

1-258 - Husbyåsen - Finnmyra - Remyra-
områderegulering

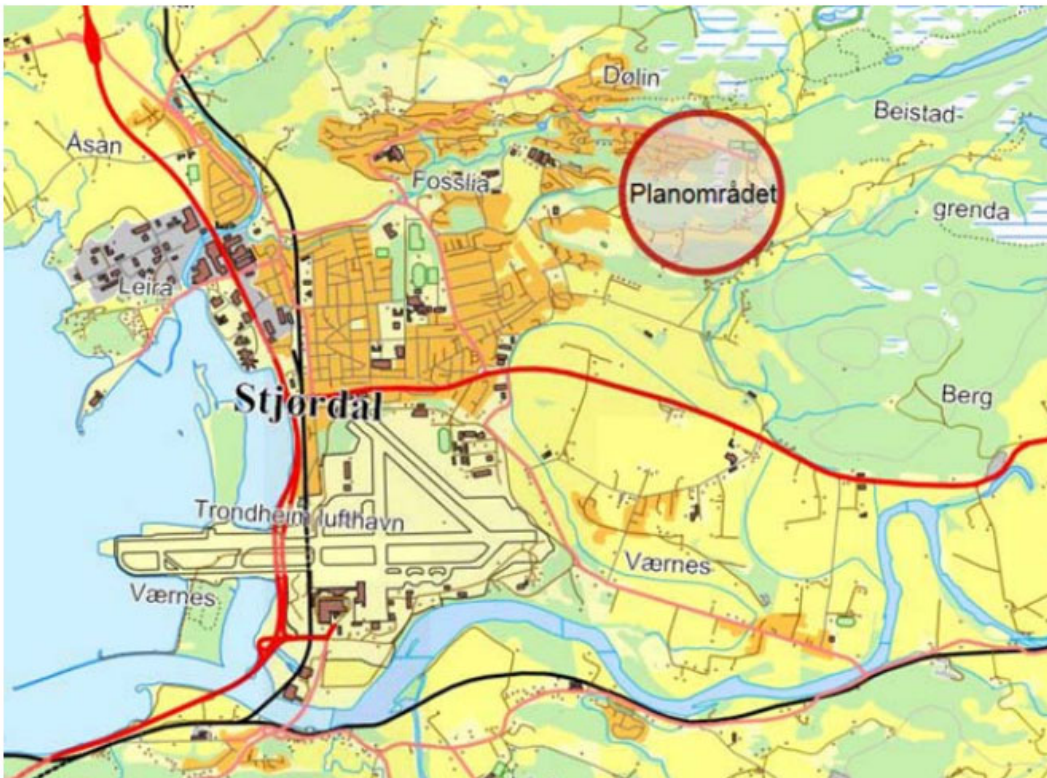
[Orienteringsskriv 28.10.24](#)

BAKGRUNN

Stjørdal kommune skal utvikle området for Finnmyra-Remyra. Planområdet ligger nordøst for Stjørdal sentrum og er ca. 810 daa stort.

Områdeplanen skal legge til rette for 3-500 boliger og ny hovedveg som vist i kommuneplanens arealdel. Til dette kommer planlegging og prosjektering av boligområder, vegsystem, vannforsyning og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og uteoppholdsareal.

Det skal videre avsettes areal for grøntområder, herunder bevaring av naturverdier og tilrettelegging for friluftsliv med utgangspunkt i eksisterende grøntområder, turstier, snarveger, barnetråkk.

