



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	90/24	15.05.2024
Kommunestyret	69/24	23.05.2024

### **Sluttbehandling av områderegulering for Øvre Arnstadåsen boligområde, plan-id 3-048**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Stjørdal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde som vist på plankart datert 09.09.2022, og planbestemmelser og beskrivelse datert 26.04.2024.

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

**PS 90/2024 Sluttbehandling av områderegulering for Øvre Arnstadåsen boligområde,  
plan-id 3-048**

**Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 90/2024 i møte den 15.05.2024:**

*Avstemning:*

#### **Innstilling:**

1. Stjørdal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde som vist på plankart datert 09.09.2022, og planbestemmelser og beskrivelse datert 26.04.2024. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 11: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt.

1.Stjørddal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde som vist på plankart datert 09.09.2022, og planbestemmelser og beskrivelse datert 26.04.2024.

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

## **PS 69/2024 Sluttbehandling av områderegulering for Øvre Arnstadåsen boligområde, plan-id 3-048**

**Kommunestyrets behandling av sak 69/2024 i møte den 23.05.2024:**

### **Habilitetsvurdering:**

Eli Arnstad (Sp) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg vil gjerne få min habilitet prøvet som grunneier i området".

### **Habilitetsvurdering:**

Eli Arnstad (Sp) var inhabil, jfr. FVL § 6. 1 ledd bokstav a.

### *Avstemning:*

### **Innstilling:**

Utvalg Plan og Miljø 15.05.2024

1.Stjørddal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde som vist på plankart datert 09.09.2022, og planbestemmelser og beskrivelse datert 26.04.2024.

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

For forslaget stemte 32: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Elisabeth Suzen (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Johan Aarbu (Frp), Tor Anders Halle (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Annette T. Jensen (KrF), Geirr Tjash Hagen (Pp), Erik Bjørgum (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Julie Engan

(Sp), Karen Elverum (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Nils Nordbotn (Sp), Otelie Almlie (Sp), Roar Brekken (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Ann Elisabeth Monsen Èli (UA), Hanne Sterten (V)

Imot forslaget stemte 4: Gunnar Uglem (MDG), Johannes Fagervold (R), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV)

Dermed er innstillingen vedtatt.

### **Vedtak**

Stjørdal kommune vedtar områdereguleringsplan for Øvre Arnstadåsen boligområde som vist på plankart datert 09.09.2022, og planbestemmelser og beskrivelse datert 26.04.2024.

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

### **Vedlegg**

- 1 Vedtak i klagesak Kommunens vedtak oppheves 05.05.2023
- 2 3-048 Samlet saksfremstilling Behandling av klager
- 3 Saksprotokoll 3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde - 2.gangsbehandling av reguleringsplan 08.09.2022
- 4 3-048 Plankart revidert 09.09.2022
- 5 3-048 Planbestemmelser revidert 26.04.2024
- 6 3-048 Planbeskrivelse revidert 26.04.2024
- 7 3-048 Støyvurdering Mæresmovegen 27.09.2023
- 8 3-048 Kommunens vurdering Støyutredning Mæresmovegen 08.11.2023
- 9 Statsforvalterens tilbakemelding på støyutredning og vurdering av støy 28.11.2023
- 10 3-048 Støyvurdering revidert 23.04.2024
- 11 3-048 ROS-analyse revidert 23.04.2024
- 12 3-048 Sol-skygge 1.mai revidert 11.04.2024
- 13 Kulturvern faglig uttalelse Trøndelag fylkeskommune 27.01.2023
- 14 Rapport Arkeologisk registrering Trøndelag fylkeskommune 14.12.2022
- 15 3-048 Oppsummering av høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentar
- 16 3-048 Økte vannmengder mot Dregsetelva ved utbygging av Arnstadåsen boligfelt 20.10.2021
- 17 3-048 Notat veg - forslag endringer 20.10.2021
- 18 3-048 Utredning av adkomstløsninger
- 19 3-048 Planprogram

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

VAO-plan

Samlet saksframstilling 2.gangsbehandling 08.06.2022

Samlet saksframstilling 1.gangsbehandling 05.05.2021

Utredning av adkomstløsninger 21.08.2019

Samlet saksframstilling Foreslått adkomstløsning

Samlet saksframstilling Fastsetting av planprogram

Referat oppstartsmøte 23.11.2018

## **Saksopplysninger:**

### *Planforslaget*

Forslag til områderegeringsplan for boligområde på eiendommene gnr./bnr. 66/2,3 og 40/1, fremmes til ny sluttbehandling. I forbindelse med klagebehandling opphevet Statsforvalteren i Trøndelag, planvedtaket av 08. september 2022, i sak 64/22.

