

Saksutredning

Arkivsak: 2023/2718-24

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
	30.09.2025	Plan- og miljøutvalget
	04.11.2025	Kommunestyret

Sluttbehandling - Detaljregulering Krangsås boligfelt - gnr/bnr 171/3 m.fl.

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering Krangsås boligfelt, som vist på plankart sist revidert 24.04.2025, med reguleringsbestemmelser sist revidert 06.08.2025, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Kommunestyret vedtar at §§ 9 og 12 i jordlova skal gjelde for planområdet inntil at rekkefølgekravet i § 11.7 i bestemmelsene for reguleringsplan Krangsås boligfelt er gjennomført.
3. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. Plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Bakgrunn for saken

PlanId: 201702

Tiltakshaver: Arne Tørseth

Plankonsulent: Norgeshus AS

Omsøkt utbyggingsområde ligger på Krangsås, ca 1,5 km sør for Børse sentrum. Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av ny konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planen ble også varslet på nytt for å innlemme sammenhengende gangvegforbindelse fra Krangsås ned til eksisterende gangvegforbindelse langs fv. 6630 ved Rossvollbrua (E 39). Dette tas med i foreslått planavgrensning. Forslaget skisserer 18 nye boliger og kollektivholdeplasser ved Krangsås. Størrelsen på planområdet er ca. 41 daa.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring 14.06.2022 – 05.08.2022.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom uttalelser fra fem høringsparter til reguleringsplanen.

Uttalelser sammendrag	Kommentar
Fylkeskommunen i Trøndelag Innsigelser som knyttes til krav i gjeldende vegnormaler kan eventuelt løses ved godkjent fravikssøknad Fylkesdirektøren fremmer følgende innsigelser til planforslaget: • Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til planen så lenge planen foreslår en gang- og sykkelveg som ikke er i tråd med gjeldende vegnormaler. Innsigelsen kan oppheves når gang- og sykkelveg er justert i tråd med gjeldende vegnormaler,	Etter endringene av gang- og sykkelvegen bekrefter fylkeskommunen i brev av 14.03.25 at fravikssøknad for disse forholdene er godkjent.

og hvor eventuelle nødvendige avbøtende tiltak er sikret med bestemmelser i planen. • Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til planforslaget inntil bredde på plattform/gang- og sykkelveg tilknyttet holdeplass er utvidet til minimum 2,7 meter bredde. • Fylkesdirektøren fremmer innsigelse til planforslaget inntil en plattform på minimum 2,7 meter dybde, samt adkomst til plattform, sikres i plankart og bestemmelser. Et tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter inngår også som en del av dette kravet. Fylkeskommunen har faglig råd om en løsning med separat holdeplass og gang- og sykkelveg, regulering av areal til leskur i plankart og bestemmelser, samt revurdere foreslått plassering av holdeplass og felles lekeplass f_BLK2.	Plattform/gang- og sykkelveg tilknyttet holdeplass er utvidet til 2,7 meter bredde i planforslaget. Det ble utført en befaring med fylkeskommunen 10.04.25, for å se på forholdene rundt holdeplassene. Plandokumentene ble så endret som følge av befaringen. Fylkeskommunen bekrefter i brev av 27.06.25 at deres innspill er imøtekommet og at alle innsigelser trekkes. Se over. Lekeplass f_BLK2 er tatt ut av planen.
Statsforvalteren i Trøndelag Statsforvalteren fremmer følgende innsigelser: • Med hjemmel i jordlova § 9 og med bakgrunn i nasjonale føringer for	

jordvernet fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til boligområde BKS5. - Med hjemmel i jordlova § 9 og med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvernet fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til øvrige omdisponering av dyrka jord til boligformål inntil kommunen har gjort en vurdering av hvorvidt denne utbyggingen er strengt nødvendig og i tråd med de skjerpede føringene for jordvernet – slik at dette kan legges til grunn for videre behandling av saken. - Med hjemmel i jordlova §§ 1 og 12 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til den foreslåtte løsningen med å regulere tunet på gnr./bnr. 171/3 til boligformål. Faglige råd: - Det bør tas inn krav til antall boenheter som sikrer en tilstrekkelig høy tetthet i området. - Bestemmelsene bør endres slik at de viser kvalitetskrav i henhold til retningslinje T- 1442/2021, med veileder. - Det bør settes rekkefølgekrav for hele gang og sykkelvegen. - Det bør settes rekkefølgekrav for opparbeidelse av turvegene.	Boligområde BKS5 er tatt ut av planen og foreslås nå regulert som LNFR. (Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift). Statsforvalteren bekrefter i brev av 02.07.25 at innsigelsen er imøtekommet. Statsforvalteren skriver i brev av 22.05.24 at denne jorda kan anses som noe inneklemt, fragmentert og vanskelig å drifte. Statsforvalteren bekrefter at innsigelsen til øvrige omdisponering av dyrkajord trekkes. I brev av 02.07.2025 skriver Statsforvalteren at reguleringsbestemmelse som omhandler fradeling av landbruksjorda og jordloven må tas inn i planen for at innsigelsen skal trekkes. Dette er nå tatt inn i rekkefølgebestemmelse §11.7 Det legges opp til en høy tetthet i kompromiss med landbrukshensyn. Dette er tatt inn i bestemmelsene §§11.4 og 11.5. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av g/s-veg til Teigmoen er et kompromiss for å muliggjøre utbygging av reguleringsplanen.
---	--