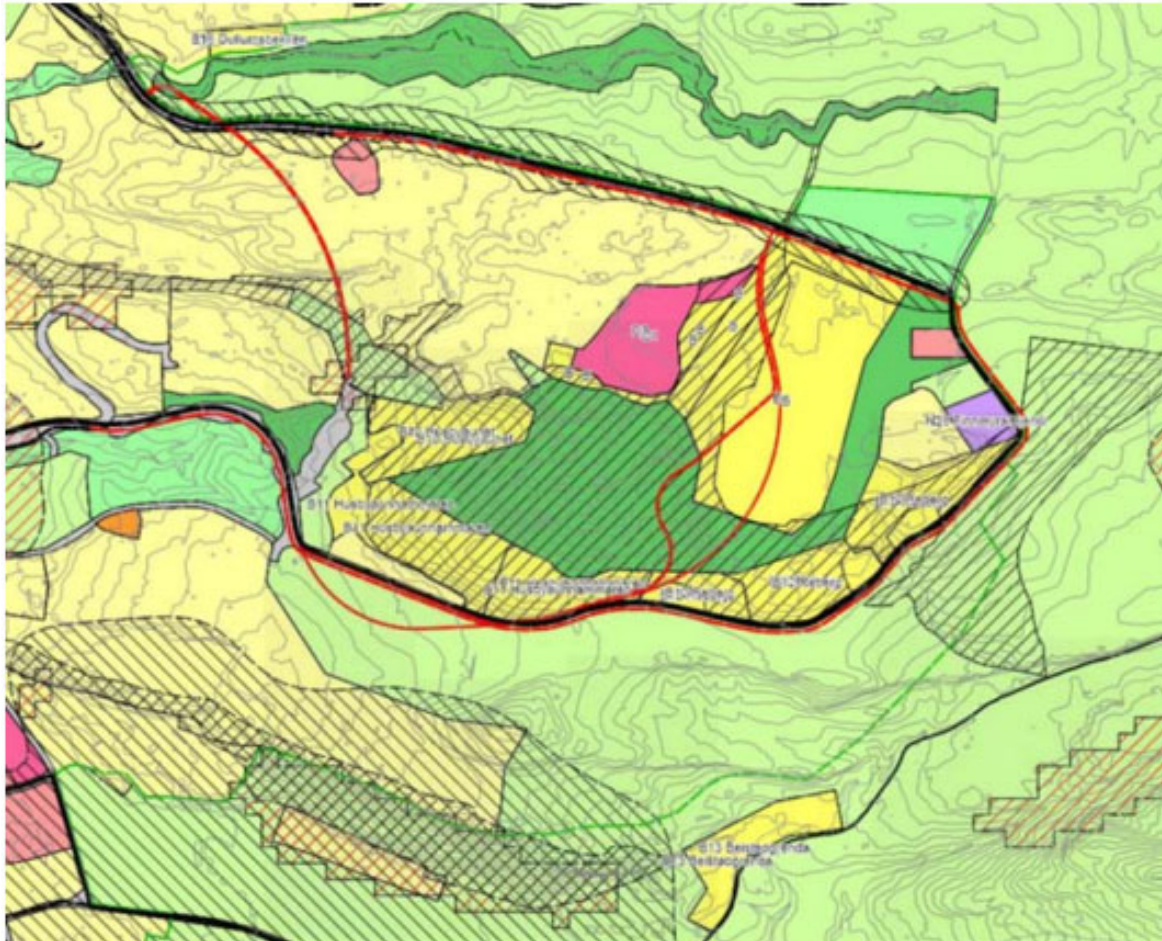


I planområdet er dagens bruk av arealet i stor grad skog- og jordbruk. Området grenser til ferdig utbygde områder benevnt som Husbymarka og Malmtunet i nordvest, Remyra grendehus og idrettsanlegg i nord og Husbyåsen i sørvest.

I nordøstre del av planområdet ligger et flatt og myrlendt terreng benevnt som Finnmyra. Sør-sørvest i planområdet befinner Husbyaunhåmmåren seg, fremstår som et kollete og bratt terreng. Mot sør og øst i planområdet er det dyrka mark og skog i tillegg til en liten boligklynge.

PLANPREMISSER

For planområdet gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, hvor området er avsatt til fremtidig hovedvegtrasè, boligområder, skoletomt, LNF-områder og naturområder/grøntstruktur.



Avvik fra kommuneplanens arealdel:

1. Skoletomt utgår til fordel for boligformål.
2. Grønnstruktur - Blå/Grønnstruktur: Utvides i vest og justeres ned noe i øst.
3. Barnehagetomt utvides og friluftsområde (idrettsplass) utvides.
4. Vegsystem justeres av hensyn til stigning og veggeometri.

HOVEDGREP FOR BOLIGUTBYGGING I SENTRUMSOMRÅDET

For å kunne etablere en arealpolitikk i tråd med retningslinjene og realistiske forutsetninger i Stjørdal kommune, legges til grunn følgende hovedgrep for utbyggingen av tettstedet Stjørdal:

