



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	25/23	08.02.2023

5023 Ringbanen B1 - mindre endring av reguleringsplan1-183

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr. 107/1 og 102/441, som vist på plankart og bestemmelser datert 10.01.2023.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

PS 25/2023 5023 Ringbanen B1 - mindre endring av 1-183

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 25/2023 i møte den 08.02.2023:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg er megler og selger leiligheter på tiltaket".

Geir Falck Anderssen (H) var inhabil jfr. Forvaltningslovens § 6, 2. ledd. Enstemmig vedtatt.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr. 107/1 og 102/441, som vist på plankart og bestemmelser datert 10.01.2023.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

For forslaget stemte 10: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Torger Størseth

(Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Therese Horten (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr. 107/1 og 102/441, som vist på plankart og bestemmelser datert 10.01.2023.

Vedtak gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg

- 1 5023 Plankart_10.01.2023_forslag
- 2 5023 Reguleringsbestemmelser_10.01.2023_forslag
- 3 5023 Planbeskrivelse_07.10.2022_forslag
- 4 5023 ROS-analyse 31.05.2022_forslag
- 5 5023 Utomhusplan_27.09.2022_forslag
- 6 5023 Snitt A - Planlagt bebyggelse_27.09.2022_forslag
- 7 5023 Solstudie Vår_høst 24.11.2022_forslag
- 8 5023 Solstudie Sommer 24.11.2022_forslag
- 9 1-183 Illustrasjonsplan Hangartomta og del av Ringbanen_16.07.2004
- 10 Ringbanen B1 - Mindre endring av 1-183 - Plan-ID 5023 - Uttalelse fra Avinor datert 01.12.22
- 11 Ringbanen B1 - mindre endring av 1-183, plan-ID 5023 - Uttalelse fra Innherred Renovasjon IKS datert 01.12.22
- 12 Sametingets uttalelse til mindre reguleringsendring - Ringbanen B1, Stjørdal kommune.pdf
- 13 Statens vegvesens uttalelse - detaljregulering - Ringbanen B1 - planID 5023 - mindre endring av 1-183 - Stjørdal kommune.PDF
- 14 2022.12.16 Uttalelse fra NVE
- 15 2022.12.16 Uttalelse fra Forsvarsbygg
- 16 Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsendring av Ringbanen B1, Stjørdal kommune.PDF
- 17 2022.12.22 Innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 18 Statsforvalteren i Trøndelag_Tilbaketrekking av innsigelse_18.01.2023

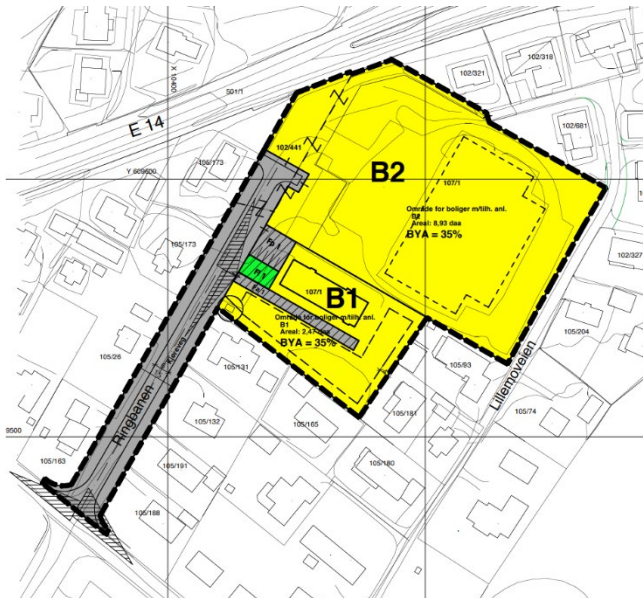
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr./bnr. 107/1 og 102/441.

Referat fra oppstartsmøte

Saksopplysninger:

Reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr. 107/1 og 102/441 ble vedtatt i 2005. Planen regulerer Ringbanen og to områder for boligutbygging (B1 og B2). I 2020 ble Ringbanen og område B2 omregulert gjennom reguleringsplan Boligfelt Ringbanen, plan-ID 1-275. Det er forslag om mindre reguleringsendring av område B1, det gjenværende arealet i reguleringsplanen fra 2005. Endringen har fått plannavn Ringbanen B1 - mindre endring av 1-183.



Reguleringsplan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen. Det er kun område B1 som fremdeles er gjeldende.



Plankart forslag til mindre endring (tidligere område B1)

Begrunnelser for forslag til endring

Innenfor område B1 i gjeldende plan står det et eldre leilighetsbygg på én etasje med saltak og kjeller, som inneholder 5 boenheter. (Dette ligger innenfor område BB1 i forslag til reguleringsendring). Bakgrunnen for reguleringsendringen er at man ønsker å rive dette bygget og oppføre nytt leilighetsbygg med 6 boenheter, samt flytte areal for lekeplass til østre del av planområdet, vekk fra vegen.

