



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	141/24	28.08.2024
Kommunestyret	104/24	05.09.2024

Sluttbehandling av detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-ID 5018

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Alternativ A)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Alternativ B)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024, med følgende endring:

Plankart skal oppdateres med byggegrense for en tredje etasje mot sør, som vist med blå linje under «Vurdering» -> «Samlet vurdering/konklusjon». Bestemmelse for byggegrense skal inngå under pkt. 3.2.3. «I sør skal tredje etasje være ytterligere tilbaketrukket fra ytre fasadeliv, tilsvarende byggegrense vist i plankart».

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 141/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-ID 5018

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 141/2024 i møte den 28.08.2024:

Avstemning:

Innstilling:

Alternativ A)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 11: Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Venke Reiten (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)
Dermed er innstillingen vedtatt.

Avstemning:

Innstilling:

Alternativ B)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024, med følgende endring:

Plankart skal oppdateres med byggegrense for en tredje etasje mot sør, som vist med blå linje under «Vurdering» -> «Samlet vurdering/konklusjon». Bestemmelse for byggegrense skal inngå under pkt. 3.2.3. «I sør skal tredje etasje være ytterligere tilbaketrukket fra ytre fasadeliv, tilsvarende byggegrense vist i plankart».

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Imot forslaget stemte 11: Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Venke Reiten (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen ikke vedtatt.

Alternativ A)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 104/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-ID 5018

Kommunestyrets behandling av sak 104/2024 i møte den 05.09.2024:

Avstemning:

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 28.08.2024

Alternativ A)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 37: Anne Karin Veisetaune (Ap), Frøydis Skjervold (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Veronika Stoum (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Johan Aarbu (Frp), Tor Anders Halle (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Gunnar Uglem (MDG), Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Anna Wesche Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Otelie Almli (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp), Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV), Ann Elisabeth Monsen Èli (UA), Hanne Sterten (V)

Dermed er innstillingen vedtatt.

Vedtak

Alternativ A)

Stjørdal kommune vedtar detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-id 5018, som vist på plankart datert 28.06.2023, bestemmelser og beskrivelse datert 05.06.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 5018 Plankart datert 28.06.2023 2.gang
- 2 5018 Reguleringsbestemmelser 05.06.2024 2.gang
- 3 5018 Planbeskrivelse 05.06.2024 2.gang
- 4 5018 ROS-analyse datert 19.01.2022 2.gang
- 5 Uttalelse fra Håvard Flatmo datert 31.08.23
- 6 Uttalelse fra Marit Larsen datert 02.09.2023
- 7 Uttalelse fra Sameiet Thyholtveien 1 datert 05.09.2023
- 8 Uttalelse fra Innherred renovasjon datert 06.09.23
- 9 Uttalelse fra Sametinget datert 13.09.2023
- 10 Uttalelse fra Mattilsynet datert 22.09.2023
- 11 Uttalelse fra Avinor datert 25.09.2023
- 12 Uttalelse fra NVE datert 29.09.2023
- 13 Uttalelse fra Statens vegvesen datert 09.10.2023
- 14 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag datert 09.10.2023
- 15 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune datert 11.10.2023
- 16 Saksprotokoll 5018 Detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 17 5018 Støyvurdering datert 24.11.2021 2.gang
- 18 5018 Solstudie 23.02.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Samlet saksfremstilling spørsmål om igangsetting av detaljregulering 23.06.2021

Reguleringsplan 1-107 Sentrumsplan Stjørdalshalsen, vedtatt 26.03.1987

Kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, sist revidert 22.11.2018

Kommuneplanens samfunnsdel

Sammendrag:

Det planlegges for lavblokkbebyggelse i tre etasjer med relativt høy utnyttingsgrad, i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Planforslaget har møtt motstand i nabolaget. Det er gjort tiltak i planen for å dempe opplevd størrelse av planlagt bebyggelse. Det foreslås to alternativer til vedtak, ett med og ett uten ekstra tiltak for å begrense negative virkninger for solforholdene på privat uteareal til nabo.

Saksopplysninger

Bakgrunn og hensikt med reguleringen

Forslag til detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, er mottatt fra Arkplan Arkitektkontor på vegne av Steinvik Eiendom AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket, fremgår av planbeskrivelse og saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn. Se vedlegg 3 og 16.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av 8-10 nye boenheter i lavblokk, med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Området for utbygging er 0,8 daa

stort. Planen tilrettelegger også for oppgradering av kommunal veg Thyholtvegen, med etablering av fortau fra Nordregata og langs område for utbygging. Etablering av fortau vil bedre forholdene for myke trafikanter.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) for perioden 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, sist revidert 22.11.2018, avsatt til boligformål. Området ligger innenfor fortettingsområde BF3 - sone for fortetting fra eneboligbebyggelse til lavblokkbebyggelse. I henhold til KPA punkt 1.1.1, skal plankravet løses med ny områderegulering. Kravet er frafalt i utvalg plan og miljø i sak 119/21, datert 23.06.2021, gitt at Thyholtvegen mellom Nordregata og Skolegata omfattes av planen.

Området ligger innenfor områdereguleringsplan 1-107 *Sentrumsplan Stjørdalshalsen* vedtatt 26.03.1987. Planen er overstyrt av KPA, men gjelder for alle forhold som ikke er omtalt i KPA. Sentrumsplanen regulerer området til boligformål. Thyholtvegen er regulert med en vegbredde på 8 m, og med byggegrense satt 8 m fra senterlinje veg.