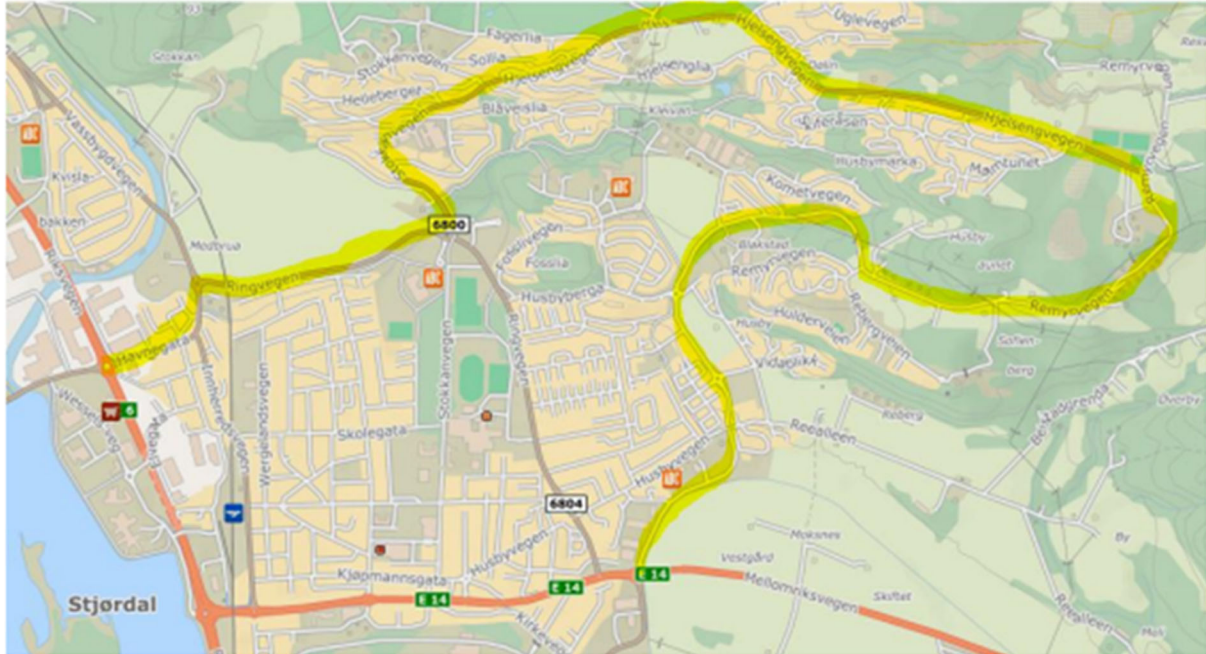


Fysiske barrierer og jordvern har lagt begrensinger for ekspansjon av sentrum. I vest grenser området mot sjøfronten, og jernbanen (etablert i 1902) med E6 gir barrierevirkning mhp. sentrumsutvikling mot elva og sjøen. I sør ble etablering av flyplass i 1918 og Statens oppkjøp av Værnes hovedgård til forsvarsformål et hinder for å utvide tettstedet mot Stjørdalselva. Mot nord og øst setter jordvern og naturhensyn begrensinger for ekspansjon. Ovenfor illustrert med kommuneplanens grønne strek.

Ekspansjonsretningen (pil) for ny boligbebyggelse retter seg i hovedsak i nordøstre retning av tettstedet. Området ligger her i en stigning henvendt mot sørvest, med gode sol- og utsiktsforhold.

VEGSYSTEM

Nye boligområder i ekspansjonsretningen som beskrevet kan knytte seg til kollektivruter og bidra til et utbyggingsmønster hvor beboerne får en akseptabel gangavstand til nærmeste bussholdeplass.

