ved eksisterende avkjørsel med et venteeareal på sørsiden av fylkesveien. Ca. 135 m vest for dagens avkjørsel er det 40-sone, med fartsdemper noe vest for starten av 40-sonen. Avstanden fra ny avkjørsel til starten på 40-sonen vil være

ca. 105 m. Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg har tidligere gitt en anbefaling om at det anlegges en trygg overgang fra boligfeltet til gang- og sykkelveien langs fv. 6812 (uttalelse 06.12.2017).

Flytting av avkjørsel vil i seg selv innebære en viss forbedring av dagens situasjon for myke trafikanter, da avstanden til 40-sonen blir redusert samtidig som siktforholdene ved avkjørselen til boligfeltet blir forbedret. Rådmannen anser imidlertid ikke dette som en god nok ivaretagelse av myke trafikanter og anbefaler at det gjøres ytterligere trafikksikkerhetstiltak. Av hensyn til jordvern langs nordsiden av fylkesveien bør tiltak sees i sammenheng med den allerede etablerte gang- og sykkelveien på sørsiden av fylkesveien.

Statens vegvesen anbefaler ikke at nye gangfelt anlegges ved fartsgrense 60 km/h (håndbok V127). Rådmannen anbefaler derfor at 40-sonen flyttes øst for ny avkjørsel. Gangfelt bør tilstrebes å legges der det er naturlig for gående å krysse fylkesveien. Det bør derfor etableres et gangfelt i umiddelbar nærhet for ny avkjørsel samt et tilhørende ventareal på sørsiden av fylkesveien mot eksisterende gang- og sykkelvei. Gangfeltet bør være opphøyd (fartshump).

Rådmannens anbefaling er forankret som rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 2.1f): «I forbindelse med ny adkomst til planområdet skal det opprettes et nytt krysningspunkt for myke trafikanter. Fartsreduserende tiltak og opparbeidelse og ferdigstilling av ventareal skal være utført før nye boliger kan tas i bruk.»

Tiltakshaver må avklare med Statens vegvesen hvilke sikkerhetstiltak som skal gjøres i forbindelse med nytt krysningspunktet.

- e. Kravet til plass til minst 2 sykler per boenhet er ivare tatt ifølge plankonsulenten. Kravet er iht. bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Rådmannen anbefaler ingen ytterligere krav.
- f. Plankonsulent uttaler at T-krysset vil fungere som snuplass for renovasjonsbil. Det er regulert inn område for frisikt (H140) ved T-krysset, og rådmannen anser dette for å være en grei løsning med hensyn til sikkerhet.

Parkeringsplassen (SPP) sør for flermannsboligene (BBB) og øst for renovasjonsanlegget (BRE) planlegges som parkeringsløsning for BBB. Parkeringsplassen er på i underkant av 200 kvm, og ligger langs adkomstvei for eksisterende enebolig på gnr./bnr. 41/10. Rådmannen anser det ikke som hensiktsmessig å avgrense adkomsten til parkeringsplassen, da denne også skal fungere som gjesteparkering for flermannsboligene.

4. NVE region Midt-Norge, 22.03.2018

NVE har sett på saken og finner planen tilfredsstillende utredet. Planbestemmelsene ivaretar de geotekniske forutsetningene på en god måte og har derfor ingen merknader til planen.

Rådmannens kommentar

Uttalelsen er tatt til etterretning.

5. Fylkesmannen i Trøndelag, 26.03.2018

a. *Landbruk:*

Landbruksavdelingen skulle primært gjerne sett at den endelige områdeavgrensningen tok bedre hensyn til jordvernet, men innser at planavgrensningen her er i tråd med den avgrensningen som til slutt ble vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Landbruksavdelingen forutsetter at området gjennom planen må sikres en arealeffektiv utnytting, og støtter derfor at bestemmelsen om minimum utnytting ble endret fra «bør» til «skal».

b. *Reindrift:*

Ingen merknad.

c. *Klima og miljøvern:*

Støyreducerende tiltak i form av støyskjermer langs fv. 6812 og lokal skjerming ved boligene er etter vår vurdering tatt inn på en, i hovedsak, tilfredsstillende måte i plankartet og i bestemmelsene.

Vi viser imidlertid til telefonsamtale med saksansvarlig Lundberg i Stjørdal kommune 16.03.2018 der vi ble enige om at følgende endringer tas inn i bestemmelsene for å sikre at disse blir i overensstemmelse med støyretningslinje T-1442/16:

- Støy: I de tre øverste strekpunktene endres «Lden = 55 dBA eller lavere» til «Lden lavere enn (eller «under») 55 dBA». (Dette pga. at gul sone er fra Lden 55 = dBA, og tiltakene skal medføre at støynivået blir lavere enn gul sone).

- 7.3: I andre setning tas inn «i gul sone» - slik at setningen blir: «Boliger kan tillates i gul sone under forutsetninger gitt i pkt. 2.5.» (Dette som en presisering.)

d. *Helse og omsorg og Barn og unge:*

Det er oppgitt å være skrånende terreng på lekeareal. Selv om varierte lekemuligheter er positivt for barns motoriske utvikling, er det grunn til å minne om at den faktiske bruken kan begrenses hvis området oppleves som utilgjengelig. Det bør vurderes om det er behov for tilrettelegging som gjør deler av området godt egnet for også de mindre barna.

e. *Samfunnsikkerhet:*

Ingen merknad.