Planforslaget har avvik fra KPA når det gjelder maks tillatt utnyttingsgrad og tillatt antall boenheter per dekar. Det er vurdert at disse avvikene kan aksepteres, da intensjonen i KPA for tillatt bygningstypologi i området, er ivaretatt. Viser til saksfremlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, vedlegg 16.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader, er planforslaget revidert etter høring. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Planbestemmelser:

- Punkt 2.1
 - Det er lagt til bestemmelse for lokal overvannshåndtering.
 - Det er lagt til at det kreves redegjørelse for bygningsutforming sammen med søknad om tiltak, spesielt jf. bestemmelse 3.2.3 for utforming av bebyggelsen for å fremstå som, eller være, to separate volum.
- Punkt 3.2.2 Grad av utnytting
 - Minimum grad av utnytting er endret fra 120 % BRA til 110 % BRA.
- Punkt 3.2.3 Bebyggelsens plassering og utforming:
 - Følgende bestemmelse er lagt inn: «Bebyggelsen skal fremstå som, eller være to separate volum. Sammenbygning av volumene tillates, med minimum 50 % transparente fasader og minimum 1,5 m. inntrukket fasadeliv i sammenbygningen. Inntrukket fasadeliv mellom volumene, kreves både i øst og i vest.
- Punkt 3.5 Renovasjonsanlegg:
 - Bestemmelse om at det skal være nedgravd løsning er tatt ut. Valg av enten overflatecontainere eller nedgravd løsning overlates til detaljprosjektering. Det er lagt til at det skal være fri høyde over renovasjonsanlegget iht. krav fra Innherred renovasjon.

- Punkt 6 Rekkefølgebestemmelser - Brukstillatelse:
 - o Det er lagt til bestemmelse som sikrer at avgrensningen mellom del av Thyholtvegen som opparbeides med fortau tilpasses mot eksisterende veg uten fortau, slik at det blir et trafiksikkert bytte i vegstandard.

Planbeskrivelse:

- Punkt 5.1 Planlagt arealbruk:
 - o Grad av utnytting: Minimum utnyttingsgrad er endret fra 120 % BRA til 110 % BRA, jf. justering av bestemmelse pkt. 3.2.2.
 - o Punkt 5.2.1 Boligbebyggelse (BB):
Det er lagt til mer detaljert beskrivelse av krav til utforming av bebyggelsen, som følge av ny bestemmelse under pkt. 3.2.3.

Førstegangsbehandling og høringsuttalelser

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Utvalg Plan og Miljø, den 23.08.2023 i sak 136/23. Utvalget vedtok å fremme saken, og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 31.08.2023-16.10.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt elleve uttalelser. Det er ikke varslet innsigelser til planen. Avinor, Mattilsynet, NVE, Sametinget og Statens vegvesen har ikke konkrete innvendinger til plansaken. De øvrige uttalelser er referert i sammendrag nedenfor med Kommunedirektørens kommentarer. Alle uttalelsene følger saken, vedlegg 5-14.

Uttalelse fra Håvard Flatmo, datert 31.08.2023:

Flatmo er nabo til prosjektet og mener at det er ulogisk at Thyholtvegen skal fungere som gjennomfartsåre. Flatmo mener at Torgvegen bør gjenåpnes for gjennomkjøring og få fortau, da den går i en rett linje mellom Skolegata og Ole Vigs gate.

Flatmo mener at det ikke bør tilrettelegges for flere boenheter per dekar enn det som tillates i kommuneplanens arealdel (maks 10 boenheter per dekar). Han mener at bokvaliteten for nabolaget vil ødelegges om det kommer blokkbebyggelse. Han ønsker ikke at det fortettes midt inne i et veletablert boligområde, og ber om at prosjektet ikke går utover vedtatt utnyttelsesgrad. Parkeringskjeller bør regnes med i utnyttelsesgraden. Ingen som bor i Thyholtvegen forventer at området skal transformeres fra villa- til blokkbebyggelse. Det bør være unødvendig å bygge en så stor bygning midt i et villastrøk at det er behov for parkeringskjeller. Stor blokkbebyggelse tar ikke hensyn til omgivelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Reguleringsplan «1-107 Sentrumsplan Stjørdalshalsen», vedtatt i 1987, er overordnet plan i området, og gjelder for alle forhold som ikke er omtalt i KPA. Planen regulerer Thyholtvegen til kjøreveg, og Torgvegen til gang- og sykkelveg. Å åpne Torgvegen for biltrafikk vil være i strid med overordnet plan. Torgvegen går i en rett linje mellom Skolegata og Ole Vigs gate, og slike rettstrekninger innbyr ofte til høy fart. Kommunedirektøren fraråder at Torgvegen åpnes for biltrafikk.

Thyholtvegen er regulert med en bredde på 8 meter, og det foreslås å regulere en del av bredden til fortau, slik at myke trafikanter får et separat tilbud.

Planforslaget tillater en utnyttelse på inntil 130 % BRA, ikke medregnet parkeringskjeller. Det er et vesentlig avvik fra tillatt utnyttingsgrad i KPA. Det er vurdert at avvik fra tillatt utnyttingsgrad i KPA kan tillates, da intensjonen i KPA for tillatt bygningstypologi er ivarettatt. Det vises til saksfremlegg for behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn, vedlegg 16.

Planen har bestemmelser for utforming av bebyggelsen, som skal dempe opplevd størrelse på bebyggelsen. En 3. etasje skal være min. 2 m tilbaketrukket fra nedenforliggende fasade. Tiltaket gjør at 3. etasje blir mindre synlig fra gateplan, og er i tråd med krav i KPA. Det er videre satt inn bestemmelse om at bebyggelsen skal fremstå som, eller være oppdelt i to volum. Det vises til bestemmelse pkt. 3.2.3. En lavblokk i 3 etasjer med flatt tak, vil likevel skille seg ut fra eksisterende småhusbebyggelse.