Gjeldende reguleringsplan tillater at bygninger oppføres i inntil 2 etasjer pluss loft, med maks gesimshøyde 6 meter og maks mønehøyde 10 meter. Tillatt BYA er 35 %.

Forslaget til reguleringsendring tillater bebyggelse på inntil 2 etasjer med enten pulttak, saltak eller flatt tak, med maks mønehøyde/gesimshøyde 10 meter. Foreslått maks % BYA for område for blokkbebyggelse (BB1) er 55 %. Område for småhusbebyggelse BF1 foreslås regulert med maks 65 % BYA og BF2-3 maks 50 % BYA. For område BF1-3 gjenspeiler tillatt BYA eksisterende bebyggelse på tomtene. For alle utbyggingsområdene er foreslått utnyttingsgrad høyere enn i gjeldende reguleringsplan.

For at reguleringsarbeidet skal kunne gjennomføres som en reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, har kommunen krevd utarbeidet en målsatt snittegning som dokumenterer endringer og tilpasninger i forhold til gjeldende plan, og viser forholdet til nærmeste regulerte og eksisterende bebyggelse. Det er også utarbeidet sol- og skyggediagram for planlagt utbygging, se vedlegg nr. 6-8.

Det foreslås å tillate flere takformer enn i gjeldende plan, men maks. mønehøyde/gesimshøyde og antall etasjer er videreført. Høyeste gesims er planlagt lagt mot sør ved etablering av pulttak, for å begrense skyggevirkning mot bebyggelse i nordøst

og samtidig slippe inn mye lys i leilighetene. Gesims mot nord blir ca. 8 meter over gjennomsnittlig terreng. Dette er ca. 2 meter høyere enn tillatt gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan, men også ca. 2 meter lavere enn tillatt mønehøyde i samme plan.

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse

De viktigste endringene fra gjeldende reguleringsplan er at lekeplassen flyttes til østsiden av planområdet, og parkeringsplassen fjernes. Det foreslås regulert gangveg (f_GG1) mellom kjørevegen og lekeplassen for å sikre tilgang til lekeplass for alle beboere i planområdet. Parkering skal fortrinnsvis løses i det nye leilighetsbyggets 1. etasje, men det tillates 1-2 gjesteparkeringsplasser utendørs. Det er regulert areal for energianlegg og renovasjon ved Ringbanen.

De tre tomtene BF1-3 (gnr/bnr. 107/400-402) som ligger sør for det planlagte leilighetsbygget foreslås regulert med en videreføring av bestemmelser for byggehøyder og byggemåte fra gjeldende reguleringsplan. Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for disse tomtene. Planbestemmelsene viderefører dermed noen bestemmelser fra gjeldende plan, men er ellers ny og oppdatert. Alle arealformål har nye benevnelser både i plankart og planbestemmelser, som følge av at lovverk med forskrift har endret tegneregler m.m.

Det er utarbeidet en helt ny planbeskrivelse.

Medvirkning

Planforslaget har vært på begrenset høring i perioden 30.11.2022-23.12.2022. Det er mottatt totalt 8 uttalelser, se vedlegg nr. 10-17. Statsforvalteren i Trøndelag fremmet innsigelse til planendringen. Avinor, Sametinget og Forsvarsbygg har ingen merknader. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer.

Uttalelse fra Innherred Renovasjon, datert 01.12.2022:

Innherred renovasjon har ingen merknader så lenge antall boenheter er tilnærmet lik, og renovasjonsplasseringen ikke blir berørt.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er satt inn frisisiktzone fra f_KV1 mot sykkeltrafikk på fortau merket o_SF i reguleringsplan «Boligfelt Ringbanen», plan-id 1-275. Område for renovasjon RA1 kommer delvis innenfor frisisiktsonen, men det vurderes at renovasjonsanlegget kan plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med frisisikt.

Bestemmelse 4.1.1 for antall boenheter er endret fra 4-6 boenheter til 6 boenheter (min./maks.). Det er 5 boenheter i eksisterende bygg som skal rives. Samlet innenfor planområdet vil det bli 11 boenheter.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 13.12.2022:

Fri sikt fra KV1 bør framgå av plankart som målsatt hensynssone H140 (og inntas i planens bestemmelser), for å sikre og vise at konflikt med renovasjonsanlegg unngås.

Sykkelparkering under tak, gjerne i låsbar sykkelbod, gir bedre bekvemmelighet og trygghet, noe som erfaringsmessig bidrar til økt sykkelbruk. Det er lite eller ingenting i planens bestemmelser som sikrer universell utforming.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er satt inn målsatt frisisiktzone fra f_KV1 og avkjørsel nord i planområdet, mot sykkeltrafikk på fortau merket o_SF i reguleringsplan «Boligfelt Ringbanen», plan-id 1-275.

Område for renovasjon RA1 kommer delvis innenfor frisiktsonen, men det vurderes at renovasjonsanlegget kan plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med frisikt.

Det planlegges for at sykkelparkering for beboere kan løses i parkeringsgarasjene i 1. etasje. Gjesteparkering løses utendørs, med stativ som sykler kan låses fast i.