• Det bør gjøres en ny vurdering av om trafiksikkerheten i området er god nok før det gis brukstillatelse.	Opparbeidelse av turveger er sikret i rekkefølgebestemmelse §11.6 c. Det er gjennomført omfattende dialog/fravikssøknadbehandling/befaring i forhold til dette. G/s-vegen vil øke trafiksikkerheten for hele området.
Statens Vegvesen Statens vegvesen registrerer at det er stilt vilkår om kvalitetssikring fra uavhengig foretak av geoteknisk prosjektering. Dette oppfattes å være en bekreftelse i forhold til Statens Vegvesens tidligere tilbakemelding.	Tatt til orientering.
NVE NVE har sett på det som er gjort av geotekniske vurderinger i saken. Etter uavhengig kontroll er det gjort supplerende grunnundersøkelser for å avklare forholdene rundt et borrepunkt hvor det er påvist kvikkleire. I de supplerende undersøkelsene er det konkludert med at kvikkleira som er påtruffet er svært begrenset, men må ivaretas i prosjekteringen av tiltakene. Uavhengig kontroll har lukket avvikene og går god for at skredfaren er tilstrekkelig ivaretatt for utbyggingen. NVE har ingen merknader til skisserte løsninger, og anser skredfaren for tilstrekkelig ivaretatt så fremt tiltakene blir fulgt opp med geoteknisk	Rekkefølgebestemmelsene §§11.3 og 11.6a) sikrer dette.

prosjektering i tråd med rekkefølgebestemmelse.	
Jostein Krangsås Etter planforslaget skal det bygges boliger på begge sider av gårdsvegen til Krangsås-gårdene. Dette vil være en trafikkmessig dårlig løsning både for boligfeltet og for adkomst og drift på gårdene. Som erstatning må det bygges en ny veg sør for bebyggelsen. På Nylendet (tilgrensende gård sør for planområdet) er det i dag hester på hobbybasis. Det er også planer om aktiv drift med hester her. På grunn av dette vil utbygging i samsvar med planforslaget representere en stor ulempe. I tillegg til ulempene med trafikken kommer andre driftsulemper når man legger et slikt boligfelt midt i et landbruksområde.	Boligene i BKS5 er tatt ut av planen og feltet foreslås nå regulert som LNFR. Dette medfører at det ikke vil oppføres boliger på denne siden av gårdsveien, og ulempene blir mindre i forhold til omgivelsene. Ved å omgjøre BKS5 til LNFR1 vurderes ikke ny veitrase som nødvendig. Ved å ta ut boligene i BKS5 vil ny boligbebyggelse komme lenger unna Nylendet og på den andre siden av gårdsveien.

Endring av planforslaget etter høring

Endring av plankart

- Boligarealet BKS5 er satt av til LNF for å imøtekomme innsigelsen fra statsforvalteren.
- Justering av G/S bredder er gjort for å imøtekomme innsigelsen fra fylkeskommunen.
- Lekeareal f_BLK2 er satt med boligformål BK1. Behovet for lekeareal er ivaretatt, og området er ansett som uegnet for lekeareal.

Endringer av bestemmelsene:

- bestemmelsene §§11.4 og 11.5
- rekkefølgebestemmelsene §§11.3 og 11.6a
- rekkefølgebestemmelse §11.7

Endringene har ikke medført behov for utvidet høring og er avklart med parter og sektormyndigheter.

Kommunedirektørens vurdering

Landbruk

I planen foreslås driftsbygningen på Krangsås revet og gårdstunet regulert til boligformål. Statsforvalteren har hatt innsigelse til dette fordi landbrukseiendommen blir uten driftssenter. Det er heller ikke ønskelig at det tas eksisterende landbruksjord for å sette opp nytt driftssenter. For å imøtekomme innsigelsen må landbruksressursene fradeles fra resterende eiendom gnr./bnr. 171/3. Landbruksressursene må legges til et bruk med driftssenter etter en jordlovsbehandling av fradelingen. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse §11.7 som imøtekommer dette:

§ 11.7 Søknad om fradeling av grunneiendom

Landbruksressursene tilhørende gnr./bnr. 171/3 må fradeles fra resterende eiendom gnr./bnr. 171/3 etter jordlova §12 og i henhold til plan- og bygningsloven §20-1 bokstav m før rammetillatelse kan gis.