Byggehøyder og utforming av planlagt bebyggelse inkl. takform, er i henhold til krav i KPA. Området ligger innenfor område BF3 i KPA, som er definert som et transformasjonsområde fra villa- til lavblokkbebyggelse. Planlagt bebyggelse er således i tråd med dette.

Det fremmes to forslag til vedtak, med og uten ekstra tiltak for å begrense negative virkninger for solforholdene til nabo øst for planlagt bebyggelse. Se vurderingsavsnittet for nærmere redegjørelse for dette.

Uttalelse fra Marit Larsen (gnr. 99, bnr. 923), datert 02.09.2023:

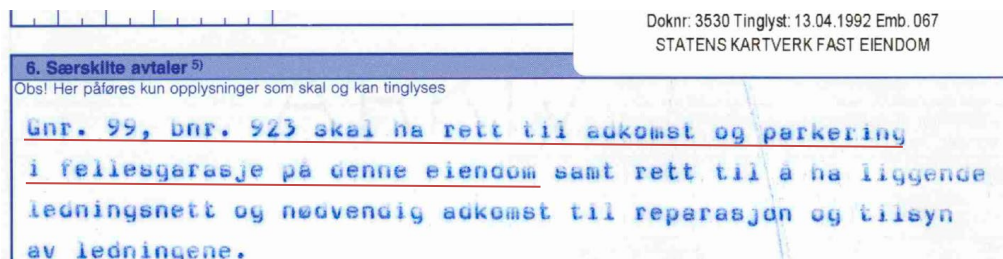
Larsen er nabo til prosjektet. Hun mener at hun mister muligheten til å parkere på egen eiendom når det blir lagt fortau langs eiendommen. Larsen deler innkjørsel med naboen og kan dermed ikke blokkere innkjøringen for parkering og må følgelig inn på naboeiendommen for parkering. Larsen mener at forslaget om å legge fortau på hennes eiendom fremstår urimelig og forringer eiendommens verdi, hennes livskvalitet og mulighet for fri forvaltning av egen eiendom.

Larsen viser til at det nå foreligger et planforslag uten gyldig kommuneplan, siden siste lovlig fattede kommuneplan med arealdel opphørte i 2022.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har forståelse for behovet for å parkere nært hovedinngang på egen eiendom, men kantparkering går på bekostning av fremkommeligheten for utrykningskjøretøy. Brannvesenet rapporterer om dårlig fremkommelighet i gata pga. parkerte biler.

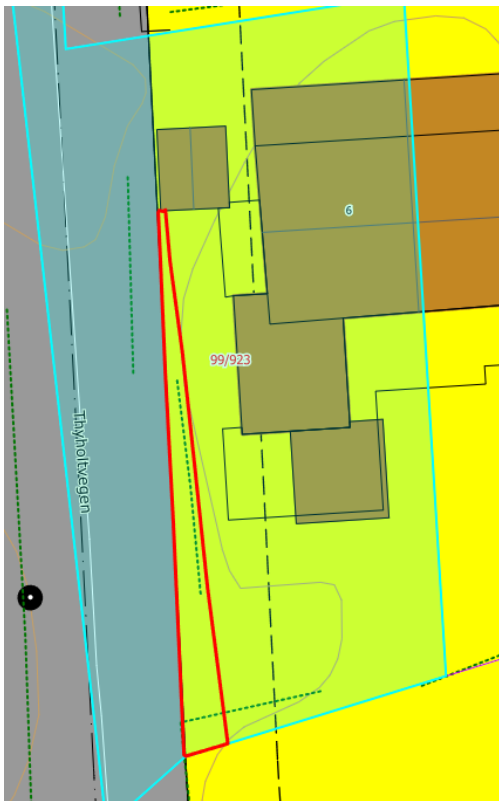
Naboeiendom gnr. 99 bnr. 185 har en romslig tomt, og eiendommene har felles innkjørsel. I henhold til tinglyst skjøte for naboeiendommen, har Larsen rett til adkomst og parkering i naboens fellesgarasje. Kommunedirektøren vurderer at eiendommen til Larsen med dette har tilstrekkelig parkeringsdekning.



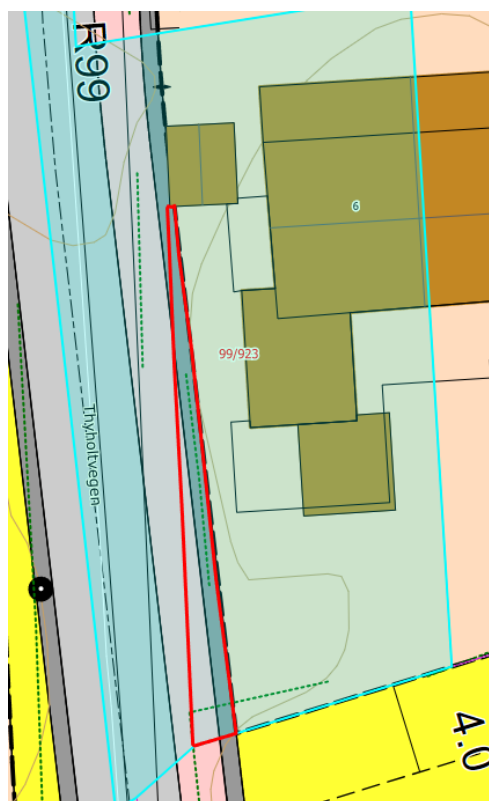
Utklipp fra tinglyst skjøte for eiendom 99/185

I overordnet plan, sentrumsplanen for Stjørdalshalsen fra 1987, er Thyholtvegen regulert bredere enn den er opparbeidet i dag. Planforslaget tilrettelegger for veg med fortau langs traséen, men i sør er regulert vegareal trukket noe østover, for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse på vestsiden av vegen. Dette medfører at ca. 26 m² av eiendommen til Larsen foreslås omregulert fra «boligformål» til «annen veggrunn» og «fortau». Arealet det gjelder er vist med rødt omriss på kartutsnittene nedenfor. Utsnittet til venstre viser gjeldende plan, og til høyre vises planforslaget.

