



Saksfremlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|----------------------|------------|------------|
| Utvalg Plan og Miljø | 103/22 | 08.06.2022 |
| Utvalg Plan og Miljø | 124/22 | 31.08.2022 |
| Kommunestyret | 64/22 | 08.09.2022 |

3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde, plan-ID 3-048, som vist på plankart og planbestemmelser sist revidert 11.07.2022, og planbeskrivelse datert 05.11.2020, sist revidert 25.05.2022.

Område B3 tas ut av reguleringsplanen, men planforslaget for øvrig opprettholdes, inkludert adkomstpiler som muliggjør adkomst for en eventuell fremtidig regulering av området.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 103/2022 3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 103/2022 i møte den 08.06.2022:

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende forslag.

Saken utsettes.

Følgende skal utredes:

- Mailer som har kommet fra innbyggere i området.
- Vurdere alternativ anleggsvei i byggeperioden.
- Snarveier vurderes om stenging eller sikring.
- Fotgjengerfelt vurderes som godt nok.
- Asfaltering i Mæresmoveien vurderes lagt inn som et krav om utbedring etter at feltet er opparbeidet med vei, vann og kloakk.

Anderssens (H) forslag til vedtak enstemmig vedtatt, kommunedirektørens forslag falt.

Saken utsettes.

Følgende skal utredes:

- Mailer som har kommet fra innbyggere i området.
- Vurdere alternativ anleggsvei i byggeperioden.
- Snarveier vurderes om stenging eller sikring.
- Fotgjengerfelt vurderes som god nok.
- Asfaltering i Mæresmoveien vurderes lagt inn som et krav om utbedring etter at feltet er opparbeidet med vei, vann og kloakk.

PS 124/2022 3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 124/2022 i møte den 31.08.2022:

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Stjørdal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde, planID 3-048, som vist på plankart og planbestemmelser sist revidert 11.07.2022, og planbeskrivelse datert 05.11.2020, sist revidert 25.05.2022.

Område B3 tas ut av reguleringsplanen, men planforslaget for øvrig opprettholdes, inkludert adkomstpiler som muliggjør adkomst for en eventuell fremtidig regulering av området.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 64/2022 3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Kommunestyrets behandling av sak 64/2022 i møte den 08.09.2022:

Ordfører Eli Arnstad (SP) stilte spørsmål om sin habilitet, da hun er grunneier i området. Arnstad (SP) fratrer under behandling av sin habilitet. Nå 39 av 40 medlemmer tilstede. Leder fremmer følgende forslag: Arnstad (SP) er inhabil jfr. fvl. § 6, 1 ledd bokstav a. Enstemmig vedtatt.

Morten Harper (SV) fremmet følgende alternative forslag:

- Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for ny vurdering særlig angående trafikksikkerhet, eksisterende rekkefølgekrav og antallet boenheter.
- Areal som er dyrket mark tas ut av planen.

Utvalg Plan og Miljøs innstilling vedtatt med 35 stemmer mot 4 stemmer for Harpers (SV) forslag.

Arnstad (SP) tiltrådte etter behandling av saken. Nå 40 av 40 medlemmer tilstede.

Vedtak

Stjørdal kommune vedtar områderegeringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde, plan ID 3-048, som vist på plankart og planbestemmelser sist revidert 11.07.2022, og planbeskrivelse datert 05.11.2020, sist revidert 25.05.2022.

Område B3 tas ut av reguleringsplanen, men planforslaget for øvrig opprettholdes, inkludert adkomstpiler som muliggjør adkomst for en eventuell fremtidig regulering av området.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan
- 2 3-048 Oppsummering av høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentar
- 3 3-048 Plankart 11.07.2022
- 4 3-048 Planbestemmelser 11.07.22
- 5 3-048 Planbeskrivelse 25.05.2022
- 6 3-048 Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt 20.10.2021
- 7 3-048 Notat veg - forslag endringer 20.10.2021
- 8 3-048 Samlet uttalelse - Statsforvalteren og NVE
- 9 3-048 Innsigelse - NVE
- 10 3-048 Innsigelse - Statsforvalteren
- 11 3-048 Merknad - Bane NOR
- 12 3-048 Merknad - Bromseth og Ommedal
- 13 3-048 Merknad - Eivind Junker
- 14 3-048 Merknad - Erika Arnoldsson
- 15 3-048 Merknad - Erika Arnoldsson - vedlegg 28.05.21
- 16 3-048 Merknad - Fredriksen og Barstrand
- 17 3-048 Merknad - Innherred renovasjon
- 18 3-048 Merknad - Jon Håvard Grønbeck
- 19 3-048 Merknad - Kurt og Marit Amundsen
- 20 3-048 Merknad - Lene Kristensen
- 21 3-048 Merknad - Motrøa Vel 27.06.21
- 22 3-048 Merknad - Naturvernforbundet
- 23 3-048 Merknad - Norsk Landbruksrådgiving og Kvål

- 24 3-048 Merknad - Rolfsnes Mjøen og Lertrø
- 25 3-048 Merknad - Sametinget
- 26 3-048 Merknad - Settemsdal og Bjørnelv
- 27 3-048 Merknad - Skatval bondelag
- 28 3-048 Merknad - Statens vegvesen
- 29 3-048 Merknad - Styret Arnstadåsen vel
- 30 3-048 Merknad - Tagseth og Salberg
- 31 3-048 Merknad - Tensio
- 32 3-048 Merknad - Trine og Jens Pynten
- 33 3-048 Merknad - Trond Andersen
- 34 3-048 Merknad - Trøndelag fylkeskommune
- 35 3-048 Merknad - Vei, park og idrett
- 36 3-048 Merknad - Åshild Fiskvik Bye
- 37 3-048 Samlet saksframstilling 1.gang 05.05.21
- 38 3-048 ROS-analyse
- 39 3-048 Sol-skygge 1.mai
- 40 3-048 Terrengsnitt-A1 Plan og Profil
- 41 3-048 Støyvurdering
- 42 3-048 Utredning av adkomstløsninger
- 43 3-048 Planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Referat fra oppstartsmøte, datert 28.11.2018

VAO-plan

Sammendrag:

Planforslaget er en områdereguleringsplan som tilrettelegger for utbygging av boligområde B19 i kommuneplanens arealdel (KPA). Hovedadkomst til planområdet er planlagt fra Mæresmovegen med adkomst øst for eksisterende Arnstadåsen boligfelt.

Det planlegges for en høy utnyttingsgrad, med 72-118 nye boenheter.

Det har vært utfordringer knyttet til adkomstløsning for det planlagte boligfeltet, og pga. uklarheter om rekkefølgekravet i KPA ble det stilt krav om planprogram for å gjøre noen vurderinger mtp. adkomstforholdene, veg og trafikk på et tidlig tidspunkt. Flere adkomstløsninger har vært vurdert, hvor bl.a. jordvern, trafikkforhold, stigningsforhold, støy, anleggsfasen og myke trafikanter har vært viktige tema.