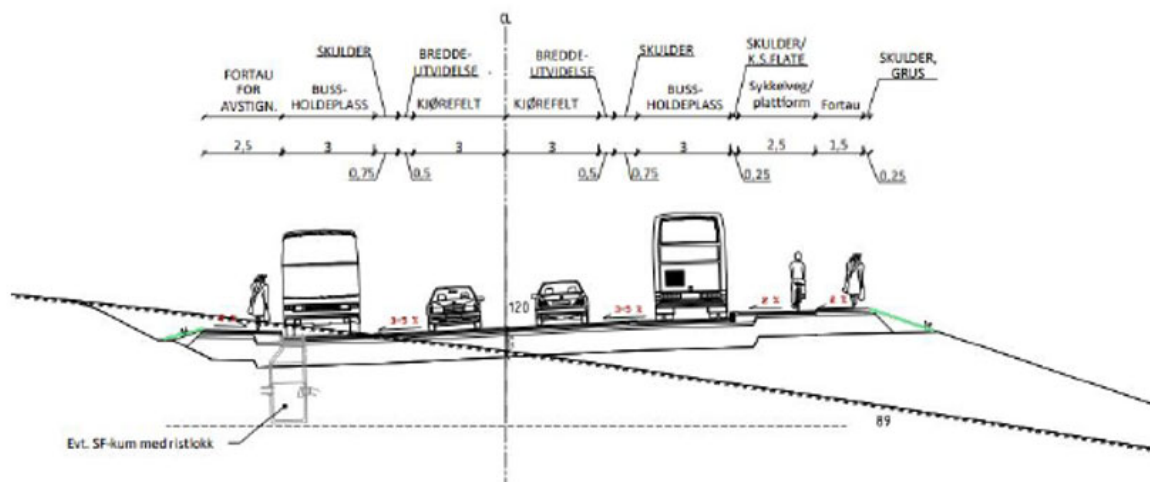
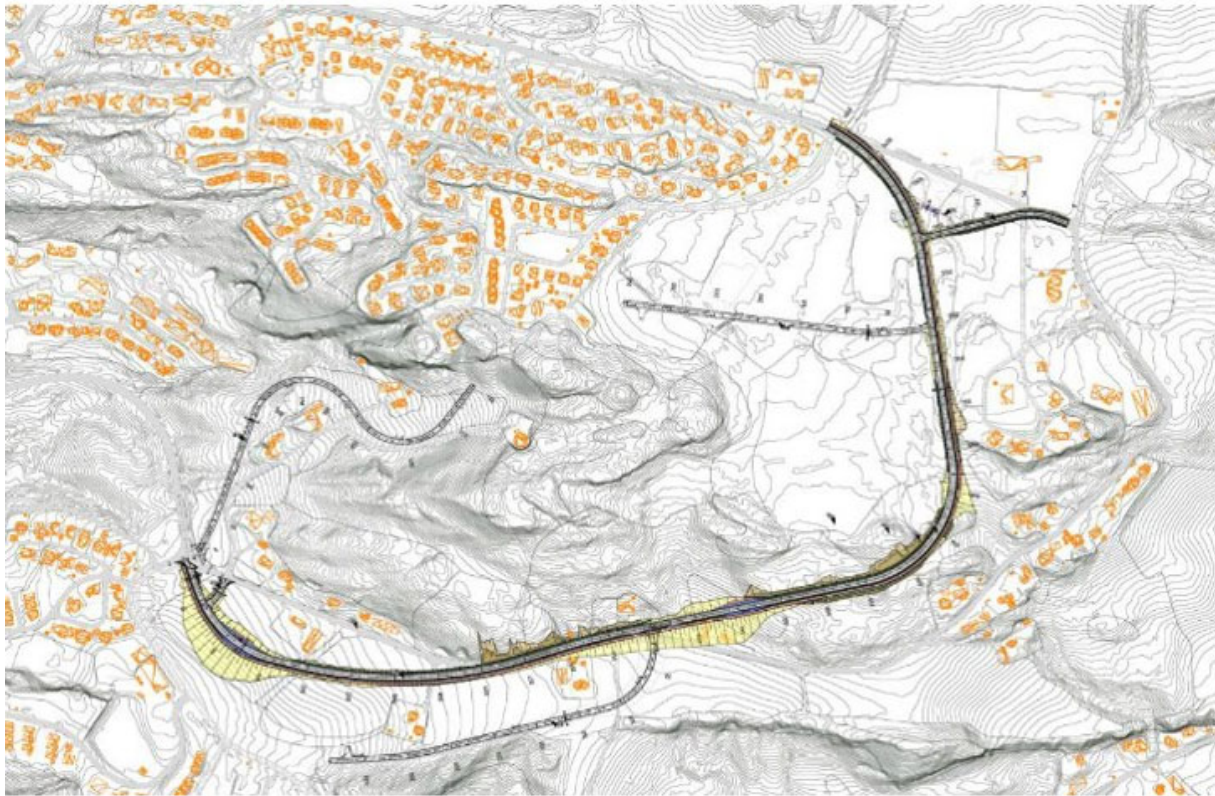


Remyrvegen og Hjelsengvegen inngår i dag i et ringvegsystem som leder lokaltrafikken (herunder kollektivtrafikk) ut til riksvegnettet. Dette muliggjør en hovedintensjon om å avlaste trafikkfølsomme områder inne i sentrum ved å benytte et ringvegsystem som leder lokaltrafikken ut på riksvegnettet. For å underbygge denne intensjonen er det gjennomført tiltak som reduserer trafikk og hastighet i sentrumsområdet og tiltak som utvider kapasiteten i ringvegsystemet.