Det er ikke knyttet rekkefølgekrav i planen for opparbeidelse av fortau forbi eiendommen til Larsen. Det foreligger kun krav om å opparbeide fortau fra Nordregata og til nordre eiendomsgrense for eiendommene gnr. 99 bnr. 550 og 44. Det vil si at eiendommen til Larsen kun kan bli noe påvirket ved eiendomsgrensen i sør, ved denne utbyggingen. På grunn av at det kun stilles krav om opparbeidelse av fortau frem til eiendomsgrensen, skal det ikke være behov for erverv av grunn i forbindelse med utbygging av Thyholtvegen 2.



Utklipp fra sentrumsplanen for Stjørdalshalsen fra 1987. Areal som foreslås omregulert fra boligformål til samferdselsformål er vist med rødt omriss.



Planforslaget. Areal innenfor rødt omriss foreslås regulert til «annen veggrunn» (grått areal) og «fortau» (rosa areal).

KPA for perioden 2013-2022 er gjeldende helt til ny kommuneplan er vedtatt, selv om 2022 har passert. Ny rullering av KPA er under arbeid.

Uttalelse fra Sameiet Thyholtvegen 1, datert 05.09.2023:

Sameiet Thyholtvegen 1 er negative til at gatetrafikken kommer nærmere garasjenedkjøringen som ligger rett overfor Thyholtvegen 2, slik at nedkjøringen blir avkortet øverst. I kommentaren til Sameiets innspill til planoppstart sto det følgende: «Planforslaget legger vegen ca. 1 meter nærmere nedkjøringa.»

Nedkjøringen er bratt og avkortning øverst vil gjøre utkjøring mindre trygg, særlig på vinters tid. Brøyting som kommer nærmere, kan legge snø ned i den bratte delen av nedkjøringen. Gatelyktstolpen nært nedkjøringen må ikke fjernes da den er avgjørende for trafikksikkerheten.

Sameiet mener at Thyholtvegen 2 har god plass øst for det planlagte huset, og at hus og lekeplass kan flyttes litt østover slik at vegbredde utvides litt østover inn på Thyholtvegen 2.

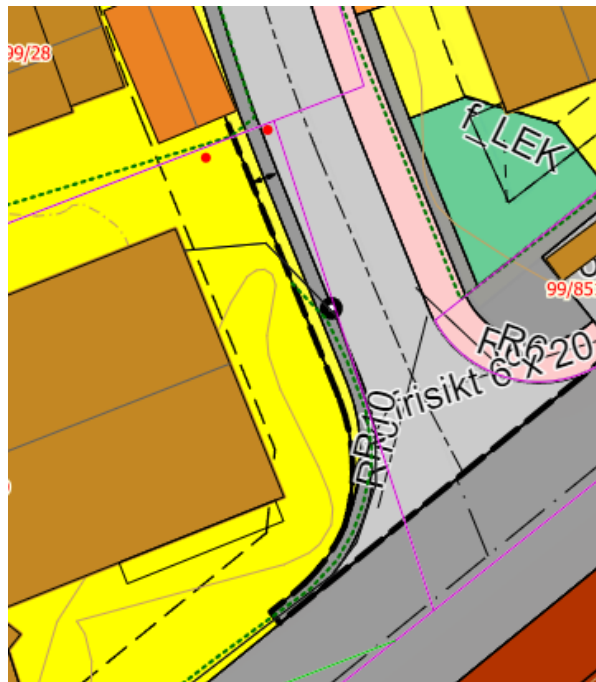
Planlagt vegareal er innenfor eiendomsgrensen til Thyholtvegen 1. Det stilles spørsmål til om det blir et eventuelt erverv av grunn.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er riktig at ny veg kommer ca. én meter nærmere garasjenedkjøringen i forhold til eksisterende veg. Samtidig ligger regulert vegareal i «Sentrumsplan Stjørdalshalsen», plan-ID 1-107, nærmere nedkjøringsrampen enn foreslått ny vegtrase. Siden regulert vegareal flyttes østover, bort fra nedkjøringsrampen, blir et areal foran nedkjøringsrampen som er ca. 0,7 m bredt, omregulert fra veg- til boligformål. Dersom vegen ble bygd i henhold til gjeldende plan, ville vegen kunne kommet nærmere nedkjøringsrampen enn i dag.



Gjeldende reguleringsplan Sentrumsplan Stjørdalshalsen, plan-ID 1-107



Planforslaget. Areal nærmest nedkjøringsrampa til Thyholtvegen 1 reguleres til boligformål.

Nærmeste bebyggelse øst for Thyholtvegen 2, gnr. 99 bnr. 1039, er plassert ca. 1,5 m fra eiendomsgrensen. Byggegrensen for Thyholtvegen 2 er satt 4 m fra eiendomsgrensen til naboeiendom, i tråd med hovedregelen i plan- og bygningslovens § 29-4. Det frarådes å flytte byggegrensen nærmere eiendomsgrensen enn 4 m som foreslått.

Det vurderes at siktforholdene ved nedkjøringsrampen blir omtrent som i dag, fordi hekken ved garasjen på eiendom 99/28, nord for Thyholtvegen 1, må fjernes. Lyktestolpen ved nedkjøringsrampen må flyttes ca. én meter nærmere fasaden til Thyholtvegen 1. Speilet på lyktestolpen kan stilles inn slik at siktforhold opprettholdes. Planlagt vegareal er innenfor eiendomsgrensen til Thyholtvegen 1, og grunnerverv må derfor påregnes.