Statsforvalteren var enig med klagerne i at støykonsekvenser for eksisterende boliger langs Mæresmovegen ikke var vurdert eller redegjort for i planen. Planforslaget har siden blitt revidert i tråd med Statsforvalterens vedtak. Tiltakshaver er Arnstadåsen Eiendom AS og plankonsulent har vært Arkplan Arkitektkontor.

Norconsult har blitt engasjert til å utarbeide støyvurdering for eksisterende boliger langs Mæresmovegen, vedlegg 7. HD plan og arkitektur har blitt engasjert til å oppdatere planbeskrivelsen iht. Statsforvalterens vedtak. ROS-analyse og støyvurdering for planområdet er også oppdatert med nye tall for årstdøgntrafikk (heretter: ÅDT).

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg foreligger støyvurdering for Mæresmovegen, støyvurdering for planområdet, risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), sol/skyggekart, overvannsnotat, vegnotat, planprogram og utredning av adkomstløsninger. VAO-plan foreligger også, men er ikke vedlagt.

Se saksprotokoll for 2.gangsbehandling (vedlegg 3), for mer informasjon og vurderinger angående planforslaget og innkomne høringsuttalelser. Viser også til vedlegg 15.

### *Formålet med reguleringen*

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for 62-104 nye boenheter innenfor planområdet, med tilhørende infrastruktur og funksjoner.

### *Forholdet til overordnede planer*

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt som område B19 - framtidig boligområde. Del av område B19 som ligger innenfor eiendom gnr./bnr. 66/3 (område B3 i første utgave av planforslaget), er tatt ut av planforslaget iht. planvedtak datert 08.09.2022, sak 64/22.

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

For mer informasjon om forholdet til overordnede planer, se saksprotokoll for 2.gangsbehandling, vedlegg 3.

## *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.

Trøndelag fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser/registreringer innenfor område B1-2 og tilliggende areal regulert til LNFR, i april 2022. Det ble gjort funn av kulturminner, som er sikret i planen gjennom hensynssone for båndlegging av kulturminner med tilhørende bestemmelser (§ 7.4 og rekkefølgebestemmelse § 9 Båndlegging kulturminner). Frigivelse av kulturminner krever innvilget dispensasjon fra Trøndelag fylkeskommune. Se vedlegg 13 og 14 for kulturvern faglig uttalelse fra fylkeskommunen og rapporten fra undersøkelsene.

Planforslaget ble 2.gangsbehandlet av utvalg plan og miljø 08.06.2022, i sak 103/22. Utvalget vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen for utredning/vurdering av noen tema knyttet til trafiksikkerhet og for å svare opp spørsmål fra naboer og andre berørte.

Planforslaget ble fremmet til ny 2.gangsbehandling i utvalg plan og miljø 31.08.2022 i sak 124/22, med påfølgende vedtak i kommunestyret den 08.09.2022, i sak 64/22.

Det ble mottatt fire klager på planvedtaket innen klagefristen. Klagene ble behandlet i utvalg plan og miljø den 18.01.2023, i sak 3/23. Tre av klagene ble ikke tatt til følge, mens den siste klagen ble tatt delvis til følge. På grunn av at klager ikke ble tatt til følge, ble det vedtatt å sende klagene til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse. Det ble i samme møte vedtatt mindre reguleringsendring av en av bestemmelsene i planen. Melding om vedtatt mindre reguleringsendring ble sendt berørte parter den 20.01.2023. Det ble ikke mottatt klager på mindre reguleringsendring.

Klagene ble sendt til Statsforvalteren i Trøndelag den 16.02.2023, for endelig avgjørelse. Statsforvalteren konkluderte i brev datert 05.05.2023, med at klagene i det vesentligste ikke har ført frem, men at planens støykonsekvenser for eksisterende bebyggelse langs Mæresmovegen ikke var forsvarlig utredet eller redegjort for i planvedtaket. Det kan ikke utelukkes at denne feilen har virket bestemmende for vedtakets innhold. Statsforvalteren vedtok derfor å oppheve planvedtaket av 08.09.2022, sak 64/22 samt mindre reguleringsendring av 18.01.2023, i sak 3/23.

## *Endringer og prosess etter at planvedtaket ble opphevet*

Etter at Statsforvalteren opphevet planvedtaket, er det utarbeidet støyvurdering for Mæresmovegen og planbeskrivelsen er blitt oppdatert slik at den samsvarer med plankart og planbestemmelser. Endringene som er gjort utfyller manglende dokumentasjon i plansaken når områdereguleringsplanen ble vedtatt, og kunnskapsgrunnet er oppdatert.