Planforslaget har møtt motstand i lokalmiljøet, hovedsakelig grunnet planlagt adkomstløsning, økt trafikk og trafiksikkerhet, støy, anleggsfasen og forholdet til myke trafikanter.

Det er mottatt to innsigelser etter høring og offentlig ettersyn, fra Statsforvalteren i Trøndelag om universell utforming av gang- og sykkelveg og NVE om overvann. Det er bekreftet at innsigelsene er trukket.

Saksopplysninger:

PLANFORSLAGET OG FORMÅLET MED REGULERINGEN

Forslagsstiller Arkplan Arkitektkontor, har på vegne av Arnstadåsen Eiendom AS fremmet forslag til områdereguleringsplan for boligområde på eiendommene gnr. 66, bnr. 2, 3 og gnr. 40/ bnr. 1. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for 72-118 nye boenheter innenfor planområdet, med tilhørende infrastruktur og funksjoner.

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg foreligger notat «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt», notat «Veg - forslag endringer», risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), sol/skyggekart, terrengsnitt, støyvurdering, VAO-plan, planprogram og utredning av adkomstløsninger. Plankartet datert 11.07.22 er noe revidert etter at planbeskrivelsen ble ferdig. Kart/illustrasjoner i planbeskrivelsen avviker derfor noe fra plankartet som følger saken, og plankart gjelder foran kart/illustrasjoner i beskrivelsen.

PLANPROSESS

Planprogram ble vedtatt i kommunestyret den 20.06.2019, i sak 48/19. Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø den 05.05.2021 i sak 85/21. Plansaken var på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.05.2021-29.06.2021.

FORHOLDET TIL OVERORDNETE PLANER

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til framtidig boligområde B19.

Hovedadkomst til planområdet er planlagt fra Mæresmovegen med adkomst øst for eksisterende Arnstadåsen boligfelt. Områder vest for planlagt adkomstveg (område B1 og B2), blir inneklemt mellom eksisterende boligfelt og ny adkomstveg og foreslås regulert til boligformål. Det kreves utarbeidet detaljreguleringsplan før utbygging tillates i delområde B1, B2 og ev. B3. Områdene er fra før satt av til boligformål i KPA.

I henhold til KPA, er det krav om områdereguleringsplan for B19, jf. bestemmelse punkt 1.1.1. Videre fremgår det rekkefølgekrav i bestemmelse 1.2.1: «*Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelveg*».

På bakgrunn av rekkefølgekrav gitt i KPA angående mulig sammenkobling mellom Mæresmovegen og Åsvegen, bestemte kommuneadministrasjonen at det skulle utarbeides planprogram for å belyse ulike alternativer til adkomst og konsekvenser av disse. Planforslaget bygger på fastsatt planprogram.

HØRINGSUTTALELSER

Det er laget en oppsummering av høringsuttalelsene med kommunedirektørens vurderinger, se første vedlegg. Høringsuttalelsene er også i sin helhet vedlagt saken, nr. 7-35.

Det har kommet inn 25 høringsuttalelser og to innsigelser til planforslaget som var på høring. Innsigelsene er fra Statsforvalteren i Trøndelag og handler om universell utforming av gang- og sykkelveg, og NVE om overvann. Andre uttalelser fra offentlige myndigheter handler om adkomstforhold, veg og trafikk, kulturminner, friområder/lekeplasser, jordvern og tekniske detaljer i plankart og planbestemmelser. Uttalelsene fra naboer handler hovedsakelig om bekymring knyttet til økt trafikk, trafikksikkerhet og støy, planlagt adkomstløsning og kritikk av planprosessen mtp. håndtering av rekkefølgekravet i KPA.

FAGLIGE RÅD OG INNSIGELSER

Statsforvalteren i Trøndelag hadde innsigelse til planen inntil universell utforming var nærmere vurdert og sikret for gang- og sykkelveg.

Det er utarbeidet et notat «Veg - forslag endringer», datert 20.10.2021 (vedlegg 7). Det konkluderes med at det ikke er mulig å oppnå kravet om maksimum 5 % stigning på gang- og sykkelvegen, og at det derfor kreves kompenserende tiltak i form av hvilerepos langs de strekningene som overstiger 5% stigning.

I plankartet er det lagt til to bestemmelsesområder for hvilerepos. I planbestemmelsene er det lagt til følgende bestemmelse: «*Innenfor område #4 og #5, hvor gang- og sykkelveg o_SGS har >5% stigning, skal det etableres hvilerepos minimum for hver 35. meter, som skal synliggjøres i teknisk plan for veg. Hvilerepos skal opparbeides med benker. Hvilerepos skal plasseres så skånsomt i terrenget som mulig, og søkes plassert for å unngå nedbygging av jordbruksareal*».

Statsforvalteren har bekreftet at innsigelsen er trukket.

Statsforvalteren kom også med faglig råd om å supplere planbestemmelsene med krav til minimum antall boenheter for hvert delfelt, og om å stille krav om utbyggingsrekkefølge i bestemmelsene. Planbestemmelsene er endret og inneholder minimumskrav til antall boenheter innen hvert delfelt. Det er ikke stilt krav om utbyggingsrekkefølge for delfeltene, men det er angitt krav om hvilke friområder, lekeplasser og turdrag som må tilrettelegges og ferdigstilles ved utbygging av hvert delområde, i tillegg til øvrig infrastruktur. Det er også stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av gang- og sykkelveg og kjøreveg:

- Før brukstillatelse gis for nye boliger skal offentlig gang- og sykkelveg være ferdig opparbeidet i henhold til plan mellom Mæresmovegen og Åsvegen. Gjelder ikke boliger med adkomst fra Arnstadåsen-vegen.

- Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde skal offentlig gang- og sykkelveg og kjøreveg, være ferdig opparbeidet fra Mæresmovegen/Arnstadåsen-vegen og frem til delområdet.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) hadde innsigelse til planen inntil det kunne dokumenteres at Dregsetelva har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere økte vannmengder som en konsekvens av utbygging av planforslaget, eller ev. kompenserende tiltak.

NVE kom også med faglige råd om at fagnotatet sammenligner og vurderer avrenningssituasjonen før og etter utbygging innenfor planområdet, at eventuelle oversvømte arealer i planområdet etter utbygging vises som hensynssone i plankartet, at behovet for flomveger og kompenserende fordrøyningsareal vurderes, og at eventuelle avbøtende tiltak tas inn i plankart og bestemmelser.

