



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		
Kommunestyret		

### 4-056 - Mobakkan boligfelt - Reguleringsplan til 2. gangs behandling

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 4-056 - Mobakkan boligfelt, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, merket Stjørdal kommune, etat teknisk drift, datert 24.10.2019, sist revidert 21.09.2020.

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.10.2019, sist revidert 21.09.2020.
2. Planbestemmelser, datert 24.10.2019, sist revidert 21.09.2020.
3. Planbeskrivelse med ROS, datert 24.10.2019, sist revidert 21.09.2020.
4. Geoteknisk notat fra Multiconsult, dok.kode 10220203-RIG-NOT-001
5. Flomfarevurdering fra Multiconsult, dok. Kode 10220203-RIVass-NOT-001
6. Samlet saksframstilling, sak 210/19
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 24.02.2020
8. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 02.03.2020
9. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 15.01.2020
10. Uttalelse fra Sametinget, datert 20.01.2020
11. Uttalelse fra Bane NOR, datert 21.01.2020
12. Uttalelse fra Kai Roger Moen med flere, datert 09.02.2020
13. Uttalelse fra Knut Olav Moen, datert 17.02.2020
14. Uttalelse fra Sara Alfnes med flere, datert 24.02.2020
15. Uttalelse fra Elin Kristin Hoel, 29.01.2020
16. Uttalelse fra Ole Andreas Welve og Nina Marie Bøe, datert 23.02.2020
17. Tilbakemelding fra Fylkesmannen vedrørende innsigelse, datert 08.10.2020
18. Tilbakemelding fra NVE vedrørende innsigelse, datert 19.10.2020

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Forprosjekt Mobakken boligfeltet, sak 115/18

## **Saksopplysninger**

### **BAKGRUNN**

I møte 11.12.2019, sak 210/19 ble det vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10 forslag til reguleringsplan for 4-056 - Mobakkan boligfelt.

Planområdet ligger i Forradal, rett nord for Forradal skole. Området får adkomst fra Åstjønnevegen og er av grenset av Kverndalsbekken i øst. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av eneboliger med tilhørende anlegg i henhold til arealavsett for grendafelt i kommuneplanens arealdel 2013-2022.

### **INNKOMNE UTTALELSER**

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 09.01.2020 - 24.02.2020. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget, hvor Bane NOR melder at de ikke har noen merknader til planforslaget.

### **UTTAELSE FRA FYLKESMANNEN I TRØNDELAG**

På vegne av Norges vassdrags- og energidirektorat har Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til planen inntil følgende er tatt med i planen:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse og 28-1 om sikker byggegrunn fremmes innsigelse til planforslaget inntil følgende er tatt med i planen:

1. En geoteknisk vurdering som skal synliggjøre om det er behov for å gjøre nærmere grunnundersøkelser før planen kan egengodkjennes.
2. En vurdering av om området er utsatt for reell flomfare fra Kvernhusbekken

Det anbefales for øvrig at det blir gjort en konkret vurdering av vannveiene i reguleringsplanen og at de blir hensyntatt med et arealformål i plankartet, for å sikre frie vannveier.

### Kommunedirektørens kommentarer

For å imøtekomme dette, har Stjørdal kommune fått utarbeidet to notater fra Multiconsult:

- innledende geoteknisk vurdering datert 21.08.20
- innledende flomfarevurdering, datert 01.07.20

Notatene konkluderer med følgende når det gjelder ras:

Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelsene ved planområdet. Planområdet vurderes å ikke være rasutsatt eller å ligge i utløpsområdet for eventuelle skred. Det antas at løsmassemektingen i planområdet generelt er relativt liten, unntatt den sørligste delen av utbyggingsområdet, omtrent i utbyggingsområde BFS9.

Grunnundersøkelsene anbefales utført som totalsonderinger i noen utvalgte punkter i og ved utbyggingsområde BFS9, og noen prøvegravinger med gravemaskin og geotekniker tilstede i de øvrige utbyggingsområdene.