### Støyforhold langs Mæresmovegen

Planforslaget er oppdatert med redegjørelse for støy for eksisterende bebyggelse langs Mæresmovegen. Det er utarbeidet en støyrapport som identifiserer syv boliger som forventes å oppleve støynivåer over gjeldende grenseverdier. Av disse er det fire boliger som allerede i dag overskrider grenseverdiene for gul støysone (over 55 dB Lden). Ingen boliger forventes å overskride grenseverdiene for rød støysone. Det er mange eiendommer som vil oppleve en merkbar økning i støynivåene, men som ikke vil overskride grenseverdiene. For disse er det ikke nødvendig å gjennomføre en tiltaksvurdering.

En endret støysituasjon kan defineres som en endring fra hvit til gul støysone, fra gul til rød eller en økning på 3 dB eller mer. En økning på 2 dB er normalt ikke en merkbar endring. I henhold til retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, bør det stilles strengere krav dersom boligen ligger innenfor øvre del av gul støysone i forhold til om den ligger innenfor nedre del av gul støysone. For nedre del av gul støysone (ca. 55-60 dB) er

det tilstrekkelig at boenheten har stille side hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støysone (ca. 60-65 dB) bør det kreves at soverom plasseres på stille side.

Det er vurdert at støynivåene ikke vil øke vesentlig for eksisterende bebyggelse langs Mæresmovegen som følge av utbygging av det planlagte boligområdet. Ingen boliger har forventet støynivå etter utbygging over grenseverdien til rød støysone. Det er heller ingen som er i øvre del av gul sone.

Støyrapporten bekrefter de vurderingene som kommunedirektøren har gjort, men som ikke var nedfelt skriftlig i saken til planvedtak den 08.09.2022. Statsforvalteren har i brev datert 28.11.2023 bekreftet kommunedirektørens vurdering av at det ikke er grunnlag for å kreve avbøtende tiltak langs Mæresmovegen knyttet til områderegeringsplanen. Støyrapport, Kommunedirektørens vurdering og Statsforvalterens tilbakemelding er vedlagt saken, vedlegg 7-9.

Siden støyutredningen for Mæresmovegen kommer som følge av krav fra klagere og Statsforvalteren, og den ikke har medført noen endring i selve planforslaget, er det vurdert at oppdatert planforslaget med støyutredning ikke utløser krav om ny høring før sluttbehandling av saken.

#### Revidering av plandokumenter

Statsforvalteren bemerker i sitt vedtak datert 05.05.2023 (vedlegg 1) at planbeskrivelsen ikke er oppdatert iht. plankart og planbestemmelser. Manglende samsvar mellom planbeskrivelse og plandokumentene for øvrig kan anses som en saksbehandlingsfeil som kan gi grunnlag for å gjøre et planvedtak ugyldig.

Planbeskrivelsen er blitt oppdatert. Som del av dette er også ROS-analysen og Støyvurdering for planområdet oppdatert (vedlegg 10 og 11). Endringene medfører ingen endring i selve planforslaget, men et oppdatert kunnskapsgrunnlag for ny politisk behandling. På grunn av at endringene i planbeskrivelsen nettopp er oppdateringer slik at planbeskrivelsen samsvarer med resten av plandokumentene, og ikke noen endring av selve planforslaget, er det vurdert at det ikke kreves ny høring.

Statsforvalteren opphevet både planvedtaket av 08.09.2022, sak 64/22 og mindre reguleringsendring av 18.01.2023, i sak 3/23. Reguleringsendringen omfattet kun en endring av rekkefølgebestemmelse for slukkevann, fra brukstillatelse til rammetillatelse. Vedtak av reguleringsendring ble gjennomført for å imøtekomme en av klagene. Rekkefølgekravet er nå lagt inn i planbestemmelsene i samsvar med tidligere foreslåtte reguleringsendring. Endringen i bestemmelsene er vurdert til å ikke utløse krav om høring, da endringen imøtekommer en av klagene til planen og det er kun utbygger som blir berørt. Reguleringsendringen er allerede prøvd, og det ble ikke mottatt klager.

#### De viktigste endringene etter Statsforvalterens oppheving av planvedtaket inkl. mindre reguleringsendring:

- Planbestemmelser
  - § 9 Rekkefølgebestemmelser: bestemmelse for dokumentert slukkevannskapasitet endret fra:  
«Før brukstillatelse gis for nye boliger skal krav til slukkevannskapasitet (20 l/s) være dokumentert tilfredsstillende»  
til:  
«Før rammetillatelse gis for nye boliger skal krav til slukkevannskapasitet (20 l/s) være dokumentert tilfredsstillende».
- Planbeskrivelse
  - Alle illustrasjoner, tekst og tabeller som viser eller omhandler område B3 (område som er tatt ut av planforslaget), er fjernet eller redigert.