Det er utarbeidet et fagnotat «*Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt*», datert 20.10.2021 (vedlegg 6). Notatet konkluderer med at Dregsetelva ikke har kapasitet til å håndtere økte overvannsmengder som følge av utbyggingen, og lister opp mulige kompenserende tiltak for å fordrøye vannet innenfor planområdet.

Det er lagt til planbestemmelser for å sikre avbøtende tiltak i henhold til vurderinger i fagnotatet, og rekkefølgebestemmelser for vannprøver i bekk med krav om avbøtende tiltak dersom prøvene viser at vannkvaliteten forringes.

NVE har bekreftet at innsigelsen er trukket.

Trøndelag fylkeskommune hadde faglig råd om å ta inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvegene f_GTD1-3, og at det forsøkes å bevare rester av et steingjerde som et stedstypisk historisk landskapselement.

Det er ikke tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvegene, men i planbestemmelsene § 5 Grønnstruktur, tabell 2, er det krav om hvilke grøntarealer inkl. turvegene f_GTD1-3 som skal opparbeides i forbindelse med utbygging av de ulike delområdene. Opparbeidelse av arealene er sikret i § 9 Rekkefølgebestemmelser - Brukstillatelse: - *Før brukstillatelse gis for nye boliger i et delområde, skal arealer som omfattes av utomhusplan være ferdigstilt i henhold til utomhusplan.*

Steingjerdet ligger innenfor områder for boligutbygging, og er ikke ivaretatt i reguleringsplanen.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

For å imøtekomme innsigelser og høringsuttalelser er det gjort mindre endringer i planforslaget. De viktigste endringene er:

Plankart:

- Justeringer av krysset i enden av Mæresmovegen og endringer av kurvatur på veg og gang- og sykkelveg fra Mæresmovegen/Åsvegen, og nordover mot friområde o_GF. Dette er gjort for å oppnå slakere stigningsgrad på gang- og sykkelvegen, ref. innsigelse fra Statsforvalteren.
- Øst for adkomstvegen til boligfeltet er det lagt inn bestemmelsesområde «Midlertidig bygge- og anleggsområde».
- For strekninger av gang- og sykkelvegen med mer enn 5 % stigning er det lagt inn to bestemmelsesområder for hvilerepos.
- Det er lagt inn to hensynssoner for båndlegging av kulturminner, én ved Mæresmovegen/område B1 og én innenfor område B2.
- Deler av friområde f_GF3 er endret til ny lekeplass f_BLK6 (øst for delfelt B8).
- Område for renovasjon f_BRE2 og lekeplass f_BLK3 er justert slik at det er adkomst til lekeplassen fra vegen uten å måtte passere gjennom område for renovasjon eller parkeringsplass f_P2.

Planbestemmelser:

- § 2.2 *Krav om nærmere dokumentasjon:* Avsnitt om fradelingsplan som viser tomteinndeling er fjernet, og det er lagt til at situasjonsplanen skal vise tomteinndeling. Avsnitt om krav til tekniske planer er flyttet hit fra § 4 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, med noen mindre endringer. Bl.a. at VAO-plan skal legge notat «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt» datert 20.10.2021, til grunn.
- § 2.3 *Overvann:* Punktet er lagt til for å sikre tiltak i forbindelse med håndtering av overvann.
- § 2.6 *Universell utforming og tilgjengelighet:* Følgende bestemmelse er lagt til: «Minimum 50% av boenheter oppført uten sokkel skal være tilgjengelige boenheter. Boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal sikres tilgjengelighet i tråd med gjeldende teknisk forskrift».
- § 2.8 *Krav til uteoppholdsareal/lekeplass:* Kravet til uteoppholdsareal er endret slik at det stemmer overens med kravet i kommuneplanens arealdel (KPA).
- § 2.10 *Krav til anleggsfasen:* Det er lagt til at friområder f_GF skal gjerdes inn under anleggsfasen.
- § 2.11 *Matjord:* Det er lagt til bestemmelse om bevaring/behandling av matjord der denne blir berørt av planen.

- § 3.3 *Tomteutnyttelse*: Under tabell 1 er det lagt til krav om minimum antall boenheter for hvert delområde.
- § 3.7 *Renovasjonsanlegg*: Det er lagt til at BRE1-2 skal etableres med nedgravde containere, mens BRE3 kan etableres med bunntømte.
- § 3.8 *Vann- og avløpsanlegg*: Det er lagt til at det tillates etablert fordrøyningsanlegg innenfor arealformålet.
- § 4.1 *Kjøreveg (SKV)*: Bestemmelse som tillater inntil 10% stigning på kjøreveg o_SKV er endret til inntil 8% stigning.
- § 4.2 *Gang- / sykkelveg (SGS)*: Bestemmelse som tillater inntil 10% stigning er endret til inntil 8% der detaljprosjektering viser at utbygging ellers ikke lar seg gjennomføre.
- § 4.3 *Annen veggrunn - grøntareal*: Det er lagt til at skjæring opp mot o_GF og LNFR øst for o_GF skal holdes til et minimum.
- § 5 *Grønnstruktur*: Tabell 2 er oppdatert, bl.a. er ny lekeklass f_BLK6 lagt til.
- § 5.1 *Friområde*: Det er lagt til at eksisterende vegetasjon skal registreres som underlag til utomhusplan og skjøtselsplan, og at utomhusplan og skjøtselsplan skal godkjennes før det tillates inngrep i terreng og vegetasjon i friområder.
- § 6.1 *LNFR*: Lagt til at kolle/høydedrag øst for friområde o_GF skal bevares.
- § 7.4 *Båndlegging kulturminner (H730)*: Bestemmelse som båndlegger området til automatisk fredede kulturminner er lagt til. Ved frigivelse av kulturminnet bortfaller båndlagt område.
- § 8.1 *Hvilerepos (#4, #5)*: Følgende bestemmelse er lagt til: «Innenfor område #4 og #5, hvor gang- og sykkelveg o_SGS har >5% stigning, skal det etableres hvilerepos minimum for hver 35. meter, som skal synliggjøres i teknisk plan for veg. Hvilerepos skal opparbeides med benker. Hvilerepos skal plasseres så skånsomt i terrenget som mulig, og søkes plassert for å unngå nedbygging av jordbruksareal».
- § 8.3 *Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)*: Bestemmelse som avsetter området til midlertidig anleggsområde for anlegging av fylling til veg. Området skal istandsettes og tilbakeføres til LNFR senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget.
- § 9 *Rekkefølgebestemmelser*: Bestemmelse om vannprøver/biologiske undersøkelser er lagt til. Bestemmelsen sier når og hvor undersøkelsene skal gjennomføres, og at det skal utarbeides plan for tiltak dersom det påvises forringelse av vannforekomsten. Det skal gjennomføres rutinemessig vedlikehold av fordrøyningsanlegget. Rekkefølgebestemmelser under brukstillatelse og ferdigattest er gjennomgått og revidert, og det er lagt til nye bestemmelser for:
 - o At det ikke tillates igangsatt arbeider i planområdet før kulturminner innenfor båndleggingszone H730_2 er frigitt, med unntak av delområde B4 forutsatt adkomst fra veg Arnstadåsen.
 - o Opparbeidelse av gang- og sykkelveg og kjøreveg.
 - o Gjennomføring av sikringsarbeid av bratte skråninger, skrenter og stup
 - o Vedlikehold og istandsetting av tilførselsveger som ev. blir skadet under anleggsarbeidet.
 - o Ferdigstilling av områder som omfattes av utomhusplan.
 - o Reasfaltering av Mæresmovegen.
 - o Rydding og tilgjengeliggjøring av regulerte snarveger som leder til fotgjengerovergang over Mæresmovegen.
 - o Sikring av strøkslekeklass sør for krysset Arnstadåsen/Mæresmovegen mot vegtrafikkstøy.
- *Dokumenter som gis juridisk virkning*: «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt», datert 20.10.2021 - Veiledende.