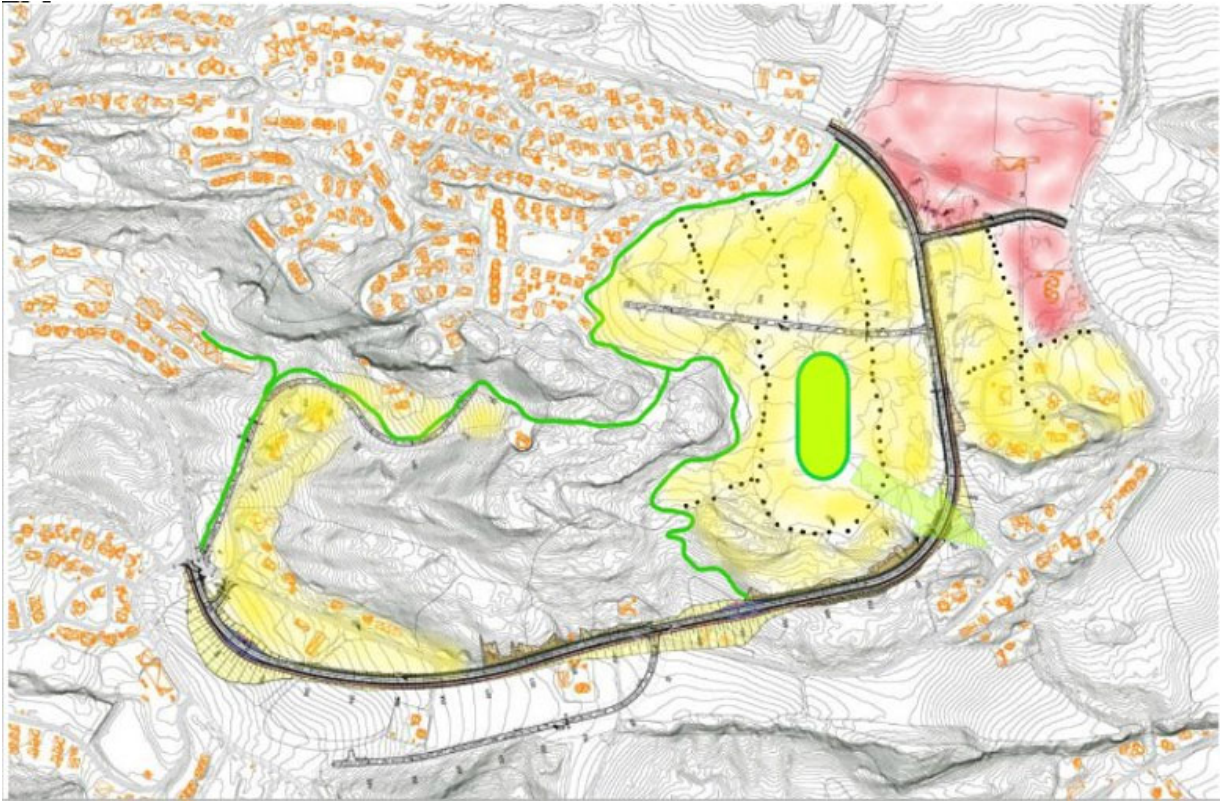


Det skal reguleres en ny hovedveg som forbinder Remyrvegen og Hjelsengvegen. Vegen skal avlaste strekninger som i dag ikke tåler mer trafikk (områder innsirklet på kartet ovenfor). Samtidig skal ny hovedveg åpne området Finnmyra-Remyra for utbygging.

I den forbindelse har Stjørdal kommune fått utarbeidet et forslag fra Rambøll til vegframføring som kommunen tar med seg videre i prosessen:

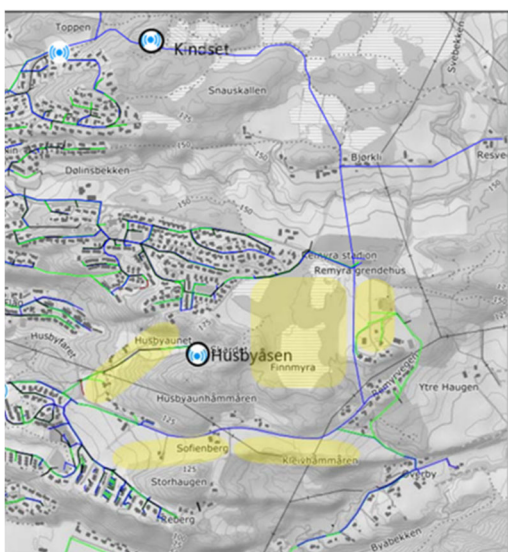


I samarbeid med Rambøll jobbes det nå videre med å kople på resten av vegsystemet, herunder et samlevegnett som gjør du mulig å bygge ut aktuelle boligområder. Skjematisk vil dette antagelig se sånn ut:



VANN-OG AVLØP

Stjørdal kommune ønsker å få utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan som tar for seg vannforsyning og spillvannshåndtering for nye utbyggingsområder (i gult). Området ligger i den øvre trykksonen (3), som forsynes av vann fra Kindseth høydebasseng og Husbyåsen høydebasseng.