Uttalelse fra Innherred renovasjon, datert 06.09.2023:

Renovasjonsløsningen vil være 5 stk. overflatecontainere. De må plasseres slik at avstand fra veg til løftepunkt ikke blir over 3 m. Arealbehovet vil bli 4 m x 2 m. Avstand fra containere til bygg eller andre hindringer for kranløft må være min. 1 meter.

Kommunedirektørens kommentar:

Innherred renovasjon krever i tråd med deres retningslinjer, overflateplasserte containere fordi det planlegges for under 25 boenheter. I KPA § 1.4.5 for sone BF3, er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter. Det vil si at det ikke er samsvar mellom kravet i KPA og det Innherred renovasjon krever.

Kommunedirektøren vurderer at det er avsatt tilstrekkelig areal, og at avstandskrav for både nedgravde enheter og overflateplasserte containere er ivarettatt i planforslaget. Nedgravd løsning er mindre sjenerende enn overflateplasserte containere, samt ivaretar sikt- og utsiktsforhold på en bedre måte. Kommunedirektøren anser at siktforholdene er ivarettatt med begge løsninger, siden areal for renovasjonsanlegg ligger utenfor frisisiktsoner. Begge løsninger kan derfor godtas. Planbestemmelse § 3.5 er endret slik at begge løsninger kan velges.

Det er lagt til i bestemmelsene at det skal være fri høyde over renovasjonsanlegget i henhold til krav fra Innherred renovasjon.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 09.10.2023:

Det fremmes faglig råd om at det i bestemmelsene tas inn at overvann skal fordrøyes lokalt og videre føringer som minimum sikrer at kommunen kan stille krav til naturbaserte løsninger for fordrøyning hvis dette vurderes som mulig ved detaljutforming.

Sol- og skyggeanalyse viser at ny bebyggelse vil gi dårligere solforhold på privat uteareal fra kl. 16.00 for eksisterende boliger. Utbygging og utnyttelsesgrad må ikke gå på bekostning av helse og bokvalitet. Statsforvalteren viser til SPR-BATP (statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging), som sier at hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet bør vektlegges i planer. Det er uheldig at ny bebyggelse forringer nabobebyggelsens tilgang til sol på deres uteoppholdsareal. Kommunen bør vurdere ytterligere tilpasning av ny bebyggelse, slik at ulempen blir mindre.

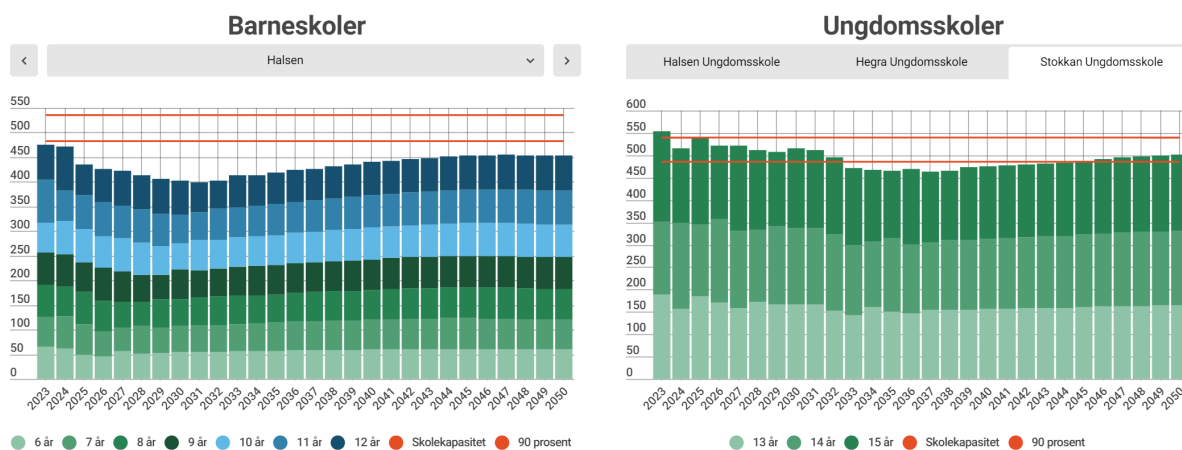
Av saksfremlegget fremkommer at kommunen vurderer at det foreligger tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet. For å sikre skolekapasitet ved utbygging i fremtiden, bør bestemmelsene allikevel stille rekkefølgekrav i samsvar med KPA § 1.2.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelse om lokal fordrøyning av overvann er tatt inn under punkt 2.1 VAO-plan.

For vurdering av endrede sol- og skyggeforhold for eksisterende bebyggelse, vises det til vurderingsavsnittet. På bakgrunn av vurderingene, er det fremmet to forslag til vedtak, hvor alternativ 2 har ytterligere tilbaketrukket 3. etasje i sør, som tiltak for å ta hensyn til nabo i øst som er mest påvirket av planlagt utbygging.

Det vurderes å ikke være nødvendig med rekkefølgekrav for skolekapasitet, da det er tilstrekkelig dekning innenfor skolekretsen, og planlagt utbygging er av beskjedent omfang (maks 10 boenheter). Ny Halsen barneskole er under oppføring. Prognoser for Stokkan ungdomsskole viser at det vil bli mer kapasitet etter 2025. Nedenfor vises utklipp fra Trondheimregionens prognoser:



Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 11.10.2023:

Fylkesveg, trafiksikkerhet: I bestemmelsene er det angitt at veg med fortau skal etableres fra Nordregata til og med nordre eiendomsgrense for planlagt boligutbygging, eiendom 99/44. Fylkeskommunen anbefaler at utstrekning av arealet med et avgrenset areal på plankartet presiseres. Avgrensningen mellom fortausareal som skal opparbeides og areal som ikke skal opparbeides i forbindelse med detaljreguleringen bør også sikres at utformes på en trafiksikker og god måte.