Det gjøres samtidig vedtak om at §§ 9 og 12 i jordlova skal gjelde for planområdet inntil at rekkefølgekravet i § 11.7 i bestemmelsene for reguleringsplan Krangsås boligfelt er gjennomført. Dette ansees som en presisering av kommuneplanens bestemmelser:

1.8.5 Forholdet til jordloven Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt, jfr. jordlovens § 2. Jordloven §§ 9 og 12 gjelder etter at reguleringsplan for Krangsås er vedtatt.

Gang og sykkelveg – Infrastruktur

Langs g/s-vegen i planforslaget har det på tre punkter vært behov for tilpasninger utover krav i vegnormal N100. Dette går på å innsnevre regulert bredde av g/s-veg med grøfteareal, og disse forholdene krever godkjent fravikssøknad. Årsakene til fravikene er:

- Å unngå å gripe inn i privat boligeiendom 171/12, 173/15 og 174/33, samt redusere terrengmessige inngrep i private utmarksarealer tilhørende 173/1.
- Å unngå å gripe inn i private boligeiendommer 173/8,10 og 171/7, samt for å unngå utfordrende stigningsforhold ved private avkjørsler.
- Å redusere inngrep i fyllingsfot ved brokar under Rossvollbrua (E39).

Fylkeskommunen bekrefter i brev av 14.03.25 at fravikssøknad for disse forholdene er godkjent.

Grunnforhold

Geomidt AS har utarbeidet geoteknisk vurderinger og anser tiltaket som gjennomførbart. NVE har ingen merknader til skisserte løsninger. Det presiseres imidlertid at det vil kreves supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger i prosjekteringen. Følgende rekkefølgebestemmelser omhandler dette:

§11.3 Grunnforhold

Detaljert rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før rammetillatelse for byggearbeider kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 11.6 a) Tekniske planer/tekniske anlegg (utdrag):

Sammen med detaljerte tekniske planer for fylkesveg (m/kryss og avkjørsler), g/s veg og kollektivanlegg skal det vedlegges komplett geoteknisk rapport som dokumenterer at tilstrekkelig sikkerhet mot utglidninger er ivarettatt.

Konklusjon

Det legges til rette for et boligfelt i et område som er sentrumsnært nok til at det, med bygging av g/s-veg, i stor grad ligger til rette for bruk av sykkel og gange. Kommunen har et behov for byggeklare boligtomter. Planforslaget kan bidra til realisering av et mindre boligområde relativt nært Børsa sentrum, som også er en ønsket utvikling. Opparbeidelsen av boligfeltet vil også bidra til utbygging av g/s-veg langs en utsatt veistrekning. Dette vil komme alle brukere av Gammelvegen langs strekningen til gode.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger i landlige omgivelser med et populært turområde i marka mot øst innen gangavstand. Opparbeidelse av gang/sykkelveg vil også legge bedre til rette for gående og syklende.

Miljømessig vurdering

Planen berører ikke verneverdige naturområder, og det foreligger ingen registreringer av verneverdig vegetasjon eller sårbart biologisk mangfold innen planområdet. Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget.

Økonomisk vurdering

Ikke relevant.

Vedlegg

1. Plankart boligområde 24.04.25
2. Plankart midtre 24.04.25
3. Plankart nordre 24.04.25
4. Reguleringsbestemmelser 06.08.25
5. ROS-analyse 29.02.25
6. Planbeskrivelse 08.05.25
7. 1. gangs behandling saksfremlegg 17.11.21
8. 1. gangs behandling vedtak 17.11.21
9. Uttalelse Trøndelag Fylkeskommune 04.08.22
10. Fravikssøknad 13.08.23
11. Svar på fravikssøknad 06.12.23
12. Fravikssøknad 25.02.25
13. Svar på fravikssøknad 14.03.25
14. Anmodning om frafall av innsigelser 16.06.25
15. Tilbakemelding anmodning om frafall av innsigelser 27.06.25
16. Uttalelse Statsforvalteren i Trøndelag 07.09.22
17. Anmodning om frafall av innsigelser 10.04.24
18. Redegjørelse for innsigelseshåndtering 15.05.24
19. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelser 22.05.24
20. Anmodning om frafall av innsigelser 16.06.25
21. Vedrørende anmodning om frafall av innsigelser 02.07.25
22. Uttalelse Statens Vegvesen 22.06.22
23. Uttalelse NVE 05.09.22
24. Uttalelse NVE 07.11.22
25. Uttalelse Jostein Krangsås 11.07.22