



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	143/24	28.08.2024

Sluttbehandling av reguleringsendring for Boligfelt

Ringbanen, plan-ID 1-275-A

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

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

PS 143/2024 Sluttbehandling av reguleringsendring for Boligfelt Ringbanen, plan-ID 1-275-A

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 143/2024 i møte den 28.08.2024:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "MEGLER PÅ SAKEN".

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) var inhabil.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

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

For forslaget stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)
Dermed er innstillingen vedtatt.

Stjørdal kommune godkjenner endring av reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart datert 12.08.2024 og bestemmelser datert 08.08.2024.

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

Vedlegg

- 1 1-275-A Plankart 12.08.2024
- 2 1-275-A Planbestemmelser 08.08.2024
- 3 1-275-A Planbeskrivelse samlet 24.06.2024
- 4 1-275-A ROS-analyse 11.06.2024
- 5 Merknad fra Anders Haugen-Oppedal, datert 06.07.2024
- 6 Merknad fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug, datert 09.07.2024
- 7 Merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 16.07.2024
- 8 Merknad fra Kathrin Hengelhaupt, datert 04.08.2024
- 9 Merknad fra Trøndelag fylkeskommune, datert 06.08.2024

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, vedtatt 17.12.2020

Sammendrag

Endringen gjelder for Ringbanen. De sentrale endringene er at kjørebanelen er gitt en mykere kurvatur som gir bedre forutsetninger for drift og vedlikehold av veggen, og at formål «annen veggrunn-grøntareal» innenfor veglivet som i gjeldende plan er avsatt til felles formål, blir omregulert til offentlig formål.

Saksopplysninger

Forslaget til planendring gjelder for endring av Ringbanen, og berører reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen, vedtatt 17.12.2020 og 1-282 Fortau Kirkevegen - Lillemoen, vedtatt 28.01.2021. Forslagsstiller er Nefna AS.

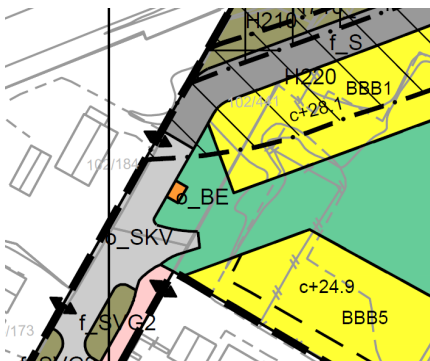
Endringer i plankart

Kjørebanelen har fått en mykere kurvatur som skal gjøre at vegen blir enklere å drifte og vedlikeholde. Vegen blir liggende innenfor de samme formålsgrenser som i dag, slik at endringene kun skjer i det som er regulert til samferdselsformål. Regulert fortau blir liggende som i gjeldende plan, men det foreslås noen mindre justeringer ved snuhammer i enden av Ringbanen.

I gjeldende plan er det avsatt offentlig kjøreveg, parkering og fortau langs Ringbanen. Det er også avsatt «annen veggrunn-grøntareal» langs vegen, men til felles formål. Dette innebærer at grøntarealene i gjeldende plan ikke skal driftes og vedlikeholdes av kommunen, men forutsettes å være felles for eiendommene tiliggende Ringbanen. Det er kommet frem til at denne løsningen er mindre hensiktsmessig, og det foreslås at hele vegkroppen blir offentlig. I tillegg foreslås det å omregulere arealene fra «annen veggrunn-grøntareal» til «blå/grønnstruktur», blant annet for å ivareta håndtering av overvann.

Øvrige endringer i plankart:

- Del av Ringbanen nærmest vegkryss til Kirkevegen utvides noe for å gi bedre plass for manøvrering/møteplass. Ny regulert vegbredde er 6 m.
- Offentlig parkering langs Ringbanen: Parkeringsplassene er gitt noe endret plassering og utforming. Antall parkeringsplasser opprettholdes (6 p-plasser).
- Energianlegg (o_BE) flyttes iht. innvilget dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er også gitt dispensasjon for endret plassering av renovasjonsanlegg. I gjeldende plan er det forutsatt at renovasjonsanlegg skal plasseres i det indre gårdsrommet innenfor uteoppholdsareal f_BUT. Ny plassering av renovasjon er ved snuhammer i enden av Ringbanen, og berører regulert område for energianlegg. Endret plassering av energianlegg og renovasjonsanlegg er godkjent av henholdsvis Tensio og Innherred renovasjon. Utformingen av snuplass i enden av Ringbanen er endret i tråd med godkjent utomhusplan til byggesaken.
- Endret utforming av offentlig fortau i enden av Ringbanen. Endringen kommer av justering av snuplass.



