



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	46/25	19.03.2025

5037 - Del av Hjelseng gård - reguleringsendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas planendring for 5037 - Del av Hjelseng gård, som vist på plankart merket SAK / Asplan VIAK, datert 26.09.2024, med tilhørende plankart sist revidert 23.10.2024 og reguleringsbestemmelser sist revidert 20.02.2025, med følgende endringer:

Areal avsatt til boligformål (BB2) og gangveg (f_GG) lokalisert mellom f_LEK1 og f_PP5 skal i plankartet endres til felles lekeplass, i samsvar med skisse til høyre under saksopplysninger. Bestemmelse §3.1.5 d) endres til: Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 120%

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 46/2025 i møte den 19.03.2025:

Habilitetsvurdering:

Jon Helge Gresseth (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse:

Firmaet som jeg er daglig leder for og medeier i Byggmester Iver R. Gresseth A/S har bygd mye for eier av Hjelseng gård, Ola Hjelseng og er litt engasjert uten at det er skrevet noen avtale på arbeidene som denne reguleringsendringen medfører.

Jon Helge Gresseth (H) var inhabil, jfr. FVL §6, 2 ledd.

For forslaget stemte 8: Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Mona Raaen (Sp). Dermed ble innstillingen vedtatt:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas planendring for 5037 - Del av Hjelseng gård, som vist på plankart merket SAK / Asplan VIAK, datert 26.09.2024, med tilhørende plankart sist revidert 23.10.2024 og reguleringsbestemmelser sist revidert 20.02.2025, med følgende endringer:

Areal avsatt til boligformål (BB2) og gangveg (f_GG) lokalisert mellom f_LEK1 og f_PP5 skal i plankartet endres til felles lekeplass, i samsvar med skisse til høyre under saksopplysninger.

Bestemmelse §3.1.5 d) endres til: Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 120% Bestemmelse 3.1.5 d) endres til: Ny og eksisterende bebyggelse skal ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 120%

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Geoteknisk notat
- 5 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 6 Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
- 7 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 8 Uttalelse fra NVE
- 9 Svar fra NVE
- 10 Uttalelse fra Velforeningen Hjelseng gård

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Reguleringsplan 1-199-A - Del av Hjelseng gård, vedtatt 14.3.2012
2. Reguleringsplan 1-199B - Del av Hjelseng gård, vedtatt 15.10.2015.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

På vegne av Hjalmasetr AS har S.A.K. AS utarbeidet forslag til endringer av reguleringsplan for Del av Hjelseng gård med plan id: 1-199B, vedtatt 15.10.2015.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Hjelsengvegen, ca. 2.5 kilometer nordøst for Stjørdal sentrum, vis-à-vis golfbanen.

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål. Planområdet inngår områdeplan for Del av Hjelseng gård, vedtatt 14.3.2012, som gir adgang til felles uteoppholdsarealer og grønnstruktur, lokalisert rett sørvest for planområdet. Gjeldende regulering detaljerer et boligområde blandet med tjenesteformål, disponert på enkeltbygg som utgjør tidligere gårdsbebyggelse.

PLANENDRINGER

Formålet med planen er å omrokkere eksisterende formål for tjenesteyting og boligformål, hvor det legges til rette for mer boliger innenfor områdets østre del. Dette gjøres i hovedsak ved gjenbruk av eksisterende bebyggelse. Dagens avkjørsel i nordøstre del av området blir formelt innregulert. Ellers videreføres eksisterende bebyggelsesstruktur.

LOVGRUNNLAGET

Samtlige endringer er vurdert å falle inn under plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd. Det vil si at disse endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av plan, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes et vedtak om planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som berøres av vedtaket, og gis anledning til å uttale seg.

