



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	91/24	15.05.2024
Kommunestyret	68/24	23.05.2024

Fastsetting av planprogram - Plan-ID 5006, detaljreguleringsplan for Vikans gartneri - nye boliger

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Forslag til planprogram for reguleringsplan for Vikans boliger, med plan-ID 5006, fastsettes av kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal omfatte Blåveisia holdeplass i begge retninger langs Stokkanvegen.

PS 91/2024 Fastsetting av planprogram - Plan-ID 5006, detaljreguleringsplan for Vikans gartneri - nye boliger

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 91/2024 i møte den 15.05.2024:

Avstemning:

Innstilling:

Forslag til planprogram for reguleringsplan for Vikans boliger, med plan-ID 5006, fastsettes av kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal omfatte Blåveisia holdeplass i begge retninger langs Stokkanvegen.

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.

Forslag til planprogram for reguleringsplan for Vikans boliger, med plan-ID 5006, fastsettes av kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal omfatte Blåveislia holdeplass i begge retninger langs Stokkanvegen.

PS 68/2024 Fastsetting av planprogram - Plan-ID 5006, detaljreguleringsplan for Vikans gartneri - nye boliger

Kommunestyrets behandling av sak 68/2024 i møte den 23.05.2024:

Habilitetsvurdering:

Ole Hermod Sandvik (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Er berørt part i saken, er eier av eiendom som grenser mot planområdet og er høringspart til det samme planprogrammet. ".

Habilitetsvurdering:

Ole Hermod Sandvik (H) var inhabil, jfr. FVL § 6, 1 ledd bokstav a.

Avstemning:

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 15.05.2024

Forslag til planprogram for reguleringsplan for Vikans boliger, med plan-ID 5006, fastsettes av kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal omfatte Blåveislia holdeplass i begge retninger langs Stokkanvegen.

For forslaget stemte 36: 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), Renate Trøan Bjørshol (H), Annette T. Jensen (KrF), Gunnar Uglem (MDG), Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Eli Arnstad (Sp), 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 Almli (Sp), Roar Brekken (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV), Ann Elisabeth Monsen Èli (UA), Hanne Sterten (V)

Dermed er innstillingen vedtatt.

Vedtak

Forslag til planprogram for reguleringsplan for Vikans boliger, med plan-ID 5006, fastsettes av kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal omfatte Blåveisia holdeplass i begge retninger langs Stokkanvegen.

Vedlegg

- 1 5006 Planprogram_03.04.2024
- 2 5006_Merknadsbehandling_03.04.2024
- 3 5006 Referat oppstartsmøte
- 4 Referat orienteringsmøte med Norconsult 21.10.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksprotokoll fra utvalgssak 196/22: Temasak KPA-Innspill til nye boliger i sentrum (saksnr 2022/3256-22)

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Tiltakshaver Vikans Gartneri Eiendom AS ønsker å flytte den eksisterende gartnerivirksomheten til et annet sted med bedre muligheter for å utvide virksomheten. Eiendommen som da frigjøres ønsker eieren å utvikle til boliger med tilhørende funksjoner.

Planområdet

Planområdet ligger i Stokkberga langs Stokkanvegen, ca 1,5 km nord for Stjørdal sentrum. Planområdet omfatter først og fremst det området der Vikans gartneri ligger pr i dag, pluss seks boligeiendommer sør for gartneriet. I tillegg er en del tilstøtende areal rundt inkludert, for å utrede og regulere trafikk og atkomstforhold for både kjørende og myke trafikanter i området.

Det varslede planområdet er på ca 32 daa. Det omfatter eiendommene 97/25, 99/822, 99/911, 99/113, 99/256, 99/117, 99/125, 99/616, 99/399 i sin helhet, og berører deler av eiendommene 97/180, 99/115, 99/121, 99/255, 99/354, 99/400, 99/401, 99/572, 99/580, 99/586 og 522/1.

Planstatus

Det meste av planområdet ble regulert i 1963 til bolig og grøntformål, mens østre del av planområdet ble regulert til landbruk-gartneri i plan 1-010 i 1975. I kommuneplanens arealdel

(KPA) er gartneriområdet avsatt til dagens formål – industri (N4), og boligtomtene er avsatt til boligformål.

Fordi formålet med planen er i strid med KPA ble det på oppstartsmøtet vurdert at saken burde fremmes som en planforespørsel til politisk behandling, for å få politisk avklaring på formålsendring. I en av temasakene (196/22) til kommuneplanens arealdel der innspill til nye boliger i sentrum ble behandlet, fremmet kommunedirektøren forslag om å endre fra næringsformål til boligformål i området. Dette ble vedtatt, og boligformål samsvarer derfor med den politiske intensjonen i ny KPA.

Kommunedirektøren har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning med planprogram, jf forskrift om konsekvensutredninger §6, fordi formålet er i strid med overordna plan. I henhold til forskriftens vedlegg I pkt 25, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram og konsekvensutredning.

Planprosess

Planprosessen startet i 2020, da Rambøll AS på vegne av Vikans Gartneri Eiendom AS sendte inn forespørsel om oppstart av detaljert reguleringsplan for boliger.

I ettertid har Norconsult AS overtatt som plankonsulent, og utarbeidet forslaget til planprogram. Planprogrammet ble lagt ut på høring i november 2023, samtidig med varsling av planoppstart. Høringsfristen var 23.12.2023, og det kom inn 29 merknader. Forslagstiller har laget et resyme av merknadene, og kommentert hvordan de vil bli tatt hensyn til i planprogrammet og gjennom planprosessen, se vedlegg 2. Forslagstiller arrangerte et informasjonsmøte om planarbeidet for naboer og andre interessert den 5. desember 2023.