Det tilrås at det utføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med oppføring av boligene, for å kunne vurdere fundamenteringsforhold for boligene samt å angi helning på skjæringer og fyllinger ved etablering av byggegrop og veger i utbyggingsområdet.

Notatene konkluderer med følgende når det gjelder flom:

Enkel flomberegning for Kvernbebben er utført med klimapåslag i henhold til gjeldende anbefalinger fra NVE og Norsk Klimaservicesenter. Resultatene viser at Kvernbebben ikke gir oversvømmelser for dagens bebyggelse ved planområdet, og at flomvannet fortsatt holder seg i bekkeløpet selv når det tas høyde for nokså stor bølgehøyde over flomvannstand pga. stor vannhastighet i enkelte tverrsnitt.

Basert på disse rapportene har kommunen gjort følgende endringer av plankart og bestemmelser i tråd med det som framgår av geoteknisk rapport:

- BFS9 tas ut av planområdet. Dermed faller krav om grunnundersøkelser i dette området bort.
- Prøvegravning med gravemaskin skal utføres ifm. det enkelte byggetiltak. Samtidig vurderes fundamenteringsforhold for boligene (når de er nærmere plassert på tomte) og det angis helning på skjæringer og fyllinger ved etablering av byggegrop og veger i utbyggingsområdet. Dette er foreslått nedfelt som krav i bestemmelsenes §3.2, jfr.vedlegg 2.
- Flom -og sikringsvurdering av stikkrenner og småbekker i området skal gjennomføres før tiltak. Dette er sikret i bestemmelsenes 3.2 pkt. E. Bekkedrag er delvis avsatt som grønnstruktur, der dette er funnet hensiktsmessig.

I tilbakemelding på det overnevnte skriver Fylkesmannen følgende: *Det er gjort grundige undersøkelser av området, og tiltak basert på disse er gjort gjennom endring av plan og bestemmelser. Innsigelse anses som imøtekommet og innsigelsen frafalles herved.*

I egen tilbakemelding på det overnevnte skriver NVE følgende: *NVEs innsigelse er tilfredsstillende ivare tatt og NVE velger derfor å trekke disse.*

Det vises til vedlegg 17 og 18.

#### UTTALELSE FRA TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Fylkeskommune er positiv til planforslaget og mener at det er i tråd med nasjonale og regionale mål om god stedsutvikling. Utover dette har Fylkeskommunen noen mindre merknader til planforslaget:

- Det er mulig at området BFS9 skal tas ut av reguleringsplanen før 2.gangs behandling ettersom tomten er bratt og muligens lite egnet. Det bør i den forbindelse kunne åpnes for at Mobakken grendafelt kan klare seg med færre enheter enn kommuneplanens arealdel tilsier. Dette for å sikre et best mulig boligområde og ivareta trygge boligtomter med bokvalitet.
- Det kan se ut som at foreslått gang-/sykkelveg ligger slik til at normer for universell utforming er vanskelig å oppnå. Utfordringene knyttet til både bruk og vedlikehold kan kanskje bli særlig store vinterstid.

- Det må vektlegges fra utbygger at utløpsbekk fra Åstjønnå (Kvernbecken) ikke blir berørt eller forringet i anleggsperioden. Det er viktig at arealbruk, utbygging og inngrep ikke forringer miljøtilstanden i vannforekomsten eller hindrer at miljømål nås. Det vises i den forbindelse til Regional vannforvaltningsplan for vannregion Trøndelag 2016-2021 og vannforskriftens §4 og § 12.
- Det synes å være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak. Fylkeskommunen har derfor ingen spesielle merknader til det aktuelle tiltaket, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber vi om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet.

#### Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren støtter seg til fylkeskommunens faglige vurdering av delfelt BFS9 og har funnet det hensiktsmessig å ta dette feltet ut av reguleringsplanen. Dette har også forenklet forholdet til geoteknikken.