Utklipp av gjeldende reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen.



Utklipp av godkjent utomhusplan til byggesaken som viser endret plassering av energianlegg og renovasjon. (Innvilget gjennom dispensasjon).



Utklipp av forslag til planendring. Kartet viser ny plassering av energianlegg (o_BE), justert utforming av snuplass og fortau.

Endringer i planbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelse § 3.6.
Bestemmelsen angir krav til utomhusplanen og hva som vises i planen. Bestemmelsens siste avsnitt foreslås endret fra:
«For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, møbleringssoner og parkering»

Til ny utforming:

«For Ringbanen skal utomhusplanen vise fortau, beplantning, blå/grønnstruktur, parkering og eventuelt møbleringssoner.»

- Reguleringsbestemmelse § 6.6.

Bestemmelsen angir krav for arealformålet «annen veggrunn-grøntareal», merket f_SVG2 og f_SVG3. Dette er grøntarealene i Ringbanen. Gjeldende bestemmelse er som følger:

*«§ 6.6 Annen veggrunn - grøntareal, merket f_SVG3 og f_SVG2
Dette er møbleringssoner, som skal opparbeides i tråd med utomhusplan.
Møbleringssonene er felles for eiendommer med avkjørsel til Ringbanen, eiendom
gnr/bnr: 105/188, 105/191, 105/163, 105/132, 105/26, 105/131, 107/402,
107/403, 105/173, 107/393, 102/184, 102/441 og 107/394.»*

Det foreslås å endre arealformålet fra «annen veggrunn-grøntareal» til «blå/grønnstruktur». Områdene endres fra felles til offentlig, og det foreslås å legge til nærmere bestemmelser for opparbeiding/utforming av områdene. Bestemmelsen foreslås endret til følgende:

*«§ 6.6 Blå/grønnstruktur, merket o_BG
Blå/grønnstruktur er areal merket o_BG. Arealene skal være offentlige og skal opparbeides med trerekke, beplantning og eventuelt møbleringssone. Det skal plantes 4-5 enkeltstående trær i gateløpet, og øvrig beplantning skal bli maks 0,5 m høy. Trærne skal være oppstammet slik at trekrona ikke hindrer sikt. Beplantningen skal være norske naturplanter. Det skal velges beplantning som ikke har stor økologisk effekt eller kategoriseres som H1 (høy risiko), SE (svært høy risiko) eller P1 (potensielt høy risiko). Siktlinjer skal ivaretas. Områdene skal opparbeides med rotvennlig, veldrenerende jord, og fungere som regnbed. Jorddybden skal være tilpasset den valgte beplantningens vekstpotensial.
Overvannet skal ledes til de blågrønne feltene. De blågrønne feltene må ses i sammenheng for komplett løsning i gateløpet. Overløpsfunksjon skal ivaretas, eventuelt ledes til nærmeste flomveg. Overvannshåndteringen skal ta hensyn til kulde.*

Det skal ikke benyttes terskler som kantstein mellom kjøreveg o_SKV/parkering o_SPA, og de blågrønne feltene. Større naturstein sammen med beplantning, skal plasseres strategisk for å hindre kjøring og parkering innenfor de blågrønne feltene.

Arealene skal opparbeides i tråd med utomhusplan som godkjennes av aktuelle fagområde i Stjørdal kommune, sektor bydrift og infrastruktur».

- Reguleringsbestemmelse § 4.12.