Vurdering:

Et planprogram skal sette krav til hvilke utredninger og avklaringer som må gjøres for å sikre et helhetlig kunnskapsgrunnlag for en ny detaljert reguleringsplan.

En endring fra næringsformål til boligformål i planområdet er vurdert som en ønsket utvikling. Området er omkranset av boliger og ligger nært sentrum. Det har atkomst fra en veg med svært god bussfrekvens og busstopp i begge retninger rett utenfor.

I programmet er det lagt vekt på å utrede og beskrive tema som støy, trafikk og trafikksikkerhet, veg og atkomstsforhold, landskap og arkitektonisk utforming, overvann m.m.

Trafikk og atkomst

Det er stor trafikk på fylkesvegen forbi planområdet (årsdøgnstrafikk er 2700), det er et smalt fortau kun på én side av vegen og det er ikke sykkelfelt. Det er flere avkjørsler til eksisterende boliger, som krysser fortauet. Alt dette er vurdert som problemer som vil bli større ved økt utbygging. Trafikksikkerhet og atkomstforhold er sentralt i konsekvensutredningen og planarbeidet. Planområdet omfatter derfor en del areal utenfor gartneritomta. I nord er hele krysset fylkesvegen x Blåveislia, samt boligeiendommen på oversiden av Blåveislia inkludert, for å kunne vurdere en mer oversiktlig og trafikksikker utforming av krysset.

Med tanke på trafikksikkerhet, særlig for myke trafikanter, har kommunedirektøren vurdert at det ikke bør tillates etablering av nye avkjørsler som krysser fortauet, og at forslagstiller må utrede sanering av dagens avkjørsler som krysser fortauet. Heggelia er en privat veg til noen boliger sørvest i planområdet og sør for planområdet. Heggelia krysser fortauet og har atkomst til fylkesvegen på et punkt som er vurdert som svært uoversiktlig. Beboerne som benytter denne atkomsten har også mulighet til atkomst fra den andre enden av Heggelia, via Fiolrabben til Blåveislia.

Utredningen og planprosessen vil vise hva som kan bli den mest trafikksikre løsningen for hele området, både i selve utbyggingsområdet og for kjøretøy og myke trafikanter som passerer området langs fylkesvegen.

Det hadde vært ønskelig å regulere sykkelveg med fortau langs fylkesvegen helt opp til Hjelseng, der det er anlagt gang- og sykkelveg videre langs vegen. Dette er imidlertid svært problematisk å få plass til, fordi det er bygd boliger så nær vegen. Planområdet ligger inntil en lang strekning av fylkesvegen, og forslagstiller har planlagt å omdanne all bebyggelse i planområdet. Arbeidet med denne planen og omformingen av området vurderes derfor som en helt unik mulighet til å avsette plass til sykkelveg med fortau, uten at det går utover noen eksisterende boliger. Kommunedirektøren har vurdert sykkelveg med fortau som den mest trafikksikre løsningen, og dette vil inngå som et alternativ i utredningen.

Trinnvis utbygging

Gartneriet skal videreføre driften lengst øst i planområdet, inntil full utbygging av boliger er aktuelt. Det er påpekt i programmet at dette vil være en utfordring, særlig med tanke på atkomst fra fylkesvegen. Kommunedirektøren vurderer at det vil være svært uheldig å etablere midlertidige atkomster fra fylkesvegen vest i planområdet. Hvor raskt hele området bygges ut og når gartnerivirkosmheten legges ned er vanskelig å forutse, og en midlertidig atkomst kan bli værende lenge. Midlertidige atkomster må derfor tilfredsstillende trafikksikkerheten i like stor grad som en permanent atkomst.

Busstopp

Planområdet ligger så nært sentrum at det omfattes av nullvekstmålet i Byvekstavtalen. Det ligger langs en bussrute med høy frekvens, og det ligger derfor til rette for at nye beboere i området kan være mindre bilavhengige.

Fylkeskommunen har i sine merknader til planprogrammet uttalt at det må utredes om eksisterende tilrettelegging for buss er tilpasset den planlagte utbyggingen. AtB har uttalt at holdeplassen Blåveislia ikke er tilfredsstillende utformet, og oppfordrer til at planarbeidet sikrer areal til plattform og leskur.

Holdeplassen i vestgående retning (mot sentrum) inngår ikke i planområdet som er varslet og annonsert. Kommunedirektøren vurderer at planområdet bør utvides, slik at holdeplassene i begge retninger kan reguleres og utformes med best mulig tilrettelegging. Pr i dag er det først og fremst holdeplassen i retning mot sentrum som benyttes, fordi bussrutene nå er lagt opp i denne retningen.

Utforming av ny bebyggelse

I planprogrammet er det skissert tre alternative utbyggingsmønstre: lav, middels og høy utnytting.

Utnyttingsgraden og utformingen av ny bebyggelse vil være svært interessant for nabolaget med tanke på sol, utsikt og støy. Planprogrammet stiller derfor krav om utarbeiding av illustrasjoner av den nye bebyggelsen, som skal vise hvordan den vil påvirke området.

Når det gjelder utnyttingsgrad vil det være en interessekonflikt mellom de nærmeste omgivelsene og krav som kommunen har forpliktet seg til gjennom byvekstavtalen, samt krav fra regionale/statlige myndigheter.

Konklusjon:

Planområdet må utvides slik at reguleringsplanen omfatter bussholdeplasser i begge retninger langs Stokkanvegen.

Forslaget til planprogram fremmes for fastsetting i kommunestyret jfr. plan- og bygningsloven § 12-9.