Kulturminner nyere tid: Det er ikke redegjort for alternative løsninger som ivaretar et mulig kulturminne. Flytting og gjenbruk for eksempel. Dette er naturlig å forvente i en regulering, utrede aktuelle gjeldende nasjonale føringer:

«Kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging. «Klimagevinst gjennom bruk, ombruk, gjenbruk og transformasjon. Overgangen fra en lineær til en sirkulær økonomi er en del av løsningen for at byggenæringen skal bli mer bærekraftig. Den sirkulære økonomiens mål er å utnytte alle ressurser best mulig. Vern gjennom bruk er derfor fortsatt et viktig prinsipp for en bærekraftig kulturmiljøforvaltning. Det vil redusere avfall, samt redusere behovet for produksjon og transport av nye byggematerialer.»

Kilde: «Meld. St. 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold». Det er kommunen som er vedtaksmyndighet og som bør sørge for at tapet av et kulturminne og dens konsekvenser er belyst i saken så godt som mulig.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er vurdert at bestemmelsen som fastsetter hvilken strekning som skal opparbeides med fortau, er entydig og dermed tilstrekkelig. Det er lagt til i rekkefølgebestemmelsene punkt 6 - Brukstillatelse, ny bestemmelse som sikrer at avgrensningen mellom del av Thyholtvegen som opparbeides med fortau tilpasses mot eksisterende veg uten fortau, slik at det blir et trafiksikkert bytte i vegstandard.

Ny plan for kulturminner i Stjørdal, Kulturmiljøplan, er under utarbeidelse.

Registreringsarbeid i sentrum foregår i samarbeid med Stjørdal historielag, for å vurdere objekter som kan være interessante for kommunalt vern. Thyholtvegen 2 er ikke en del av disse. Boligen er oppført i 1916/-17, og er verken gammel nok eller har en spesiell historie som vil gi den status som bevaringsverdig. Boligområdet er heller ikke vurdert som spesielt interessant innenfor kulturmiljøbegrepet.

Vurdering:

Planen innebærer fortetting innenfor område BF3 - område for transformasjon fra eneboligbebyggelse til lavblokk. Fortetting i sentrumsområder, og særlig nærme kollektivknutepunkt, er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Planforslaget ligger i ca. 350 m gangavstand fra Stjørdal stasjon.

Planforslaget har møtt motstand i nabolaget, både fordi det foreslås en bebyggelsestype (lavblokk) som står i kontrast til eksisterende småhusbebyggelse, og fordi etablering av en bredere veg med fortau vil føre til at naboer må frigi grunn. Total bredde på vegtrasé er videreført fra områdereguleringsplan for Stjørdalshalsen, plan-id 1-107, men 2 m av bredden foreslås regulert til fortau. Traséen er trukket østover i sør for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse på vestsiden av vegen. Byggegrense til veg er videreført fra sentrumsplan for Stjørdalshalsen, plan-ID 1-107, som er satt 8 m fra senterlinje veg. Dette harmonerer med nabobebyggelsen tilgrensende Thyholtvegen.

Kommunedirektøren konstaterer at planforslaget ivaretar krav i KPA for utbygging i fortettingsområde BF3, med unntak av krav til maks tillatt utnyttingsgrad og tillatt antall boenheter per daa. Det er vurdert at de nevnte avvikene kan godtas, da planforslaget ivaretar intensjonen i KPA til tillatt bygningstypologi. Som tiltak for å dempe opplevelsen av bygningens størrelse, er det satt krav om at bebyggelsen skal fremstå som, eller være to separate volum. Dette er sikret i bestemmelsene.

Konsekvenser for sol- og skyggeforhold på eksisterende bebyggelse

Solstudie datert 23.02.2023 (vedlegg 18), viser at naboeiendom 99/1039 rett øst for planområdet, får dårligere solforhold på privat uteareal på ettermiddagen som følge av planlagt utbygging. Eiendommen har privat uteareal på terrasse sør for huset. Utbyggingsvolum er vist med maks utnyttingsgrad, 130 % BRA, og inntrukket 3. etasje. Andre krav til utforming av bebyggelsen er ikke vist.

Eiendom nordøst for planlagt ny bebyggelse (gnr. 99 bnr. 42), berøres også i noen grad av planforslaget. Eiendommen får noe dårligere solforhold sør for huset en stund på ettermiddagen, men får igjen solen litt senere. Eiendommen har hele tiden svært gode solforhold på ettermiddag/kveld vest for huset. Det vurderes at solforholdene ikke blir forringet i særlig grad, slik at det ikke er grunnlag for å kreve tiltak.

Vurderingen som følger, fokuserer på solforholdene på privat uteareal til naboeiendom gnr. 99, bnr. 1039. Det er vist to forslag, hvor alternativ 1 er forslaget som ble fremmet til høring og offentlig ettersyn, og alternativ 2 er forslag med ytterligere tilbaketrukket 3. etasje i sør. Solforholdene gjelder for 01. mai.