Rådmannens kommentar

- a. Områdeavgrensningen er noe utvidet i forhold til kommuneplanen på grunn av valgt veiløsning. Dette var beskrevet i førstegangsbehandlingen av reguleringsplanen, og medførte ingen innsigelser ved daværende behandling av planen.

Med tanke på antall boenheter i område for flermannsboliger (BBB) stod det i tidligere revisjon av reguleringsbestemmelsene «Innenfor de aktuelle områdene bør det planlegges for minimum 10 stk. boenheter.» I siste revisjon (31.05.2019) er ordlyden endret fra «bør» til «skal». Endringen er i tråd med rådmannens tidligere anbefaling og tilfredsstillende også Fylkesmannens anbefaling om en arealeffektiv utnyttelse.

- b. Uttalelsen er tatt til etterretning.

- c. Endringene presisert for punkt 2.5 og 7.3 er ivaretatt i revidert reguleringsbestemmelse datert 31.05.2019.

- d. Angående lekeareal opplyser plankonsulent at lekeområdet er relativt flatt og vil være mulig å opparbeide etter prinsippene om universell utforming, men at tilkomstveien gir utfordringer på grunn av stigning. Rådmannen anser plassering av lekeplassen til å være god tatt planområdets topografi i betraktning og anbefaler ingen ytterligere tiltak.
- e. Uttalelsen er tatt til etterretning.

ENDRINGER ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

For å imøtekomme høringsuttalelser og som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, er det gjort mindre endringer, presiseringer og lignende etter førstegangsbehandlingen. De viktigste endringene er:

Plankart:

- Regulert veiareal O_SKV er oppdatert til å være 5 meter inkl. veiskulder.
- Traktorvei som går fra internvei til Klempen er inkludert i planområdet som SKF og avsatt som kombinert driftsvei og turtrasé.
- Området f_BLK (felles lek) er økt til 0,3 daa. Arealet er justert inn på BFS4 (boligbebyggelse).
- Byggegrense fra fv. 6812 er flyttet slik at den er 15 m fra veiens midt, unntaksvis 13,3 m.
- Områdene f_BRE (renovasjonsanlegg) og SPP (parkeringsplasser) er endret slik at de ikke kommer i konflikt med frisiktsone mot fv. 6812.
- Støyskjermer parallelt med og vinkelrett på fv. 6812 er inntegnet.
- Støysone H210 og H220 er endret basert på plassering og utforming av støyskjermer.

Reguleringsbestemmelser:

- Oppdatert i henhold til punktene 1-8 som beskrevet under punktet førstegangsbehandling i avsnittet saksopplysninger.
- § 2.5 om støy er oppdatert iht. innspill 5c.
- Nytt rekkefølgekrav er lagt til som § 2.1a): «Ny overføringsledning fra Skatval til nytt renseanlegg på Sutterøy må være i drift før det gis tillatelse til påkobling til kommunalt avløp for nye boliger.»
- Lagt til krav om lekeplass for de minste i BBB i rekkefølgekrav § 2.1d): «Felles lekeareal f_BLK og lekeplass for de minste i BBB skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger i de aktuelle områdene tas i bruk.»
- Endret fra «felt BFS3 og BBB» til «rød eller gul sone» i rekkefølgekrav § 2.1e): «Støyskjermer skal være opparbeidet og ferdigstilt før nye boliger innenfor rød eller gul sone tas i bruk.»
- Nytt rekkefølgekrav er lagt til som § 2.1f): «I forbindelse med ny adkomst til planområdet skal det opprettes et nytt krysningspunkt for myke trafikanter. Fartsreducerende tiltak og opparbeidelse og ferdigstilling av ventareal skal være utført før nye boliger kan tas i bruk.»

Planbeskrivelse:

- Plassering av parkering (SPP), renovasjon (f_BRE) og støyskjermer er endret, jamfør innspill 3b med tilhørende kommentar.
- Byggegrensen er justert, jamfør innspill 3b med tilhørende kommentar.
- Oppdatert med fv. 6812 i stedet for fv. 39.
- Oppdatert med innspill mottatt under første høring.
- Oppdatert i henhold til punktene 2-5 som beskrevet under punktet førstegangsbehandling i avsnittet saksopplysninger.
- Oppdatert med nye støysonekart basert på plassering og utforming av støyskjermer.
- Oppdatert med informasjon om rekkefølgekrav vedrørende trafikksikkerhet og myke trafikanter.

Vurdering

GENERELT

Innkomne høringsuttalelser fra statlige og kommunale sektormyndigheter og berørte parter er gjennomgått og vurdert, og delvis tatt til følge. Det vises til endringer etter førstegangsbehandling som omtalt i avsnittet saksopplysninger og rådmannens kommentarer til innkomne merknader som følger under hver gjennomgang av høringsuttalelsene. Rådmannen viser ellers til vurderinger ved førstegangsbehandling av saken.

INNSIGELSER

Det foreligger ikke innsigelser til planen fra offentlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, og planen kan vedtas.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planforslaget blir vedtatt som innstilt med følgende justering; Plangrense justeres slik at o_SKV1 tas ut av plankartet. Dette er en tilpasning til eksisterende reguleringsplan 3-015 FV 39 Skatval sentrum, kryss E6 - G/S-veg, som regulerer fv. 6812 (tidligere fv. 39).