- Maksimalt tillatt antall boenheter er justert fra 118 til 104, og minste antall boenheter er justert fra 72 til 62.
- ÅDT for dagens situasjon og framskrevet situasjon er oppdatert iht. Støyvurdering utarbeidet av Norconsult i 2023, vedlegg nr. 7 - «3-048 Støyvurdering Mæresmovegen 27.09.2023».
- Kap. 3.2 Medvirkning og planprosess: sakshistorikk er oppdatert.
- Kap. 5.2 Kulturminner og kulturmiljø: oppdatert informasjon om arkeologiske registreringer utført av Trøndelag fylkeskommune i april 2022 er lagt til.
- Kap. 5.9 Eksisterende infrastruktur: Avsnitt Sosial infrastruktur er oppdatert med nye prognoser for fremtidig kapasitet ved Skatval skole.
- Kap. 6.2 Arealbruk, boligtyper og utnyttelse: størrelsen på arealformål er oppdatert med nye tall som følge av at område B3 er tatt ut.
- Kap. 7.1 Konsekvenser i forhold til overordnet plan: Uteoppholdsareal - Figur 28 er revidert → Område i nordøst regulert til LNFR-formål er tatt ut slik at området ikke fremstår som friområde (fjernet lilla markering). Det er fortsatt vist til at dette er et turområde med stinett som benyttes i dag. (LNFR-areal skal ikke beregnes i uteoppholdsarealregnskapet). Uteoppholdsarealregnskapet er oppdatert. Det er beregnet ut fra maksimum antall boenheter - 104. Regnskapet viser at det er mulig å oppnå kravene til minste uteoppholdsareal i KPA, med både frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse.
- Kap. 7.4 Konsekvenser for kulturminner: oppdatert med informasjon om nye funn påvist våren 2022.
- Kap. 7.6 Støy: oppdatert med ny informasjon om støyforholdene langs Mæresmovegen iht. støyrapport utarbeidet av Norconsult i 2023.
- ROS-analyse
  - Nye tall for ÅDT - dagens og framskrevet situasjon. Oppdaterte tall er hentet fra Støyvurderingen til Norconsult fra 2023.
- Støyvurdering for planområdet, datert 29.10.2020, sist revidert 23.04.2024
  - Oppdatert med nye tall for maks antall boliger, område B3 er tatt ut fra tekst og kart, og nye tall for ÅDT - dagens og framskrevet situasjon. Oppdaterte ÅDT-tall er hentet fra Støyvurderingen til Norconsult fra 2023.

#### *Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn*

Endringer som ble gjort etter høring og offentlig ettersyn er oppsummert i saksfremlegg til 2.gangsbehandling vedtatt i kommunestyret 08.09.2022 (vedlegg 3).

#### **Vurdering:**

I etterkant av Statsforvalterens oppheving av planvedtaket, er det utarbeidet støyrapport for eksisterende bebyggelse langs Mæresmovegen. Støyrapporten dokumenterer de vurderingene som kommunedirektøren tidligere har gjort, om at det ikke er behov for tiltak for eksisterende boliger langs Mæresmovegen. Kommunedirektørens vurderinger ble ikke nedfelt skriftlig i saken til politisk behandling den 08.09.2022, og det var derfor en usikkerhet knyttet til om planforslaget var tilstrekkelig utredet. Dette var grunnen til at planvedtaket ble opphevet.

Statsforvalteren har vurdert støyrapporten og konkludert med at det ikke er grunnlag for å kreve rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen for avbøtende tiltak langs Mæresmovegen.

Statsforvalteren påpekte i tillegg i sitt vedtak, at det ikke var samsvar mellom planbeskrivelsen og plandokumentene for øvrig. Grunnen til dette er at planbeskrivelsen ikke ble oppdatert etter planvedtaket den 08.09.2022. Kun plankart og planbestemmelser ble oppdatert.

I etterkant av opphevelsen av planvedtaket, er planbeskrivelsen oppdatert slik at den samsvarer med plankart, planbestemmelser og plandokumentene for øvrig. ROS-analyse og støyvurdering for planområdet er også oppdatert med nye ÅDT-tall. Det er en rød tråd mellom alle plandokumentene, og kunnskapsgrunnet er oppdatert.

Det konstateres at det nå er samsvar mellom plandokumentene, og at planforslaget er forsvarlig utredet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og tidligere vedtak i saken, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget områderegulering for Øvre Arnstadåsen boligområde, plan-ID 3-048, vedtas.