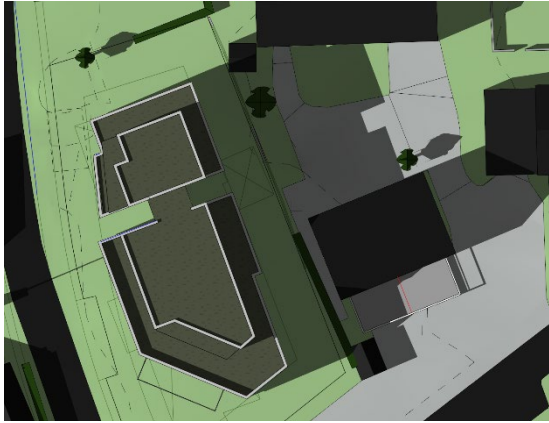
Det er vanlig med bestemmelser i planer til at utearealer skal være minst 50 % solbelyst i et visst antall timer om sommeren. Det er for eksempel bestemmelse til dette i gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt i 2019. Kravet indikerer at når et uteareal er



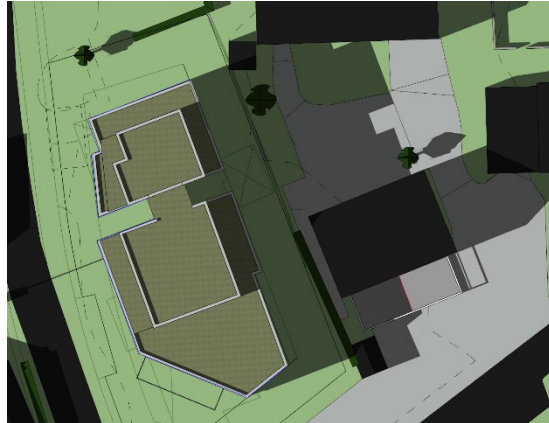
Utklipp fra solstudie datert 23.02.2023. Solstudien viser sol- og skyggeforholdene 01. mai kl. 16.00, med maks utnyttingsgrad hjemlet i planen (130 % BRA).

mindre enn 50 % solbelyst, er brukbarheten eller verdien av arealet redusert når solforhold er bestemmende. For alternativ 1 er 50 % solbelyst kl. 16.05, mens for alternativ 2 er 50 % solbelyst kl. 16.12. Dette gir en forskjell på kun 7 minutter.

Alternativ 1, kl. 16.05:

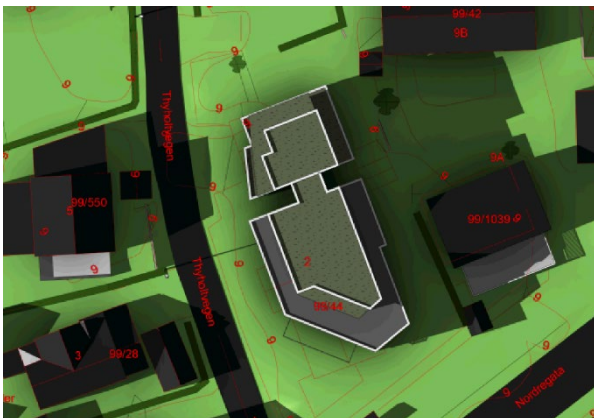


Alternativ 2, kl. 16.12:

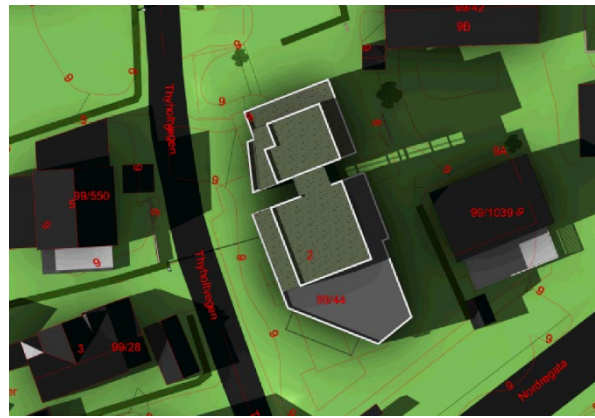


Kl. 16.30 er terrassen nesten helt skyggelagt i alternativ 1, mens i alternativ 2 er terrassen ca. 60 % skyggelagt.

Kl. 16.30, Alternativ 1:

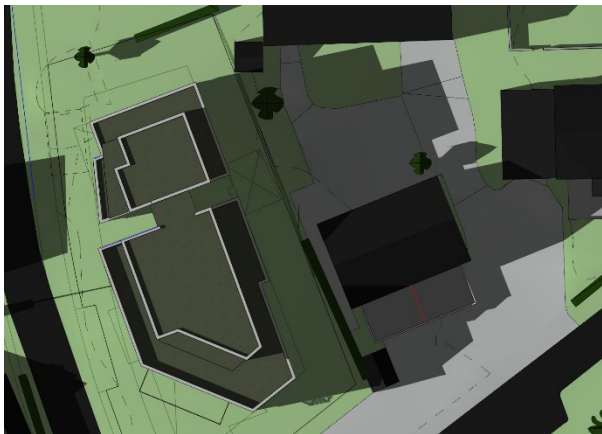


Alternativ 2:

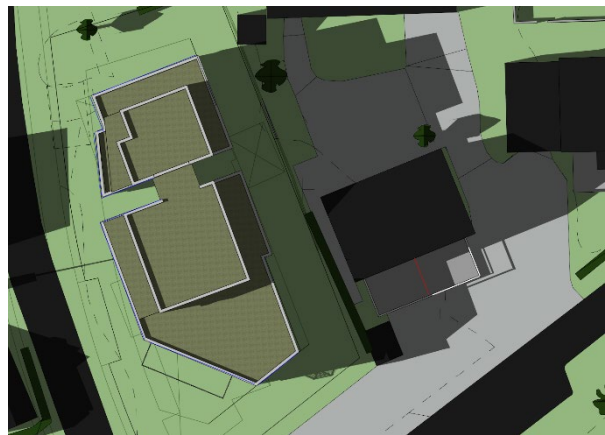


Sola forsvinner fra terrassen til eiendom 99/1039 kl. 16.51 for alternativ 1, mens solen først blir helt borte kl. 17.20 for alternativ 2. Det vil si at tiltaket gjør at man beholder solen i en halvtime lenger. Arealet som er solbelyst etter kl. 16.51 for alt. 2 er imidlertid bare ca. 5,5 m². Det er fremdeles plass for å sitte ute i solen, selv om bruksarealet av det solbelyste arealet er begrenset. Bare 13 minutter senere, kl. 17.04, er solbelyst areal omtrent halvert. Det er nå svært lite areal igjen på terrassen som er solbelyst.