Når det gjelder Kvernbecken mener kommunedirektøren at reguleringsplanens avgrensning mot denne, hvor avstanden er satt etter anbefaling fra fylkesmyndighetene i tidligere innspill, på en tilstrekkelig måte sikrer hensynet til forskriftsmessig vannforvaltning.

Universell utforming er selvfølgelig en utfordring i bratt terreng. Likevel er gang- og sykkelsti forsøkt lagt i terrenget slik at en hensiktsmessig stigning kan oppnås.

#### UTTALELSE FRA STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen ser av planforslaget at det er gjort forsøk på å ivareta hensynet til myke trafikanter, men vegvesenet er av den oppfatning at det kan by på utfordringer å tilfredsstillе prinsippene om universell utforming.

#### Kommunedirektørens kommentarer

Som allerede nevnt er universell utforming en utfordring i bratt terreng. Likevel er gang- og sykkelsti forsøkt lagt i terrenget slik at en hensiktsmessig stigning kan oppnås.

#### UTTALELSE FRA SAMETINGET

Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene med følgende tekst:

*Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.*

#### Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har tatt Sametingets merknad om aktsomhetsplikten til følge. Det vises til planbestemmelsenes §3.6, jfr. vedlegg 2.

## UTTALELSE FRA KAI ROGER MOEN MED FLERE, KNUT OLAV MOEN, SARA ALFSNES MED FLERE OG ELIN KRISTIN HOEL

Kai Roger Moen med flere representerer oppsitterne langs Åstjønnevegen. De ber om en trafiksikkerhetsvurdering angående myke trafikanter (skolebarn) som gjelder for hele grenda, ikke bare for det planlagte boligfeltet. Underskrevne mener at det må være bedre å utbedre Åstjønnevegen med 5 meters kjørebredde, fortau og belysning, framfor en intern gangveg som kun går gjennom det nye feltet. Det vises til at Åstjønnevegen i dag benyttes av 28 boenheter, hvor fire gårdsbruk skaper tungtrafikk. I tillegg kommer gjennomgangskjøring til og fra hytter og skianlegg ved Åstjønna.

Knut Olav Moen vil at følgende punkter skal oppfylles og innbefattes av reguleringsplan:

1. Åstjønnevegen utbedres og bredde-utvides hele veien fra oppvekstsenteret og opp til avkjøringen til det nye feltet, med en minimum kjørebredde på 5 meter og tilhørende veiskuldre. Det foreslås derfor å kutte ut gangstien som er inntegnet på plankartet og heller legge kostnadene i utbedring av veg.
2. Lyssetting av Åstjønnevegen hele veien fra oppvekstsenteret og opp til avkjøringen til boligfeltet.
3. Rekkverk for å forhindre utforkjøring, hvor dette er hensiktsmessig (I dag mangler dette på store deler av strekningen.)

Sara Alfnes med flere er kritiske til fordyrende gangvei (fra oppvekstsenteret til Åstjønneveien 40), som få vil benytte seg av fordi det er en omvei for dem. Det vil ha bedre effekt å bruke disse kostnadene til en lett opprustning av Åstjønneveien med belysning fra oppvekstsenteret til Åstjønneveien 121, da denne veistrekningen fortsatt vil bli mest brukt av gående/syklende som bor langs veien.

Elin Kristin Hoel poengterer at for barn som går til Oppvekstsenteret er Åstjønnevegen i dag en utrygg strekning. Om vinteren har brøytebiler problemer med å bli kvitt snøen ved autovernet, og da blir veien ekstra smal. Høye snøkanter gir få muligheter for barn/ gående å trekke seg ut til siden når de møter for eksempel skolebussen eller traktorer. Fortau/gangsti og lyspunkt er derfor et sterkt ønske, både gjennom boligfeltet og langs Åstjønneveien.