Planbeskrivelse:

- 5.9 Eksisterende infrastruktur - spillvann: Avsnittet er oppdatert mtp. ferdigstilling av nytt renseanlegg på Sutterøya, og at kapasiteten på eksisterende ledningsnett er avklart.
- 6.7 Grønnstruktur og lekeplasser: Kart som viser områder regulert for grønnstruktur, friområder og lekeplasser er revidert, og skiller mellom sandlekeplasser og nærlekeplasser/områdelekeplasser.
- 6.9 Samferdselsanlegg: Oppdatert jf. notat «Veg - Forslag endringer», datert 20.10.2021. Kart som viser de bratteste områdene av gang- og sykkelvegen er oppdatert (maks. 8% stigning), og det er lagt til at det vil kreves hvilerepos som avbøtende tiltak. Det er lagt til at det reguleres bestemmelsesområde for midlertidig anleggsområde i forbindelse med veganlegg.
- 6.10 Teknisk infrastruktur - Overvann: Oppdatert iht. notat: «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt» datert 20.10.2021.
- 6.11 Universell utforming: Oppdatert iht. notat «Veg - Forslag endringer», datert 20.10.2021. Det kan være utfordrende å sikre tilgjengelig adkomst til boenhetene pga. områdets topografi. Det er derfor lagt til bestemmelse for å sikre at minst 50% av boenhetene oppført uten sokkel blir tilgjengelige boenheter.
- 7.1 Konsekvenser i forhold til overordnet plan - Uteoppholdsareal: Lagt til kart med friområder som brukes som grunnlag for beregning av MUA-krav. Arealregnskapet er beregnet på nytt.
- 7.2 Konsekvenser trafiksikkerhet: Det er lagt til beskrivelse av potensiell påvirkning omkring økt trafikk og endret risikonivå ved planovergang på fv. 6812 Bårsvegen ref. høringsinnspill fra Bane NOR.
- 7.4 Konsekvenser for kulturminner: Det er lagt til at det er gjort nye undersøkelser våren 2022 med to funn, hvor prøver er sendt for datering. Områdene er avsatt med hensynssone i plankartet.

Notat «Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt», datert 20.10.2021:

- Fagnotatet er utarbeidet i forbindelse med innsigelsen fra NVE om overvann.

Notat veg - forslag endringer, datert 20.10.2021:

- Fagnotatet er utarbeidet i forbindelse med innsigelsen fra Statsforvalteren i Trøndelag om universell utforming av gang- og sykkelveg.

Vurdering:

UTREDNING ETTER 2.GANGSBEHANDLING I UTVALG PLAN OG MILJØ 08.06.22

SPØRSMÅL FRA NABOER

1. Kan rekkefølgebestemmelsen om adkomst i kommuneplanens arealdel fravikes?

Kommuneplanens arealdel, bestemmelse 1.2.1 *Områdevis rekkefølgekrav:*

Utbygging av B19, utvidet byggeområde Arnstadåsen, i Skatval kan ikke finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval, samt opparbeidet samlevei Mæresmovegen og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelvei.

De vurderingene som gjøres gjennom kommuneplanens arealdel har ofte ikke vært gjenstand for dyptgående analyser, og forutsetninger for vurderingene kan ha endret seg i tiden som har gått etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt. Når reguleringsplanarbeid starter og det planlegges for et konkret prosjekt, er det ikke uvanlig å finne andre løsninger enn kommuneplanens arealdel tilsier. Det betyr ikke

at planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel. Det er bare gjort analyser/vurderinger på et mer detaljert nivå, og kommet frem til en annen konklusjon. Helt i oppstarten av planarbeidet så kommuneadministrasjonen at det ville være behov for en vurdering av adkomstsituasjonen for denne planen, og det ble utarbeidet planprogram for å se nærmere på dette.

Forholdet mellom vurderingene rundt adkomst og rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel er bakgrunnen for at det ble skrevet et avklarende prosessuelt vedtak underveis i planprosessen. Slik ble politikerne gjort oppmerksom på at det var gjort noen andre vurderinger med tanke på adkomst enn rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel tilsier. Dette ble enstemmig vedtatt i komite plan 24.09.2019.

2. Saksbehandling - kommunestyrets vedtak om utredning av adkomst øst-/nordover mot E6 er ikke fulgt opp

Kommunestyret vedtok planprogrammet 20. juni 2019, med bestilling om å utrede en vegforbindelse nordøstover til dagens E6.

På dette tidspunktet var det ingen grunn til å utrede adkomst øst-/nordover mot E6. Årsaken til dette var at Statens vegvesen hadde gitt uttalelse til varsel om planoppstart 8. april 2019 med klar tilbakemelding angående sammenkobling av Mæresmovegen og Åsvegen mot E6 nordover.

Statens vegvesen skriver i uttalelsen at avkjørselen fra Åsvegen til E6 er plassert på en kjent forbikjøringsstrekning, og at økt bruk av denne avkjørselen vil være svært uheldig for trafikksikkerheten. Videre anbefaler de at planarbeidet fokuserer på løsninger som leder trafikken ut på fylkesvegen, da krysset mellom fylkesvegen og E6 er bedre utformet for sikker håndtering av trafikken.

Videre utredning av adkomst nordøstover mot E6 bør sees i sammenheng med pågående rullering av kommuneplanens arealdel og kan tidligst komme på plass når ny E6 er i drift og forutsatt at vegeier tillater det. Mæresmovegen kan i framtida forlenges østover mot E6, men føres i dette planforslaget opp til det nye utbyggingsområdet.