Vannledninger skal dimensjoneres for å sikre tilstrekkelig kapasitet for brannvann til planlagte utbyggingsområder, og det må gjøres beregninger som viser om trykket vil være tilstrekkelig forbindelse med utbyggingen. Etablering av ringledninger for tosidig vannforsyning skal vurderes.

OVERVANN

Det skal utarbeides en overordnet plan for overvannshåndtering for reguleringsområdet, hvor det skal planlegges for å benytte seg i minst mulig grad av tilknytting til kommunalt overvannsnett. Planen skal beskrive løsninger for:

- *Infiltrasjon*: Anbefalinger for utforming og bruk av permeable flater.
- *Fordrøyning*: Anbefalinger for åpne eller lukkede fordrøyningsløsninger. Myrområder innenfor planområdet skal vurderes som fordrøyningsbassenger.
- *Flomveier*: Sikre avrenningslinjer/flomveier inn i, gjennom og ut av utbyggingsfeltene til aktuelle resipienter, her Byabekken i sør og Dælinbekken i nord i blått.



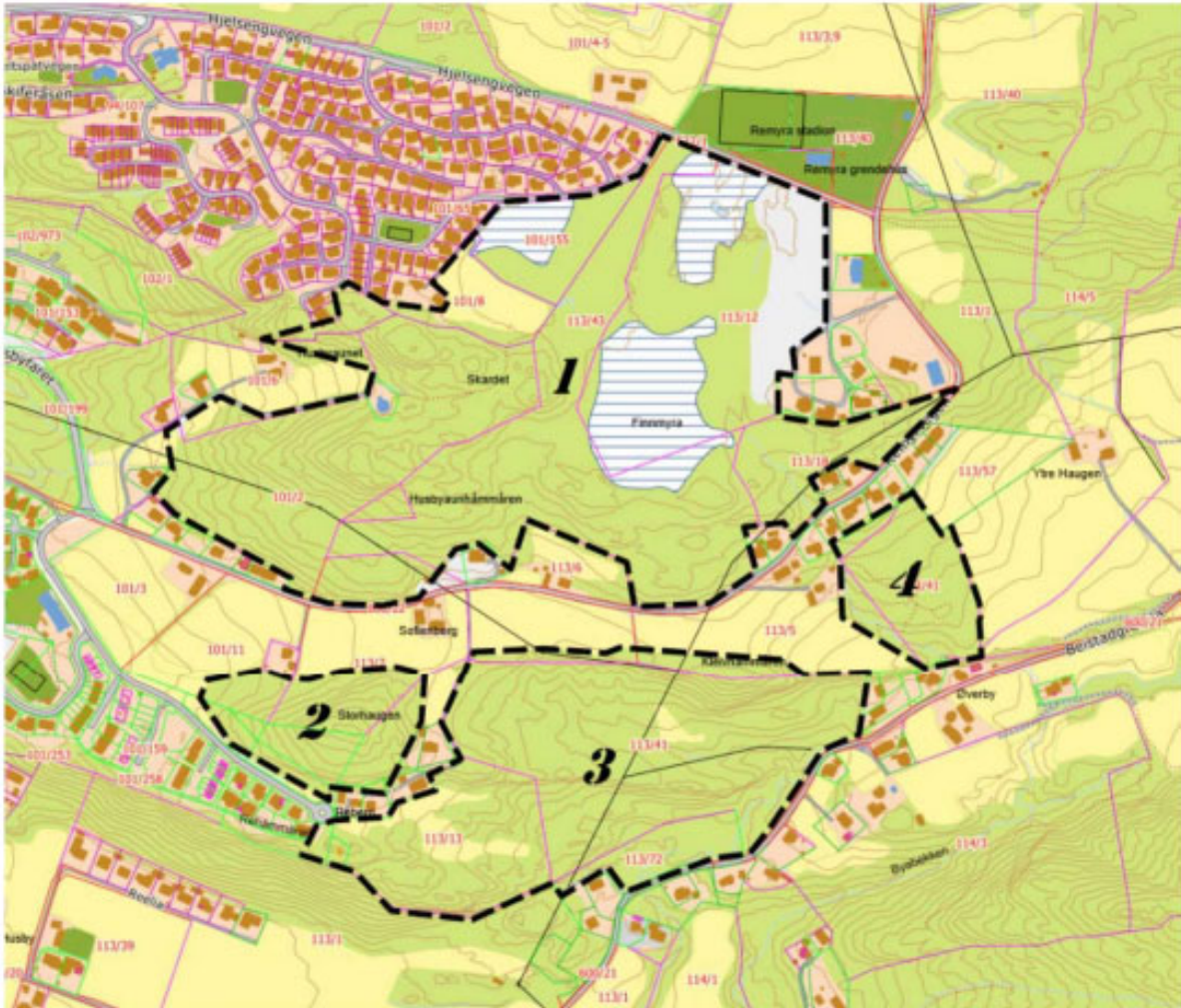
NATUROMRÅDER

