

Møtereferat

Dato: 07.04.2022

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Ringbanen B1

Møtetid:	12.00-13.30	Møtested:	Stjørdal rådhus
Møtedato:	11.03.2022	Sak:	2022/2142-2
Referent:	Ingrid E. Bye Lønvik		

Til stede:

Firma/ Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Forslagsstiller/S.A.K.	Geir Morten Holltrø	gmh@sakas.no
Forslagsstiller/S.A.K.	Eirik Skårdalsmo	es@sakas.no
Tiltakshaver/Laugtug Eiendom	Tore Laugtug	tore.laugtug@getmail.no
Stjørdal kommune (SK)	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordan.kommune.no
Stjørdal kommune (SK)	Ingrid E. Bye Lønvik	inglon@stjordan.kommune.no

Beskrivelse

Formål med planen - planens innhold

Innenfor planområdet er det et eldre leilighetsbygg på en etasje med kjeller. Bygningen har tilhørt Værnes garnison, og har vært bebodd av forsvarsansatte. I dag inneholder bygningen 5 private boenheter.

Bygningen er slitt og det er ønskelig å bygge nytt. Byggets fundament er meget solid bygd, og det er et mål å beholde dette. For en bedre utnyttelse av tomten planlegges det å bygge ut i begge ender. Eiendom rett øst for tomten (gnr. 107 bnr. 399) er ubebygd og skal også reguleres. Det planlegges å flytte regulert lekeplass som ligger i vest ved Ringbanen til denne eiendommen. Dette er en skjermet plassering for lekeplass, med god tilgjengelighet fra boligene i sør som deler avkjørsel i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet skal omfatte boligområde felt B1 med tilhørende felles adkomstveg FA1, felles lekeplass FL1 og felles parkering FP1 i gjeldende plan (plan-id 1-183 Hangartomt og del av Ringbanen).

Det er vurdert at planendringen kan behandles som en mindre reguleringsendring forutsatt at sol-/skyggeforhold for boliger i felt B2 ikke endres vesentlig i forhold til gjeldende plan.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

– et godt valg for framtida

Postadresse: Stjørdal kommune

Postboks 133

7501 Stjørdal

Besøksadresse: Areal og miljø

Kjøpmannsgt 9

7500 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

postmottak@stjordan.kommune.no

www.stjordan.kommune.no

Bankgiro: 8674.12.23300 (m/KID)
8674.48.00007 (u/KID)

Organisasjonsnr: NO 939 958 851
MVA

Planområdet er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA), hvor det er en del av fortetningsområde BF3. Innenfor BF3 tillates oppført 4-10 boenheter per daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan plan-id 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen, som ble vedtatt i 2005. Ringbanen og Hangartomta (område B2) er fra før regulert på nytt gjennom reguleringsplan 1-275 Boligfelt Ringbanen vedtatt i 2020. Område B1 er alt som er igjen av gammel plan.

Plantype

Mindre reguleringsendring.

Planens plan-ID blir: 5023.

Planens navn blir: Ringbanen B1 - mindre endring av 1-183.

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Fordi planformålet er i tråd med gjeldende overordnede planer, stilles det ikke krav om KU, men det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no

Samråd & medvirkning - Oppstart av planarbeid

1. Forslagsstiller utarbeider revidert planforslag med komplett dokumentasjon.
2. Kommunen skriver varslingsbrev som sendes til berørte parter og berørte høringsinstanser sammen med planforslag. Uttalefrist bør være minst 3 uker. Endring legges ut på kommunens hjemmeside.
3. Etter fristens utløp vurderes innkomne merknader. Dersom det er vesentlige innspill er det mulig at planen må endres.
4. Politisk sak fremmes til utvalg plan og miljø for endelig vedtak.
5. Vedtatt planendring gjøres kjent for berørte parter ved tilskrivning, legges ut på kommunens hjemmeside og annonseres.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Egnethet (hovedformålens lokaliseringkriterier ift. tomtens plassering og beskaffenhet)
Tomten benyttes til boligformål i dag, og ligger i et etablert boligområde.

Arrondering (arealenes hensiktsmessighet mht form og innbyrdes plassering)
Tomten er flat og egnet for boligformål. Det er fornuftig å flytte lekearealet til en mer beskyttet plassering lengre vekk fra vegen.

Utnytting (utbyggingsprinsipper uttrykt som grad av utnytting m/høyde - og avstandskrav)

Kommuneplanens bestemmelse for BF3-området sier at øvre gesimshøyde for pulttak ikke skal overstige 7 meter. For bebyggelse med saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige 7 og 10 meter. For begge taktypene skal takvinkel ikke overstige 40 grader.

Gjeldende reguleringsplan (plan-id 1-183) åpner for to etasjer pluss loft, med mønehøyde maks. 10 m. over terreng, og gesimshøyde maks 6 m. fra terrengnivå.

Det planlegges for tre etasjer med saltak eller pulttak, og maks. gesimshøyde/mønehøyde kote +21,9 (ca. 11 meter over terreng). Planlagt tiltak vil dermed være i strid med byggehøyder i kommuneplanens bestemmelser for området. Byggehøydene i KPA er allerede overskredet i området gjennom reguleringsplan 1-275 like nord for området. Innenfor område BBB5, like nord for planområdet, tillates oppført inntil 4 etasjer med maks gesimshøyde kote 24,9. Planlagt tiltak er lavere enn planlagt utbygging på Hangartomta i nord, og vil være en nedtrapping i byggehøyder mot småhusbebyggelsen i resten av nærområdet.