3. Dobling av antall boliger ift. kommunestyrets grunnlag

- *Er det forsvarlig å ta en beslutning basert på undersøkelser og forutsetninger som bare inkluderer halvparten av ventet trafikkøkning?*

Kommuneplanens arealdel, planprogrammet og avklarende prosessuelt vedtak/ utredning av adkomstløsninger datert 21.08.2019, bygget på en forventet utbygging på 50-60 boliger. Det stemmer imidlertid ikke at planforslaget som foreligger innebærer en dobling av antall boenheter sammenlignet med dette. Planforslaget legger opp til 56-94 boenheter innenfor område B19 i kommuneplanens arealdel. I dette inngår område B3, som kun områdereguleres og nå foreslås tatt ut av planen. Uten område B3 tilsvarer utbyggingen 46-80 boenheter, altså maksimum 20 boenheter mer enn det opprinnelige anslaget.

Når det gjelder trafikksituasjonen så vil ikke trafikkøkningen føre til et behov for å gjøre adkomst- og trafikkvurderingene på nytt. Mæresmovegen er dimensjonert for å ta imot den økte trafikken. Hoveddelen av vegen er bygd med høy standard, med adskilt gang- og sykkelveg.

Planforslaget må ikke vurderes på nytt etter KU-forskriften fordi det ikke er krav om KU for denne planen. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens

arealdel. At det planlegges for flere boliger enn anslått i kommuneplanens arealdel slår ikke ut på KU-kravet.

4. Feil bruk av statens vegvesens håndbok N100

Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming beskriver standardkrav for utforming av veger og gater, og er utformet for å brukes som et grunnlag for å vurdere om en veg tåler en viss trafikkmengde. Selvfølgelig kan man ikke utelukkende se på vegbredde/ standard for å vurdere om en veg har kapasitet for økt trafikk. Det må også gjøres vurderinger av det tilliggende vegnettet i en helhet, eksisterende løsninger for myke trafikanter, type trafikk i området, kryss, avkjørsler, virksomheter/funksjoner i nærområdet, stigningsforhold osv.

I kapittel 1.1 Planforutsetninger i håndbok N100 står det følgende:

Før prosjektering forutsettes det at tiltaket har gjennomgått en planleggingsprosess både på et overordnet og på et lokalt nivå. Med planlegging forstås her prosessen der planforutsetningene for prosjekteringen av et tiltak blir identifisert, analysert og fastlagt med utgangspunkt i politiske og faglige forutsetninger og føringer.

Det vil si at før en veg kan bygges eller ombygges, skal den ha vært gjenstand for en planprosess både på et overordnet og et lokalt nivå. Overordnet nivå er ofte kommuneplanens arealdel og lokalt nivå er vanligvis reguleringsplan.

Denne plansaken har gjennomgått en planprosess på overordnet nivå og reguleringsplannivå, med grundig vurdering av trafikk-, veg- og adkomstforhold.

Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming er korrekt benyttet.

5. Trafikk, sikkerhet for myke trafikanter, støy, forurensning og andre miljøfaktorer

Mæresmovegen er dimensjonert for å ta imot den økte trafikken. Hoveddelen av vegen er bygd med høy standard, med adskilt gang- og sykkelveg, og den er bygd med tanke på videre utbygging i området.

Planforslaget tilrettelegger for sikker skoleveg og adkomst til Skatval sentrum for myke trafikanter via gang- og sykkelveg som leder til eksisterende fortau langs Åsvegen.

Det er utarbeidet en støyanalyse som setter føringer for håndtering av støyforholdene innenfor planområdet gjennom reguleringsbestemmelser og plankart.

Støy fra økt trafikk på eksisterende vegnett vurderes etter forurensningsforskriften, og håndteres derfor ikke gjennom reguleringsplan. Kravet om støyskjerming utløses dersom innendørs støy over døgnet overstiger 42 dB $L_{pAeq,24h}$ i eksisterende boliger, jf. forurensningsforskriften § 5-4. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil være krav om støyskjerming for eksisterende boliger langs Mæresmovegen, selv etter full utbygging av boligfeltet med tilhørende økt trafikkmengde.

Reguleringsplanen har bestemmelser for støy, forurensning og andre miljøfaktorer. Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, som bl.a. skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støy, renhold og støvdemping. Det skal vurderes opprettet sikringstiltak mot avrenning av masser i anleggsfasen, og om lastebiler og anleggsmaskiner til og fra anleggsområdet skal tidsbegrenses utenfor tidsrommet da skolebarn ferdes til og fra skolen.

6. Utsette planvedtak til E6-omleggingen er fullført
Mæresmovegen er dimensjonert for å tåle full utbygging av boligfeltet uten påkobling mot Åsvegen, slik at det er ikke nødvendig å avvente planvedtaket til etter at E6-omleggingen er ferdig. Åpning av ny E6 er per i dag fastsatt til 2027, så det er fremdeles 5 år frem i tid.

VURDERING AV ALTERNATIV ANLEGGSSVEG I BYGGEPERIODEN

Det er to mulige vegtraseer som kan lede anleggstrafikk (og vanlig trafikk) fra det planlagte boligfeltet og ut av Skatval: via fylkesveg 6812 Skatvalsvegen og ut på E6 eller via Åsvegen nordover og ut på E6. Planforslaget har som forutsetning at fylkesveg 6812 Skatvalsvegen skal benyttes til å lede trafikken ut av området. Dette er det alternativet som Statens vegvesen har anbefalt.

Det er egenskaper ved krysset mellom Åsvegen og E6 som gjør at Statens vegvesen ikke ønsker vesentlig økt trafikk i krysset så lenge det finnes alternative kjøreruter. Krysset har gode siktforhold, men mangler kanalisering. Det ligger på en strekning med lite sideaktivitet og som nyttes til forbikjøring. Derfor er det lite gunstig å tilrettelegge for at ny trafikk generert av utbygging i Øvre Arnstadåsen skal bruke dette krysset.

Anleggstrafikk vil trolig komme fra sør på E6, og dermed oppstår en venstresvingsituasjon med obstruksjon av E6-trafikken i nordgående retning. Dette er uheldig. Statens vegvesen ønsker ikke passeringsslomme på E6 ved krysset, pga. varierende og til dels negative erfaringer med disse.

Så lenge E6-trafikken ledes i dagens vegtrasé, er det ikke ønskelig å lede anleggstrafikk til og fra det nye boligfeltet via krysset mellom Åsvegen og E6. Etter omlegging av E6-trafikken vil det være mindre problematisk å føre mer trafikk gjennom Åsvegen nordøstover. Åpning av ny E6 er fastsatt til 2027. Det vil si at det fremdeles er 5 år til.

For at Åsvegen skal kunne ta imot økt trafikk generert fra det planlagte boligområdet etter at E6-trafikken er flyttet, må det gjøres noen tiltak på vegen. Åsvegen er en grusveg som er ca. 1,6 km lang fra krysset mot Solstad og til E6. Den er 4,4 meter bred, uten opparbeidet fortau/gang- og sykkelveg. Åsvegen er adkomst til Klempen skianlegg og friluftsområde.