Planlagt bebyggelse skal utformes i henhold til krav for universell utforming i byggt teknisk forskrift (TEK17). Krav om universelt utformet adkomst til lekeplass og område for renovasjon er lagt inn i planbestemmelsene, punkt 4.1.5 Lekeplass LEK1 og 4.1.6 Renovasjon RA1.

Uttalelse fra NVE, datert 16.12.2022:

NVEs aktsomhetskart for kvikkleire viser at hele planområdet og omkringliggende areal er omfattet av mulighet for marin leire. Gjennom tidligere bygningsarbeider og reguleringsplan, er arealdisponering for området allerede fastsatt. NVE forutsetter likevel at det gjøres nødvendige geotekniske vurderinger for å etterleve krav etter TEK17 § 7-3 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019, mht. flytting av bygninger internt i planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er foretatt undersøkelser og vurdering av grunnforholdene i forbindelse med reguleringsplan for boligbebyggelse 1-275 Boligfelt Ringbanen, vedtatt i 2020. Dette er på nabolomtten nord for planområdet. Masseutskifting innenfor planområdet vil dessuten være begrenset, da det planlegges for å beholde byggets fundament og inkludere dette i ny bebyggelse. Krav i TEK17 skal etterleves.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 20.12.2022:

Fylkeskommunen foreslår at det settes inn bestemmelse for kulturminner:

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse om kulturminner er allerede tatt inn i planendringen.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 22.12.2022:

Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil det tas inn et minimumskrav til antall boenheter som er i tråd med kravet i kommuneplanens arealdel (KPA). I KPA er området innenfor boligfortettingsområde BF3, hvor det tillates oppført 4-10 boenheter per daa. I planbestemmelse 4.1.1 står det at i område BB1 tillates 4-6 boenheter. BB1 har et areal på 1365 m² og 4 boenheter vil tilsi 2,9 boenheter per daa, som er under kravet i KPA. For å være innenfor KPA bestemmelsen på 4-10 boenheter per daa må det settes krav om minimum 6 boenheter innenfor BB1.

Det gis faglig råd om at det i planbestemmelse 2.9 Anleggsperioden, som viser til retningslinjene T-1442/2021 og T-1520, henvises til kap. 6.

Ny bebyggelse skal oppføres i to etasjer med mulighet for å velge flatt tak eller pulttak, som i stor grad vil bryte med eksisterende bebyggelsesmønster. Stedstilpasning bør ivaretas i fortettingsprosjekter og det gis faglig råd om at det gjøres en konkret vurdering av konsekvensene ved å avvike fra eksisterende bebyggelsesmønster.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse 4.1.1 *Område for boliger BB1* er endret til: «Det skal oppføres 6 boenheter (min./maks.)». Med denne endringen sikres det at område BB1 kommer innenfor kravet i KPA til minimum 4 boenheter per daa.

I planbestemmelse 2.9 er det lagt til henvisning til kap. 6 for retningslinje T-1442/2021 og T-1520.

Det planlegges for bebyggelse med pulttak. Nord for planområdet er det planlagt og under oppføring bebyggelse med flatt tak, mens det sør for planområdet er småhusbebyggelse med saltak. Lavblokk på 2 etasjer med pulttak vil fungere som en overgangssone mellom bebyggelsestypene i området.

Lovhjemmel

Planforslaget behandles med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14.

Vurdering:

Innkome merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Bestemmelse 4.1.1 *Område for boliger BB1* er revidert for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsen er nå trukket, jf. vedlegg nr. 18.

Samlet vurdering

Det vurderes at foreslått ny plassering av regulert lekeplass er gunstig med tanke på trafiksikkerhet/avstand til veg, og størrelsen på lekeplassen er opprettholdt. Sol- og skyggediagram viser at solforholdene for lekeplassen kan bli noe forringet på kveldstid sammenlignet med plasseringen ved vegen, men er bedre på formiddagen.

Foreslåtte takformer avviker fra gjeldende plan, da det åpnes for flatt tak og pulttak. På grunn av at planforslaget åpner for andre takformer, overskrides tillatt gesimshøyde i gjeldende plan selv om det ikke bygges mer enn 2 etasjer. Sol- og skyggediagrammet viser at solforholdene ikke blir vesentlig forringet for nabobebyggelsen.

Kommunedirektøren vurderer at pulttak og flatt tak kan aksepteres i planområdet, da det er regulert for flate tak på Hangartomta rett nord for planområdet. På Hangartomta tillates bebyggelsen nærmest planområdet oppført i inntil 4 etasjer. Planlagt bebyggelse i inntil 2 etasjer vil dermed fungere som en overgangssone med nedtrapping i skala mellom småhusbebyggelsen og blokkbebyggelsen i nord.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er vesentlige hensyn som blir tilsidesatt gjennom en mindre endring som omsøkt, og endringen kan derfor gjøres som en mindre endring jf. plan- og bygningslovens § 12-14.