



Referat regionalt planforum 16.11.2022 kl 12.00

Steinkjer kommune, Reguleringsplan Leinsgrenda

Deltakere:

Representerer	Navn
Steinkjer kommune	Arne Ivar Kvistad Per Morten Bjørgum
Lyngstad Arkitekter	Andreas Kvam Lyngstad Rolf Lyngstad
Utbygger	Jan Ivan Bengtsen Ingolv Bengtsen
Grunneiere	Lidvar Saur Brit Johansen
Statsforvalteren Kommunal- og justisavdelingen Klima- og miljøavdelingen Landbruksavdelingen	Thomas Møller Beate Sundgård Laila Marie Sorte
Trøndelag Fylkeskommune Kulturminner Strategi, utvikling og veg Kommunal Kommunal Kommunal	Hanne Haugen Lars Olofsson Marthe Mollan Sesseng Oddveig Hovdenak (møteleder) Tanja Staldvik Wallervand (referent)

Presentasjon

Plansjef Per Morten Bjørgum innledet og redegjorde for status i området.

Oppstartsmøte for reguleringsplan i oktober 2016, med nytt initiativ i 2022.

Det er tidligere kommet rekkefølgekrav om etablering av gang og sykkelvei fra Statens vegvesen, og senere fra Trøndelag fylkeskommune. Arbeidet med regulering av FV 6954 Mære-Lein, gang- og sykkelveg er startet i kommunal regi.

Deler av området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med en utvidelse i vest.



Endringer etter 2016:

- større fokus på jordvern
- forslag på adkomst til boligområdet i vest
- Registrert kulturminner på området i 2018

Behov for nytt oppstartsmøte og nytt varsel om oppstart.

Informasjon fra skisseprosjekt:

- Hensynssone til kulturminne i vest
- Utgraving av kulturminne i øst
- Behov for adkomst fra Heistadvegen
- 19 boenheter totalt, med leiligheter og kompakte småhus
- 2,5 boenhet pr dekar

Ønsker spesielt tilbakemelding på:

- Jordvern
- Rekkefølgebestemmelse GVS
- Kulturminner

Diskusjon

Statsforvalter:

- Ingen selvfølge at det kan reguleres i tråd med kommuneplanens arealdel etter skjerpede føring for jordvern fra 2021. Jordvern er en overordna samfunnsinteresse.
- Kan ikke gi endelig avklaring nå, men tydelige signal:
 - o vurdering om utbyggingen er strengt nødvendig og i tråd med de skjerpede føringene for jordvern må gjøres, slik at dette kan legges til grunn for videre behandling av saken. Behovet er vel ikke like stort dersom Prestegårdsskogen gjennomføres, og med høyere utnyttning enn opprinnelig planlagt.
 - o kan komme innsigelse om dårlig utnyttning, for Prestegårdsskogen sagt ikke lavere enn 3,3 boenheter pr dekar, gir en pekepinn for dette området også.
 - o matjordplan nødvendig
 - o Det som ikke er avklart i overordna plan vil uansett være utfordrende
- Utfyllende kommentarer vil bli sendt i uttalelsen til varsel om oppstart

Fylkeskommune:

- Rekkefølgebestemmelse for gang- og sykkelveg vil bestå
- Vi er restriktive når det gjelder nye avkjørslar fra fylkesveg, men skjønner problematikken med høydeforskjell og kulturminner på området.
- Registeringer av to kulturminner i 2018, bosetningsspor, som er automatisk fredet
 - o 2 alternativ; regulere inn eller søke om dispensasjon der man må påregne utgraving
 - o Fylkeskommunen behandler dispensasjon, med innhenting av faglig tilråding fra Vitenskapsmuseet. Kan ikke forskuttere faglig tilrådingen, men mener det er grunn til å søke.



- Kostnad ved en eventuell utgraving må bæres av utbygger

Steinkjer kommune:

- Svar som forventet fra Statsforvalteren og fylkeskommunen
- Det er en utfordring at deler av området er utenfor arealformålet i kommuneplanens arealdel
- Området ble ikke tatt ut i 2018, på grunn av oppstartsvarselet i 2016. Kommunen må ha ny vurdering på jordvern i kommunen.
- Utnyttingsgrad kan bli tema
- Usikker på dette med kulturminner, utbygger som må ta kostnad på eventuell utgraving.
- FV 6954 Mære-Lein, gang- og sykkelveg, kommer på høring i løpet av 1. kvartal 2023.

Utbygger:

- Tidligere planprosess var i gang før Prestegårdsskogen og planarbeidet var kommet langt, da det stoppet opp på grunn av rekkefølgebestemmelse for gang- og sykkelveg. Det oppleves for utbygger som urettferdig at forholdet til jordvern endres så drastisk, når hovedgrunnen til at man har ventet, er at man har ventet på gang-/sykkelveg.
- Ny adkomst var varslet i 2016 uten innsigelse fra Statsforvalter eller Statens vegvesen.
- Ønsker dialog på spørsmål om kulturminner, og kostnader ved en eventuell utgraving.