SNARVEG TIL FOTBALLBANEN

Unger krysser Mæresmovegen i krysset mot Arnstadåsen-vegen for å komme til fotballbanen. Ca. 60 meter vest for krysset er det en opphøyd fotgjengerovergang som gir tilkomst til fotballbanen. Det er regulerte snarveger som leder til gangfeltet, og det er knyttet rekkefølgekrav til rydding av snarvegene som i dag er igjengrodde og til dels bebygde (postkassestativ e.l.). Til tross for disse tiltakene er det sannsynlig at unger fremdeles vil krysse vegen som i dag for å slippe omvegen ned til fotgjengerovergangen. Kommunedirektøren foreslår at denne adkomsten til fotballbanen stenges av, slik at kun den vestre adkomsten via etablert gangfelt blir tilgjengelig. Ved å bygge støyskjerming mot vegen og fysisk stenge adkomsten i øst tvinges myke trafikanter til å bruke gangfeltet. Senere kan det bli aktuelt å etablere et nytt gangfelt på østsiden av krysset, med en form for fortausløsning frem til fotballbanen.

REASFALTERING AV MÆRESMOVEGEN

Utvalg plan og miljø foreslår 08.06.22 at reasfaltering av Mæresmovegen legges inn som et krav om utbedring etter at boligfeltet er opparbeidet med veg, vann og kloakk. Boligfeltet skal etableres trinnvis uten en fastsatt utbyggingsrekkefølge i reguleringsplan. Da det er et

stort boligområde er det lite trolig at veg, vann og kloakk etableres samtidig for hele utbyggingsområdet. Kommunedirektøren foreslår derfor at rekkefølgekravet knyttes opp mot brukstillatelse for utbygging av siste delområde av B4-B15, som er områdene som detaljreguleres.

Ny bestemmelse: «Senest før brukstillatelse gis for nye boliger i det delområdet som bebygges sist av B4-B15, skal Mæresmovegen reasfalteres».

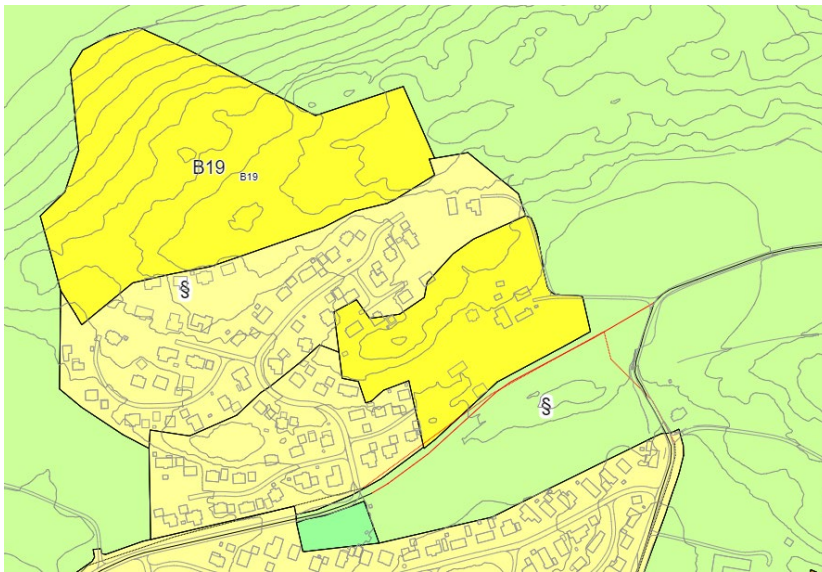
INNKOMNE MERKNADER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ADKOMSTFORHOLD

Det er kommet inn flere høringsuttalelser fra naboer og velforening om at planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA), på grunnlag av rekkefølgekrav knyttet til Mæresmovegen og Åsvegen.

I plankartet til KPA finnes veglinjer som sammenkobler Mæresmovegen og Åsvegen med et kryss, se figur 1. Forutsetningen for rekkefølgekravet har vært at søndre del av Åsvegen skal opprustes og anlegges med separat gang- og sykkelveg.

Kommunedirektørens klare oppfatning er at Mæresmovegen ikke bør sammenkobles med Åsvegen sørover. Søndre del av Åsvegen er bratt og smal med opp mot 12% stigning, og mange direkteavkjørsler. Til sammenligning har Mæresmovegen parti med stigning på opp mot 10% i den nederste delen av vegen, men har bredere kjørebane enn Åsvegen. I planprosessen har det vært fokus på å skjerme søndre del av Åsvegen mot sterk trafikkøkning, og heller sikre den som trygg skoleveg og snarveg mot sentrum for myke trafikanter.



Figur 1 Utklipp fra KPA som viser veglinjer mellom Mæresmovegen og Åsvegen

Det er mulighet for å sammenkoble Mæresmovegen med Åsvegen nordover mot dagens E6 når ny E6 er ferdig utbygd. Dette er Statens vegvesen også åpen for. Før dette kan skje må Åsvegen nordover få høyere standard. Planforslaget tilrettelegger for en mulig sammenkobling, under forutsetning av at Åsvegen stenges for gjennomkjøring sørover.

Det var usikkerhetene knyttet til rekkefølgekravet i KPA om valg av adkomstløsning som gjorde at kommuneadministrasjonen ønsket at det ble utarbeidet planprogram for denne planen, selv om det ikke var krav om det jf. konsekvensutredningsforskriften. Planprogrammet skulle vurdere bl.a. mulige adkomstløsninger, trafikk og veg.

Etter vedtatt planprogram har forslagsstiller arbeidet videre med vurdering av adkomst opp til det planlagte boligfeltet. Den 24.09.2019 behandlet komite plan et avklarende prosessuelt vedtak, som omhandlet vurdering av adkomstalternativer og hvilket som forslagsstiller ønsket å gå videre med. Dette vedtaket er ikke bindende, men ble fremmet for politisk støtte/vurdering før forslagsstiller kunne begynne å utarbeide planforslag med valgt adkomstløsning.

MÆRESMOVEGEN

Det har kommet inn flere høringsuttalelser angående trafikkforhold og vegstandard i nedre del av Mæresmovegen. Kommunedirektøren har vurdert uttalelsene og finner at det ikke er forholdsmessig å sikre disse utbedringene gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan. Grunnen er at dette stort sett er forhold som bør knyttes opp mot drift og vedlikehold.