Videre er det i reguleringsbestemmelsene i § 4.12 stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av områdene f_SVG2 og f_SVG3 før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn. Bestemmelsen har følgende utforming i gjeldende plan:

*«§ 4.12 Annen veggrunn - grøntareal, merket f_SVG2 og f_SVG3
Møbleringssonene langs Ringbanen skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.»*

Det foreslås at bestemmelsen endres til følgende:

«§ 4.12 Blå/grønnstruktur, merket o_BG

Offentlig blå/grønnstruktur skal være opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn.»

- Reguleringsbestemmelse § 4.14.

Bestemmelsen har følgende utforming i gjeldende plan:

«§ 4.14 Friområde

Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn».

Dette er et rekkefølgekrav for friområdet på Lillemoen, og intensjonen med bestemmelsen er at innen det gis ferdigattest, skal det være sikret at friområdet blir opparbeidet. Bestemmelsen har vært noe uklar siden den bare sier at friområdet skal være sikret, og det er derfor ønskelig med en presisering. Midlertidig brukstillatelse er gitt, og denne delen av bestemmelsen er derfor fjernet. Det foreslås at bestemmelsen endres til følgende:

«§ 4.14 Friområde

Friområde på Lillemoen, sørøst for planområdet, skal være sikret opparbeidelse før det gis ferdigattest for første byggetrinn».

- Reguleringsbestemmelse § 5.1.

Dette er en ny bestemmelse, for områder for boligformål ved avkjørselen til Ringbanen:

«§ 5.1 Boligbebyggelse

Arealene reguleres til boligformål».

Nye og reviderte plandokumenter

Planendringen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse. Planforslaget har egen planbeskrivelse som redegjør for endringer fra opprinnelig plan. Denne er slått sammen med planbeskrivelsen for gjeldende reguleringsplan. ROS-analyse for vedtatt reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen er vedlagt planforslaget. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å utarbeide egen ROS-analyse for planendringen.

Vurdering:

Medvirkning

Planforslaget har vært på høring i perioden 05.07.2024-05.08.2024. Det er mottatt 5 uttalelser, se vedlegg 5-9, hvorav Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune ikke hadde merknader til høringsforslaget. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med Kommunedirektørens kommentarer.

Merknad fra Anders Haugen-Oppedal, datert 06.07.2024

Haugen-Oppedal mener at det burde vært to fortau, eller at planen speilvendes slik at fortau/beplantning/parkeringsplasser flyttes til vestsiden av Ringbanen. Det er på vestsiden alle skolebarna bor, og ved å få fortau på denne siden hadde de sluppet å krysse vegen for å gå til skolen.

Kommunedirektørens kommentar:

Med den foreslåtte kurvaturen på vegen som er planlagt som et tiltak for å senke farten, er det ikke plass til tosidig fortau. Planlegging av samferdselsformål skal være med et langsiktig perspektiv. Selv om det i dag er flest skolebarn som bor på vestsiden av vegen, vurderer Kommunedirektøren det som sannsynlig at det vil være flere skolebarn og andre

myke trafikanter med tilhold på østsiden av vegen i fremtiden, da det er en klar overvekt av boliger på østsiden av vegen. Det er derfor vurdert som mest hensiktsmessig at fortauet planlegges etablert på denne siden av vegen. Plassering og utforming av fortauet er videreført fra gjeldende plan.

Merknad fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug, datert 09.07.2024

På vestsiden av Ringbanen foreslås det små soner med blå/grønnstruktur. Hagen og Laugtug mener at det i stedet bør etableres fortau langs vestsiden av vegen. Trafikken vil bli betydelig økt i Ringbanen, og det er på vestsiden av vegen at det bor flest barn: 10 skolebarn som går og sykler selv til og fra skolen. Trafikksikkerhet må prioriteres foran beplantning og parkering. Hagen og Laugtug ønsker også fartsdumper og gangfelt over vegen.

Det bor leietakere på eiendommene gnr./bnr. 105/163 og 105/26, som ikke får anledning til å komme med uttalelse, fordi det er eier som får tilsendt brev. I disse boligene bor det barn i skolealder, og de ønsker også gangfelt på vestsiden av Ringbanen.