Kl. 16.51, Alternativ 1:



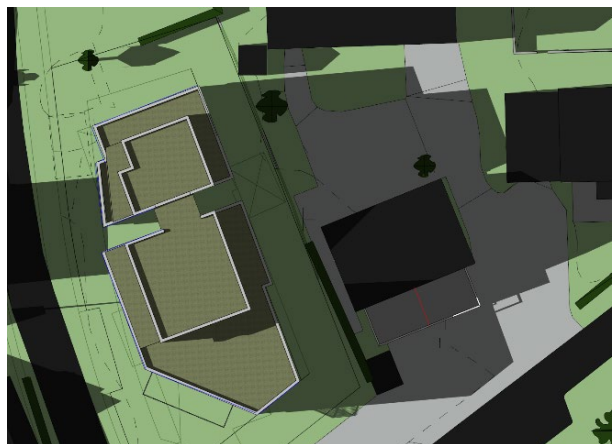
Alternativ 2:



Alternativ 2 kl. 17.04:



Alternativ 2, kl. 17.20:



Samlet vurdering/konklusjon

Det er vanlig å bruke 50 % solbelysning av et uteareal som måleindikator for om det er tilstrekkelig solbelyst eller ikke. Når det er under 50 % belysning, synker brukbarheten av arealet når solforhold er avgjørende faktor. Dersom 50 % solbelysning legges til grunn for vurderingen, er forskjellen på de to alternativene kun 7 minutter. Alternativ 2 har mer enn 50 % soldekning av arealet noe lengre enn alternativ 1.

For å avgjøre om det er riktig å iverksette ytterligere tiltak eller ikke, er konsekvensene for solforholdene undersøkt mer detaljert i det følgende.

Virkingen av ytterligere tilbaketrukket 3. etasje i sør som vist i alternativ 2, sammenlignet med alternativ 1, tilsier forskjellen mellom å miste solen på privat uteareal kl. 16.50, og å miste solen kl. 17.20, 1. mai. Dette er en forskjell på 30 minutter.

For alternativ 2 er kun en liten del av utearealet solbelyst etter kl. 17.00.

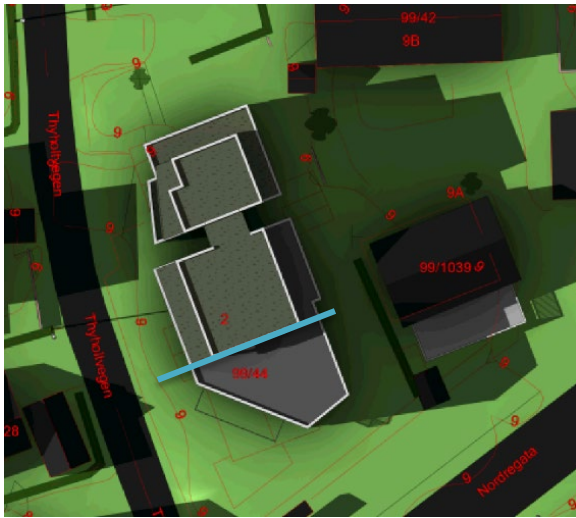
For alternativ 1 er det nesten ikke sol på det private utearealet allerede kl. 16.30.

Omtrent kl. 16.30 og kl. 17.00 er altså tidspunktene hvor Kommunedirektøren vurderer at det ikke er brukbart areal med sol igjen på utearealet, for de to alternativene. Det er på dette tidspunktet at virkingen av tiltaket i alternativ 2 gjør seg gjeldende. Kl. 16.30 er det fortsatt sol på ca. 40 % av utearealet, og det er fremdeles brukbart med sol på deler av arealet kl. 16.51. Det vurderes derfor at tiltaket med tilbaketrukket 3. etasje i sør vil ha positiv innvirkning når det kommer til solforholdene på det private utearealet,

sammenlignet med alternativ 1. Kommunedirektøren anbefaler på dette grunnlag at det settes inn krav i planen til ytterligere tilbaketreking av 3. etasje mot sør, i tråd med alternativ 2.

Det fremmes to alternative forslag til vedtak, alternativ A og alternativ B. Kommunedirektøren anbefaler alternativ B.

Ved valg av alternativ B, skal plankart og bestemmelser justeres før kunngjøring av planvedtak, for å sikre at en 3. etasje blir tilbaketrasket mot sør tilsvarende alternativ 2 i solstudiet. Foreslått byggegrense for 3. etasje er illustrert med blå linje i kartutsnittet nedenfor. I planbestemmelsene foreslås at det legges det inn bestemmelse for byggegrense under pkt. 3.2.3: «I sør skal tredje etasje være ytterligere tilbaketrasket fra ytre fasadeliv, tilsvarende byggegrense vist i plankart». Forslaget til bestemmelse kan justeres, så fremt intensjonen med bestemmelsen ivaretas.



Blå linje illustrerer forslag til ny byggegrense for 3. etasje mot sør.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-ID 5018, vedtas.