### Kommunedirektørens kommentar:

Plan- og prosjektarbeidet er igangsatt med en vedtatt total kostnadsramme til disposisjon. Det vises til Formannskapetets vedtak for «Forprosjekt Mobakkan boligfelt», sak 15.11.2018. I saksframstillingen som ligger til grunn for dette vedtaket står det:

*Generelt er Mobakkan et svært krevende område med tanke på å etablere kjøreveger, samt gang- og sykkelveger. Eneste mulighet for å kunne etablere en gang- og sykkelveg med tilfredsstillende stigningsforhold er langs eksisterende kommuneveg. Dette vil derimot kreve store terrenginngrep og fyllinger for å gjøre plass til dette, og vil være særdeles kostnadskrevende. Et realistisk alternativ er en generell standardheving av eksisterende grusveg med delvis utbedring av smale parseller og mindre justering av vegkurvatur, hvor man sammen med belysning av strekningen vil få til best mulig trafiksikkerhet ut fra de topografiske forholdene.*

Opparbeidelseskostnadene, som følger av å legge gang- og sykkelveg langs Åstjønnevegen, vil med andre ord gå utover de økonomiske rammene som er satt for feltutbyggingen.

Plan- og prosjektarbeidet skal allikevel oppfylle utbyggingsbetingelser gitt i kommuneplanens arealdel som sier følgende: *Utbygging av GF14, grendefelt Forradal/Mobakkan kan ikke finne*

*sted før adkomstvei til området oppfyller kommunalt standardkrav, inkludert g/s-forbindelse til Forradal Oppvekstsenter, og tilfredsstillende vann- og avløpstilknytning er etablert.*

Med en kommunal etablering av gang- og sykkelsti gjennom boligfeltet og ned til oppvekstsenteret, etablering av adkomstveger (AV1 og AV2), samt en generell standardheving av eksisterende grusveg med delvis utbedring av smale parseller og mindre justering av vegkurvatur, mener kommunedirektøren at plan- og prosjektarbeidet oppfyller på en tilstrekkelig måte utbyggingsbetingelsene til kommuneplanens arealdel. Sammen med belysning av strekningen, vil man få til en tilstrekkelig trafiksikkerhet tatt de topografiske forholdene i betraktning.

#### UTTALELSE FRA OLE ANDREAS WELVE OG NINA MARIE N. BØE

Welve/Bøe vil at planlagt felles adkomstveg (benevnt f\_AV2 i reguleringsplanen) føres lenger unna garasje mot nordvest, slik at det fremdeles er mulig å sette kjøretøy på baksiden av garasjen slik det gjøres i dag. Videre tar adkomstvegen deler av uteområdet som blir aktivt brukt som lekeområde fordi det egner seg best, og er eneste sted på tomten med gode solforhold.

Det kommer til å bli en del graving i området som vil påvirke vannkilde (brønn)- og tilførsel (vannledning fra brønn). Dette må ivaretas av utbygger.

Welve/Bøe foreslår at det ikke etableres noe gangfelt i nedre del av planområdet (o\_SG1.) og heller får lyst opp hele Åstjønnevegen opp til felles adkomstveg (f\_AV2) og videre gjennom hele feltet: f\_AV2, f\_SG1 og f\_AV1.

#### Kommunedirektørens kommentarer

Innvendingene til Welve og Bøe er tatt til følge ved at ny adkomstveg er flyttet lenger unna garasje i nordvest og trukket litt lenger vekk fra eiendommen i vest. Vannledning blir ivaretatt under prosjektering av ny adkomstveg. Uttalelse vedrørende Åstjønnevegen er allerede kommentert av kommunedirektøren i avsnittet ovenfor.

#### KONKLUSJON

Innkommne merknader er gjennomgått, kommentert og delvis tatt til følge. Det vises til kommunedirektørens kommentarer i avsnittene ovenfor. Planbestemmelser og plankart er justert for å imøtekomme tilbakemeldinger. Det vises til vedlegg 1 og 2.

Fylkesmannens og NVE sin innsigelse vedrørende geoteknikk og flom er trukket (betinget), og plansaken kan vedtas som innstilt.