Kommunedirektørens kommentar:

For Kommunedirektørens vurdering av forslag om etablering av fortau langs vestsiden av vegen, vises det til kommentar til uttalelsen fra Haugen-Oppedal.

I henhold til Statens vegvesens håndbok V127 - «Kryssingssteder for gående», bør det ikke etableres gangfelt i rene boligområder med fartsgrense 30 km/t. Som erstatning for gangfelt kan det vurderes å etablere fartshumper. Disse må plasseres med hensyn til eventuelle kryssingssteder. Fartshumper planlegges ikke gjennom reguleringsplaner, og er et tiltak som først vurderes dersom høy fart er blitt et problem i et område. Fartshumper er mest aktuelt i områder uten separat tilbud til myke trafikanter, som fortau eller gang- og sykkelveg. Ringbanen er planlagt utformet med betydelig innsnevret kjøreareal sammenlignet med dagens situasjon, og med kurvatur/sving, som fartsdempende tiltak. Kommunedirektørens vurdering er at dette er tilstrekkelige tiltak for å holde farten på akseptabelt nivå.

Huseier har plikt til å varsle leietakere dersom de kan bli berørt av planforslaget.

Merknad fra Kathrin Hengelhaupt, datert 04.08.2024

Hengelhaupt har følgende innspill til planforslaget:

- 1) Ønsker fortau på andre siden av vegen enn det er tegnet i plankartet.
- 2) Ønsker fartsdumper på grunn av høy hastighet i gaten og fordi barn leker og sykler i gaten.
- 3) Hengelhaupt ønsker nok plass til å kjøre inn og ut av innkjørsel til egen eiendom. Per dags dato er eiendommen parkert inn slik at det er vanskelig for deres barn å se hva som kommer, og barna er dårlig sett av de som kjører i gata. Hengelhaupt ønsker også nok plass for at renovasjonsverket kan hente og tømme søppelkassene.

Kommunedirektørens kommentar:

- 1) For vurdering av forslag om etablering av fortau langs vestsiden av vegen, vises det til kommentar til uttalelsen fra Haugen-Oppedal.
- 2) For vurdering av fartshumper som fartsreducerende tiltak, vises det til kommentar til uttalelsen fra Lisa Hagen og Sturla Laugtug.
- 3) Utklipp nedenfor viser planlagt utforming av Ringbanen inkludert siktlinjer og målsatt vegbredde ved eiendom gnr./bnr. 105/26. Siktlinjene viser tilstrekkelige siktforhold fra innkjørselen til eiendommen og ut mot Ringbanen. Det er også planlagt god bredde på vegen ved avkjørselen (5,2 m). Kommunedirektøren

vurderer at forholdene er gode ved avkjørselen til eiendommen, både med tanke på manøvreringsrom og siktforhold. Planlagt veg tilfredsstillende kravene til Innherred renovasjon med tanke på fremkommelighet m.m.



Lovhjemmel

Tiltakene er vurdert i henhold til vilkår i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd og rundskriv H-6/17. Det vurderes at reguleringsendringen ikke vil medføre negative virkninger for miljø eller samfunn. Endringen berører kun allerede bebygde områder og vil dermed ikke få konsekvenser for naturverdier, landbruk eller kulturminner.

Det er konkludert med at tiltakene det planlegges for ikke går ut over hoveddrammene i gjeldende plan, ikke har negativ virkning for helhetlig planlegging i området og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planforslaget kan dermed behandles med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, endring av gjeldende plan med forenklet planprosess.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planendringen medfører en enklere situasjon når det kommer til drift og vedlikehold av vegen. Det er hensiktsmessig at sidearealer til veg regulert til «annen veggrunn-grøntareal», omreguleres fra felles til offentlig formål, slik at det er kommunen som skal drifte og vedlikeholde også disse arealene. Endringen vil ikke ha konsekvenser for gjennomføring av reguleringsplanen, og går heller ikke utover hoveddrammene i planen. Samlet sett vil foreslått planendring innebære en bedre løsning for beboere tilknyttet Ringbanen og kommunen som drifter og vedlikeholder vegen.

Planendringen fremstår godt gjennomarbeidet, og kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.