UTTALELSER TIL PLANFORSLAGET

Planforslaget har vært annonsert i Stjørdalens Blad og forelagt berørte myndigheter og berørte eiere i planområdet med merknadsfrist den 16.12.2024. Det har blitt mottatt fem uttalelser til planforslaget:

Statsforvalteren i Trøndelag:

1. For å sikre en tilstrekkelig god boligtetthet vurderer vi det som nødvendig å sikre minimum antall enheter, og da fortrinnsvis krav som sikrer planlagt utbygging.
2. Det er utfordrende at det ikke foreligger støyutredning som viser hvor stor del av planområdet som er utsatt for støy og hvor høye lydnivåene er. Det er ikke samsvar mellom bestemmelser for boligområder og bestemmelser til rød støysone.
3. Tabellhenvisning i § 4.1 (tabell 1) må endres til tabell 2. For ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse må bestemmelsene sikre at grenseverdiene i NS 8175 klasse C for innendørs lydnivå innfris.
4. Utover at det skal etableres to småbarns lekeplasser, kan statsforvalter ikke se at bestemmelsene stiller krav til ytterligere uteoppholdsarealer, hverken privat eller felles innenfor planområdet. Uteoppholdsarealer må sikres i plan og bestemmelser.
5. Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:
 - ROS analysen bør oppdateres med hensyn på fremtidige klimaendringer, og med hensyn på temaene slokkevann og overvann samt tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.
 - Vannforsyning, overvann og slokkevann bør løses i en samlet VAO plan som en del av reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentarer

Til punkt 1): Dette er imøtekommet, jfr. planbestemmelsenes §2.2, hvor det står: «I delområdene BF1-3, BB1-2 og B/T skal det til sammen oppføres minst 10 nye boenheter».

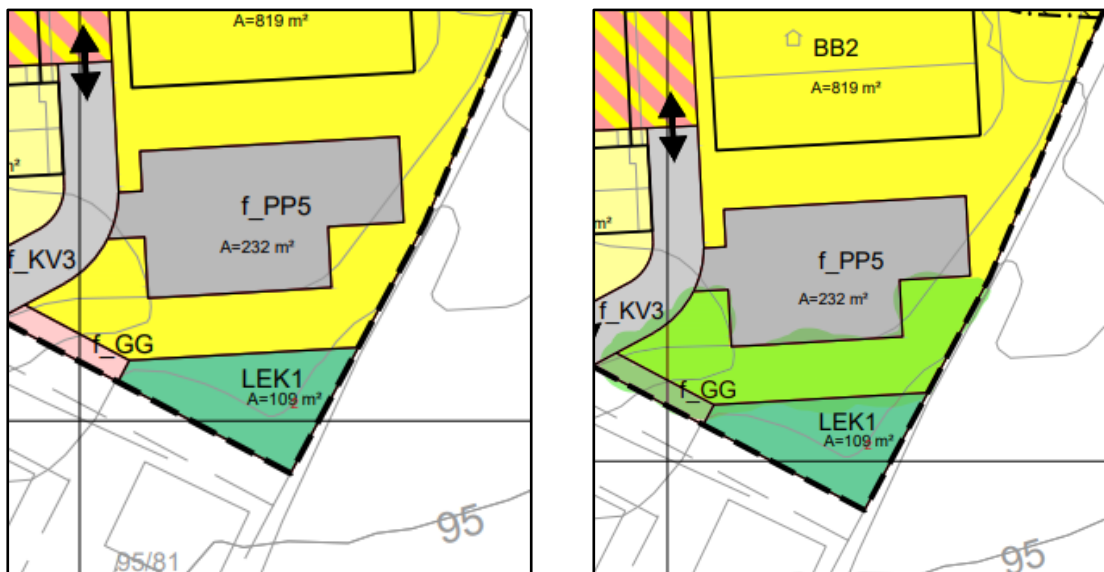
Til punkt 2): Støyutfordringen er ivarettatt ved bruk av hensynssoner som sikrer at rød støysone er båndlagt for utbygging. Kommunedirektøren mener det er samsvar mellom bestemmelsene til dette området, da utbygging her forutsetter endret støysituasjon, jfr. §4.1.3.