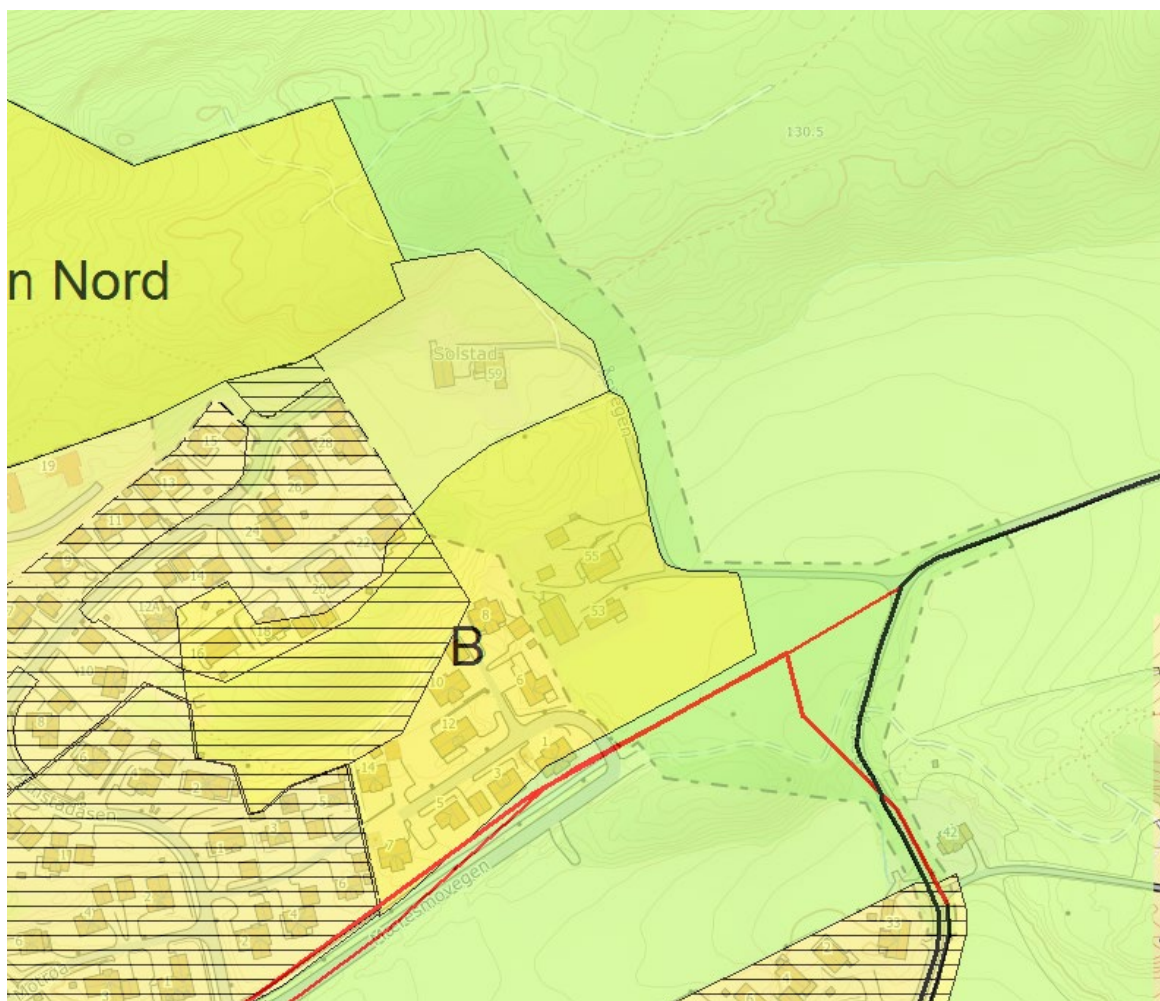
DELOMRÅDE B1-B3

Det er kommet inn høringsuttalelser på at delområde B1-B3 ikke bør bygges ut i tråd med planforslaget. Hovedargumentene er hensynet til jordvern.

Arealene er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA), og det kreves detaljreguleringsplan før det kan tillates å bygge ut områdene.

Delområde B1 og B2 består av to separate gårdstun med tilhørende jordbruksareal og noe skog. Jordbruksarealene er små, ca. 3,1 daa innenfor område B2 og ca. 2,7 daa innenfor område B1. Hoveddelen av jordbruksarealene innenfor B2 og en mindre del av arealene innenfor B1 er lagt under båndleggingsone for kulturminner, inntil ev. frigivelse av kulturminnene.

Kommunedirektøren mener at område B1 og B2 bør reguleres som foreslått, da dette er områder som blir inneklemt mellom det eksisterende boligfeltet og ny adkomstveg til det planlagte boligfeltet, og dermed blir lite attraktive som jordbruksarealer. Det meste av B1 og B2 er avsatt til bolig i KPA. Kartet under viser KPA med omriss av reguleringsplan som stiplet linje.



Delområde B3 er en del av område B19 i KPA, med krav om områderegulering. Grunneier er ikke interessert i at arealene skal reguleres til boligformål, da de er viktige for gårdsdriften på eiendom gnr/bnr. 66/3. Kommunedirektøren anbefaler at grunneiers ønske hensyntas, og at delområde B3 tas ut av planen.

UTEOPPHOLDSAREALKRAV

BEREGNING AV MUA-KRAV

I vedtaket til 1.gangsbehandling er det krav om at det må gjøres en revidert utregning av krav til uteoppholdsareal før planforslaget kan sluttbehandles, med en grundigere vurdering av lekeplasser tilknyttet delområde B12-B15, trygg adkomst til alle lekeplasser og at kravene til sand- og nærlekeplass skal være ivaretatt.

Planen tilrettelegger for maksimum 80 boenheter innenfor detaljregulerte områder.

Krav til uteoppholdsareal:

- Frittliggende småhusbebyggelse: 150 m^2 per boenhet $\times 80 = 12\,000 \text{ m}^2$.
- Konsentrert småhusbebyggelse: 100 m^2 per boenhet $\times 80 = 8\,000 \text{ m}^2$

Det er avsatt 1719 m^2 med lekeplass i planen. I tillegg kan 7200 m^2 av friområdene regnes inn for å dekke kravet til minste uteoppholdsareal, og fotballbanen sør for krysset Arnstadåsen/Mæresmovegen - 2637 m^2 . Til sammen $11\,556 \text{ m}^2$ friområder og lekeplasser.

Forslagsstiller anslår at 20-25% av boligtomtene kan innregnes i MUA. For frittliggende småhus utgjør dette $9809,2 \text{ m}^2$. For konsentrert småhusbebyggelse utgjør det $7847,3 \text{ m}^2$.

Sum tilgjengelige uteoppholdsarealer:

- 21 365,2 m² ved utbygging med frittliggende småhusbebyggelse.
- 19 403,3 m² ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse.

Kravet til minste uteoppholdsareal er oppfylt.