Illustrasjoner som er lagt ved planinitiativet viser pulttak, og for å imøtekomme gjeldende plan skal det ikke være full 3. etasje i hele bygningens lengde. I 3. etasje er det planlagt 2 boenheter med private terrasser/balkonger og felles takterrasse. Forslagsstiller kommer med forslag til hvor stor prosentandel av 3. etasje som tillates bebygd med boenheter.

Bestemmelsene skal også ha krav til takhelning for pulttak/saltak, helst med minimum- og maksimumskrav.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikk, parkering og kollektivtilbud

Planlagt tiltak åpner for 9-10 boenheter. Dette er en økning på 4-5 flere boenheter enn i dag. Gjeldende reguleringsplan har avsatt areal for bakkeparkering i nordre del av tomten mot Ringbanen (FP1). Parkeringsplassen planlegges fjernet til fordel for parkering i første etasje på hver ende av bygningen. Trapp og heis er plassert i tilknytning til parkeringsarealene.

Planområdet ligger i gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Veg - og gateutforming (herunder gang - og sykkelveg)

Felles avkjørsel reguleres med samme bredde og utforming som i gjeldende reguleringsplan (FA1).

Snarveger, skoleveg

Planområdet ligger i gangavstand til barneskole og ungdomsskoler, samt videregående.

Vann og avløp, overvann

Det ligger tilkoblingsmuligheter for vann, avløp og overvann i felles avkjørsel (FA1 i gjeldende plan).

Overvann skal søkes løst på egen eiendom. Det vurderes å etablere grønne tak i forbindelse med felles takterrasse, som et overvannstiltak.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Offentlige friområder (herunder parker og idretts - og badeanlegg)

Det er et offentlig friområde sørøst for planområdet, i en gangavstand på ca. 440 m via Kirkevegen. Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for fortau langs Kirkevegen (plan-id 1-282 Fortau Kirkevegen - Lillemoen) vedtatt i 2021. Fortauet er foreløpig ikke etablert.

Fellesarealer for lek og uteopphold

Regulert lekeplass er i dag plassert i vest ved Ringbanen, og det planlegges at denne flyttes til østre del av planområdet (eiendom gnr. 107 bnr. 399). Planbestemmelsene skal inneholde krav til opparbeidelse av lekeplassen, bl.a. lekeapparater og at deler av området skjermes mot flystøy.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Dette byggeprosjektet vil ikke få vesentlig innvirkning på barnehage- eller skolekapasiteten i kommunen, da det kun innebærer en økning på 4-5 boenheter i forhold til i dag.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Stikkord:

Naturbasert sårbarhet (herunder rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling)

Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling)

Det er registrert grunnforurensning innenfor Hangartomta (Ringbanen 22) rett nord for planområdet, men denne tomten er etter det man kjenner til aldri blitt benyttet til forurensende aktivitet. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at det finnes forurenset grunn innenfor planområdet.

Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler).

VERN OG BEVARING

Området er allerede utbygd, og det foreligger ikke registrerte kulturminner eller naturregistreringer innenfor planområdet.

HELSE, KLIMA OG MILJØUniversell utforming:

Felles uteoppholdsareal og lekeplasser, samt gangatkomster skal plasseres og utformes med tanke på universell utforming. Det anbefales at alle leiligheter blir tilgjengelige for alle, så langt dette er mulig - se TEK-krav.

Vind:

Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).

Sol og skygge:

Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse.

Støy:

Støybestemmelsene i gjeldende reguleringsplan er utdaterte og må oppdateres iht. gjeldende teknisk forskrift og retningslinje for støy (T-1442/2021).

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone. Det kreves utarbeidet støyutredning som viser hvilke tiltak som vil kreves for å oppnå tilfredsstillende støynivåer, og som skal ivaretas i planen (bestemmelser og ev. plankart).

Avfallshåndtering:

Det er planlagt fellesløsning for renovasjon. Det skal tas stilling til om det skal være nedgravd løsning eller ikke, men dersom det skal være nedgravd løsning bør det være flere boenheter som deler på anlegget. Sjekk Innherred renovasjons retningslinjer.

Planlagt plassering bør revurderes med tanke på fremkommelighet for renovasjonsbilen. Det foreslås å se på mulighetene for å flytte anlegget nærmere felles avkjørsel FA1 i gjeldende plan (planområdets sørlige avkjørsel). Fraksjonene kan plasseres i en mer samlet form for enklere tilkomst. Kontakt Innherred Renovasjon v/Bjørn Heggelund for vurdering av plassering og størrelser.

Plassering av renovasjonen skal vurderes med tanke på renovasjonsbilens krav til plass, snuforhold og avstand fra husstandene.

ENERGI

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, med krav om tilrettelegging.

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

Det er ønsket så rask framdrift som mulig.

Krav til levert materiell

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. Nødvendig materiell mhp. f.eks. støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres ihht. SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg i tillegg til pdf.

Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med hilsen

Ingrid E. Bye Lønvik
arealplanlegger
400 28 488

Dette brevet er signert elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.