Når det gjelder krav til innendørs støynivå er dette imøtekommet, jfr. planbestemmelsenes § 2.3, hvor det står: «For eksisterende boligmasse som benyttes til boligformål, skal grenseverdiene i NS 8175 klasse C for innendørs lydnivå være innfridd».

Til punkt 3): Tabellhenvisninger i §4.1 er endret ihht. Statsforvalters merknad.

Til punkt 4): Uteoppholdsarealer er sikret i plan med innregulerte fellesarealer (som også inkluderer adgang til felles uteoppholdsarealer i tilhørende områdeplan) og MUA-krav i KPA. Hvordan dette kan tilfredsstilles er vist i MUA - oversikt i planbeskrivelsen. Imidlertid er kommunedirektøren enig i at det er begrenset med plansikrede uteareal og erkjenner at noe uteopphold som inngår i arealregnskapet ikke er optimale mhp beliggenhet og solforhold. Videre er noe av utearealet i tilliggende plan som inngår i arealregnskapet ikke egnet til lek og opphold.

Kommunedirektøren stiller i den forbindelse spørsmål ved hvorfor det sørøstre arealet (f-LEK1) ikke er større, da boligformål mellom parkeringsplass og lekeareal ikke kan bebygges. Det vises til venstre under:



Kommunedirektøren foreslår derfor som avbøtende tiltak at en del av boligformål (gult) endres til felles lekeplass, som vist til høyre over. Konsekvensen er at utnyttingsgraden må justeres opp tilsvarende boligformålets reduserte størrelse. Dvs den må økes fra 90 %-BRA til 120 %-BRA for å kunne tillate samme utbyggingsvolum.

Til punkt 5): Kommunedirektøren mener ROS og VAO er tilstrekkelig ivaretatt i ROS-analyse, jfr. vedlegg til planbeskrivelsen og planbestemmelser, jfr. §§2.7 og 5.5, dog ikke i den grad Statsforvalter anbefaler. Dette skyldes at planforslaget er en mindre reguleringsendring som i liten grad utløser større utbygginger.

Trøndelag fylkeskommune

1. Fylkeskommunen mener at planforslaget endrer hoveddrammene i planen, og derfor ikke kan behandles som en mindre endring. Det er en forholdsvis stor endring i antall boenheter og flere endringer av arealformål innenfor planområdet.
2. En SEFRAK registrert bygning i BB1, som i gjeldende reguleringsplan er markert som bebyggelse som inngår i planen, er nå foreslått endret til bebyggelse som fortutsettes fjernet. SEFRAK-bygningen har høyeste verneverdi og har regional interesse som bør vurderes nærmere i en ordinær planprosess.

Kommunedirektørens kommentarer

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål. Gjeldende områderegulering viser boligområde blandet med tjenesteformål, i hovedsak disponert på enkeltbygg som utgjør tidligere gårdsbebyggelse. SEFRAK-registrert bygg er ikke foreslått bevart i gjeldende planer. Planendringen viderefører gjeldende planpremisser, men omrokerer på arealdisponeringen som nedfelt i en utfyllende detaljplan.

På den bakgrunn har kommunedirektøren vurdert at samtlige endringer i liten grad vil påvirke gjennomføring av plan, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder. Samtlige endringer er derfor vurdert å falle inn under plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd. Det minnes for øvrig om at det er kommunen som skal vurdere om bruken av §12-14 er hensiktsmessig.

Statens Vegvesen (SVV)