SANDLEKEPLASS, NÆRLEKEPLASS OG STRØKSLEKEPLASS

Kravet til sandlekeplass er minst 50 m² sammenhengende areal fordelt på maksimum 10 boenheter, med maks. 50 m. avstand fra boliger.

Lekeklassene f_BLK4-5 innenfor område B14-B15 er på 50 m² hver. Innenfor område B14-15 tillates oppført maks. 21 boenheter, som er én boenhet for mye i forhold til minstekravene for sandlekeplass. Kommunedirektøren vurderer at dette kan aksepteres, da den større lekeklassen f_BLK3 ligger innen rimelig nærhet.

f_BLK4-5 er plassert inntil adkomstvegen, men siden dette er innerst i planområdet vil det være begrenset med trafikk. Det er også sikret i planbestemmelsene at lekeklasser skal sikres forsvarlig mot kjøreareal. Lekeplass f_BLK3 er justert slik at den har bedre tilkomst, utenom areal regulert til renovasjon og parkeringsplass.

Kravet til nærlekeplass er 1500 m² fordelt på maks 150 boenheter, eller to arealer på 750 m² hver. Planforslaget oppfyller ikke kravet om størrelse på lekeklassene. Det planlegges 3 større lekeklasser (f_BLK1,2 og 6) på til sammen ca. 1390 m². På grunn av planområdets topografi har kommunedirektøren forståelse for at det er krevende å finne egnede sammenhengende arealer av de størrelsene som kreves i KPA. Det vurderes at de planlagte lekeklassene kan fungere som nærlekeplasser. I tillegg er det avsatt et område for offentlig friområde o_GF i planen, som skal fungere som område for naturlek.

Kravet til strøkslekeplass vurderes som løst på fotballbanen sør for krysset Arnstadåsen/Mæresmovegen. Som grunnlag for dette er det knyttet rekkefølgekrav til planen. Det er satt krav for å sikre trygg adkomst for gående til fotballbanen, ved at snarveger som leder til etablert gangfelt over Mæresmovegen skal ryddes og tilgjengeliggjøres. Kommunedirektøren foreslår at østlig adkomst til fotballbanen stenges. Det er også satt krav om støyskjerming mot vegtrafikkstøy.

HENSYNSSONE BÅNDELEGGING AV KULTURMINNER

Det er lagt til to hensynssoner for båndlegging av kulturminner i plankartet etter at planforslaget var på høring og offentlig ettersyn.

Trøndelag fylkeskommune krevde i sin høringsuttalelse datert 29.06.2021 at det skulle gjøres arkeologiske undersøkelser av åkerområdene sørøst for område B19, som ikke ble gjennomført i forbindelse med oppstartsvarslingen i 2019.

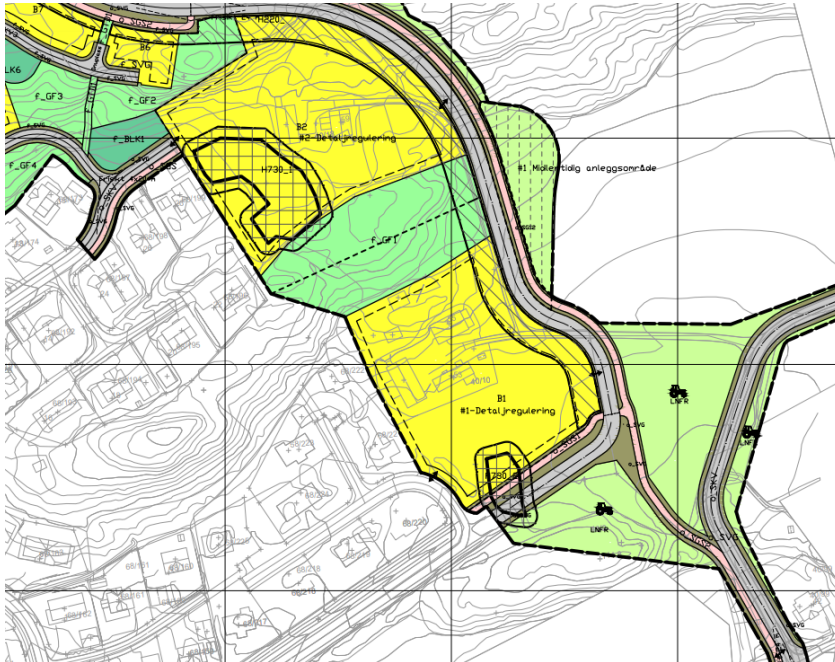
Undersøkelsene ble gjennomført våren 2022, og det ble gjort noen funn som er sendt for datering. Da dateringen av funnene foreløpig ikke er avklart, er områdene båndlagt inntil ev. frigivelse.

Søndre hensynssone H730_2 ligger over planlagt adkomstveg til boligfeltet, og utbygging av hoveddelen av boligfeltet er avhengig av frigivelse av funnet for gjennomføring av reguleringsplanen.

Fylkeskommunen mener at funnet mest trolig ikke er et eldre fornminne omfattet av kulturminneloven, og at dersom det mot formodning viser seg at funnet er et eldre fornminne, må det en utgraving av funnstedet til før området kan frigis til annen bruk.

Siden Fylkeskommunen mener at det er lite trolig at funnstedet ikke kan frigis, anser Kommunedirektøren det som akseptabelt at reguleringsplanen vedtas med denne heftelsen.

Det er lagt til rekkefølgekrav om at det ikke kan igangsettes arbeider i planområdet før kulturminne innenfor hensynssone H730_2 er frigitt, med unntak av delområde B4 forutsatt adkomst fra veg Arnstadåsen.



Konklusjon:

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet innsigelse til planen på grunnlag av universell utforming av gang- og sykkelveg. I etterkant av innsigelsen er det gjort endringer av planforslaget. Gang- og sykkelvegen er justert slik at maksimal stigning er 8 % på to strekninger. Dette er brattere stigningsprosent enn kravet i TEK17 og SVVs håndbøker N100 og V129, og det er satt inn kompensierende tiltak i form av hvilerepos. Etablering av disse er sikret med bestemmelserområder i plankartet med tilhørende planbestemmelser.

NVE fremmet innsigelse til planen av hensyn til overvann. I etterkant er det lagt til nye planbestemmelser for å sikre at de økte overvannsmengdene som følge av utbygging av boligfeltet fordrøyes innenfor planområdet, og for å sikre at vassdraget nedstrøms ikke får forringet vannkvalitet.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at det reviderte planforslaget tas til behandling, men at område B3 tas ut av planen. Resten av planforslaget opprettholdes, inklusiv adkomstpil som muliggjør adkomst for en eventuell fremtidig regulering av område B3.

Dersom det vedtas at delområde B3 tas ut av planen, vil plankart og planbestemmelser bli oppdatert i samsvar med vedtaket.