Stjørdal kommune har fått utarbeidet en konsekvensutredning på tema naturmangfold. Arbeidet er utført av Miljøfaglig utredning AS. Oppdraget basert på de føringene som er gitt av Fylkesmannen i Nord – Trøndelag (nå Statsforvalter) i uttalelse til plansaken, «Uttalelse til planprogram for områdeplan for utbygging Husbyåsen – Remyra – Stjørdal kommune», datert 23.02.2017.

Dette omfatter feltarbeid og en konsekvensutredning som inkluderer forslag til skadereduserende tiltak, herunder å foreslå hvilke arealer som bør bli grønne/forbli ubebygde og vurdere bruk/tilrettelegging av naturområdene, da deler av planområdet har rekreasjonsverdi og brukes av folk som bor i boligområdene rundt. Konsekvensutredningen

besvarer Naturmangfoldslovens §§8-10, vedrørende kunnskapsgrunnlaget og prinsipper for offentlig beslutningstaking.

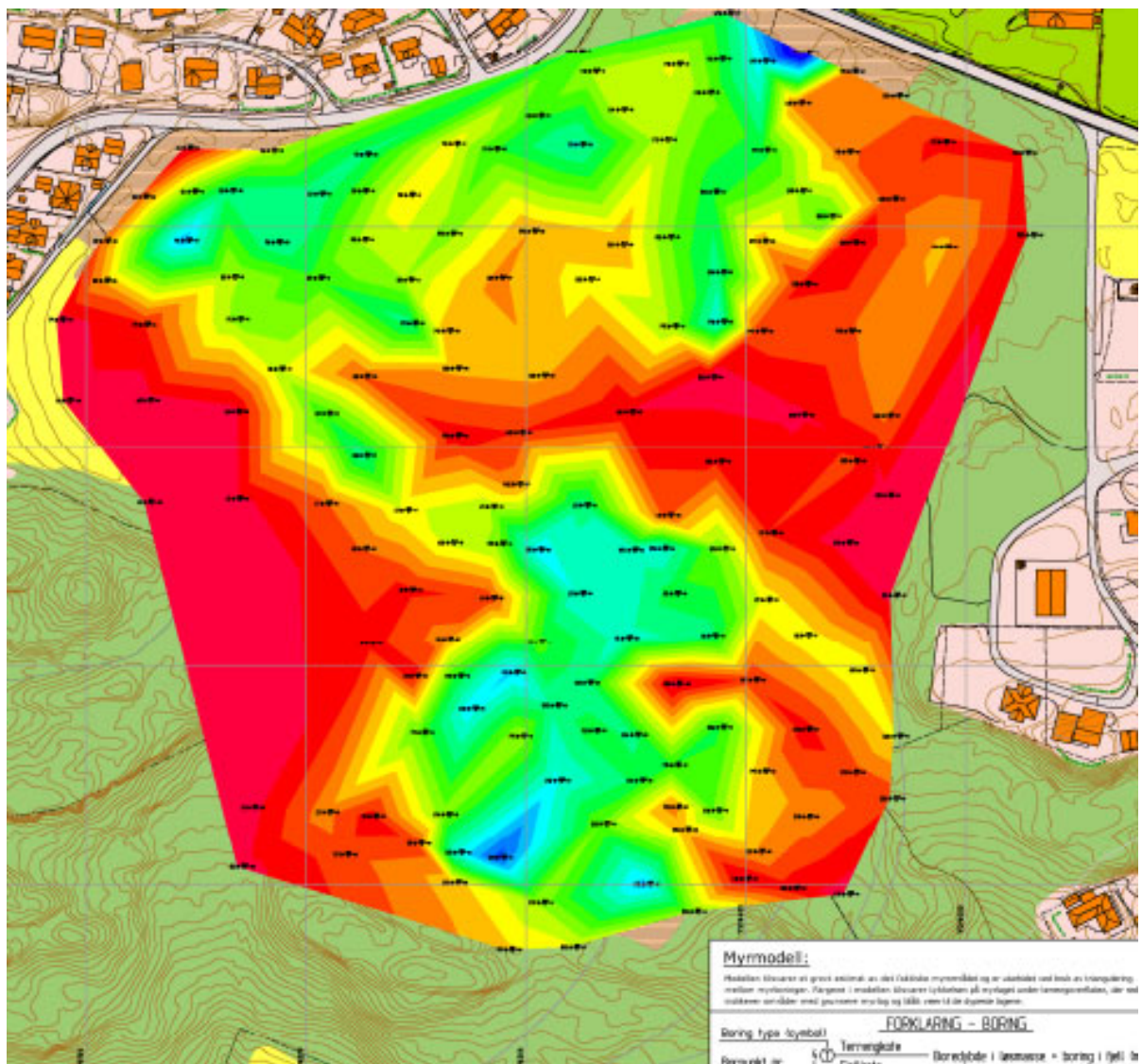
Det er kartlagt viktige naturtyper i planområdet og utført artsregistrering med særlig vekt på rødlistearter. Områder for utredning og feltarbeid er vist under:



MYR

Større deler av området som primært ønskes utbygd består av myr. I forbindelse med geoteknisk vurdering ble det i 2022 utført myrsonderinger for å kartlegge myrdybder på planområdet. Myrsonderingenes plassering framkommer av situasjonsplan vist på tegning:

Elevations Table				
Number	Minimum Elevation	Maximum Elevation	Color	Areal
1	0.000	0.200	Red	14553.56
2	0.200	0.400	Red-Orange	14763.71
3	0.400	0.600	Orange	17037.61
4	0.600	0.800	Orange-Yellow	13983.85
5	0.800	1.000	Yellow	12238.56
6	1.000	1.200	Yellow-Green	10030.68
7	1.200	1.400	Light Green	10735.39
8	1.400	1.600	Green	10178.65
9	1.600	1.800	Light Green-Cyan	10057.00
10	1.800	2.000	Green-Cyan	8564.68
11	2.000	2.200	Cyan	6530.12
12	2.200	2.400	Light Blue	3974.24
13	2.400	2.600	Blue	1217.04
14	2.600	2.800	Light Blue	431.12
15	2.800	3.000	Blue	209.69
16	3.000	3.200	Dark Blue	64.04
17	3.200	3.400	Dark Blue	34.33
18	3.400	3.600	Dark Blue	17.17
19	3.600	3.800	Dark Blue	2.15



Rambøll har gjennomført et overslag for beregning av klimagassutslipp for planlagt utbygging av myrområdet (Alt. 1) og for et tenkt alternativt område med utbygging på berggrunn vest for myra (Alt. 2). Se alternativer under. Utbygging på myra med behov for masseutskifting til mineralsk grunn medfører i overkant av ca. 3 ganger større utslipp målt i tonn CO₂e. Se tabell under:

Tabell 1. Klimagassutslipp forbundet med Alt. 1 og Alt. 2.

	Post	Utnyttet areal/volum [m ² /m ³]	Utslipp [tonn CO ₂ e]	Totale utslipp [tonn CO ₂ e]	Andel [%]
Alt. 1	Myr	137 041	23 091	31605	73 %
	Skog - middels bonitet	98 480	6956		22 %
	Utbygging - transportmengder	233 103	1558		5 %
Alt. 2	Sprengning berg	134 623	126	9768	1 %
	Skog - middels bonitet	110 790	7825		80 %
	Utbygging - transportmengder	245 413	1817		19 %

Alternativ 1:



Figur 2. Planlagt utbygging av myrområde (Alt. 1.) med antatt utbyggingsareal i gul skravur. Kilde: norgeskart.no

Alternativ 2:



Figur 3. Planlagt utbygging av bergområdet (Alt. 2) med antatt utbyggingsareal i gul skravur. Kilde: norgeskart.no

KONKLUSJON

På grunn av bratt terreng, friluftsverdier, naturverdier (henynssone bevaring naturmiljø), nærhet til høydebasseng og veldig vanskelige adkomstforhold, er alternativ 2 (bygging på bergområdet) lite aktuelt. Det vil medføre brutale terrenginngrep, lite rasjonell utbygging og ødeleggelse av friluft- og naturverdier. Myra vil allikevel ikke kunne bevares intakt på grunn av vegutbygging.

Når det konkluderes med at utbyggingen likevel skal inkludere arealbeslag av myr, vurderes det konsultert miljørådgiver som kan gi veiledninger for hvordan myra kan ivaretas best mulig, både med tanke på karbonutslipp og påvirkning av økologien i området. Det skal søkes unngått å ta av dypere myrlag ettersom karbonintensiteten er høyere her. Fargekartet på myrmodellen som framkommer av tegning vist ovenfor er veiledende for å unngå områder med dypere myrlag.

-----28.10.2024-----