SVV viser til innregulering av eksisterende avkjørsel nordøst i planområdet. SVV har tidligere vurdert avkjørselen som trafikk sikkerhetsmessig akseptabel. Når det gjelder avkjørselens kryssing av gang- og sykkelvegen er dette en ulempe. Det er imidlertid gode siktforhold langs fylkesvegen og gang-/sykkelvegen, og frisiktsoner er tilfredsstillende lagt inn i plankart og bestemmelser. Vi tiltrer derfor planmyndighetens vurdering av at endringen kun bekrefter/justerer eksisterende forhold, selv med nytt boligbygg i øst. Vi vurderer den økte risikoen som følge av boligbyggets nyskapte trafikk i avkjørselen som marginal. SVV har ellers ingen merknader til arealbruksendringer.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren tar Statens Vegvesens sine kommentarer til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Det må gå tydelig frem at fare for områdeskred er avklart ihht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, jfr. prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1. Kommunen eller tiltakshaver kan selv utføre og dokumentere steg 1-3. Dersom det avdekkes behov for evt. risikoreduserende tiltak må dette tas inn i planen. Når dette er gjort, må kommunen sende planen til NVE til uttalelse før sluttbehandling.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har tatt NVE sine kommentarer til etterretning, og har selv utført og dokumentert steg 1-3 i henhold til veileder 1/2019, og kommet til at grunnforhold er tilstrekkelige mhp stabilitet, og at det ikke er behov for mer utfyllende geoteknisk utredning av grunnforhold. Se vedlegg.

NVE tar i brev datert 18.02.2025 kommunens vurderinger og konklusjon til etterretning, og foreslår en bestemmelse for lokal geoteknisk stabilitetsvurdering som avbøtende tiltak. Denne er nedfelt i planbestemmelsenes §2.10.

Velforeningen Hjelseng gård

Styret i velforeningen Hjelseng gård har følgende merknader til planforslaget:

1. Skal snøbrøyting, strøing og vedlikehold av fellesområder være velforeningens ansvar bør fellesområder legges inn under velforeningens eierskap, og det bør legges inn et krav om medlemskap i Velforeningen Hjelseng gård. Fellesområder må asfalteres.
2. Utbygger bør sørge for etablering av gatelys, men velforeningen kan ta driftskostnadene og bør involveres i planleggingen.
3. Renovasjonsanlegget eies av beboerne i Hjelsengtrøa. Nye boenheter tilbys å kjøpe seg inn i dette anlegget. En praktisk løsning kan da være at utbygger bekoster installasjon av en nedgravd fjerde container for plastavfall som en inngangsbillett til anlegget for alle de 10 nye boenhetene.
4. Dersom postkassestativ (som i dag eies av beboere i Hjelsengtrøa) skal utvides må utbygger eller nye beboere finansiere dette. Det samme gjelder ved oppsett av et nytt postkassestativ ved innkjøring i nordøst. Velforeningen ønsker å være med i denne diskusjonen.
5. Anleggstransport må legges til nordøstre innkjøring.

Kommunedirektørens kommentarer

De fleste av de overnevnte punktene er av en privatrettslig karakter som ikke omfattes av planens regulering av rettigheter og plikter for hjemmelshaverne i området.

Kommunedirektøren har imidlertid tatt opp punktene med tiltakshaver i møte, og tiltakshaver opplyser å være innstilt på dialog med velforeningen om de overnevnte punkter. Anleggstransport skal ivaretas i egen plan, jfr. planbestemmelsenes §§2.9 og 5.6. Her skal et foreslås tiltak for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Å legge anleggstransport ved nordøstre innkjøring kan da være et slikt tiltak.

Vurdering:

OPPSUMMERT

Etter gjennomgang av innkomne uttalelser oppfatter kommunedirektøren at myndigheter gir sin planfaglige tilslutning til planforslaget, dog med kritiske merknader til utredning og behandlingsform fra Statsforvalter i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og NVE.

Innvendinger er til dels imøtekommet. Noen faglige innvendinger er ikke tatt til følge med begrunnelser som framkommer av kommunedirektørens kommentarer ovenfor.

Det foreligger ingen **innsigelser** til planforslaget.

Endringene viderefører intensjoner som er i tråd med områdeplanens hovedformål (boliger og tjenesteyting), og forhindrer ikke gjennomføring av områdeplanen ellers. Vedlagt plankart og bestemmelser endres i samsvar med vedtaksforslagets andre punkt før kunngjøring av vedtak.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt. Plan-ID 5037 erstatter Plan - ID 1-199B.