



Samlet saksframstilling

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	119/21	23.06.2021

Thyholtvegen 2 - spørsmål om igangsetting av detaljregulering

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021

Det gis klarsignal til å sette i gang detaljregulering for Thyholtvegen 2 på vilkår av at Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata tas med i planforslaget som kompensasjon for manglende områdereguleringsplan for Stokkmoen.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021

Torger Størseth (AP) stilte spørsmål om sin habilitet, er leder i sameiet som er nabo til prosjektet. Størseth (AP) fratrukket seg under behandling av sin habilitet. Nå 10 av 11 medlemmer tilstede. Leder fremmet følgende forslag, Størseth (AP) er ikke inhabil. Jfr. Fvl. §6, 1. ledd og Fvl. §6, 2. ledd. Enstemmig vedtatt.

Størseth (AP) tiltrådte, nå 11 av 11 medlemmer tilstede under behandling av saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det gis klarsignal til å sette i gang detaljregulering for Thyholtvegen 2 på vilkår av at Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata tas med i planforslaget som kompensasjon for manglende områdereguleringsplan for Stokkmoen.

Vedlegg:

Vedlegg:

99/44 - Anmodning om oppstartsmøte for privat planarbeid for foretting

Vedlegg 1 - Forslag til planavgrensning-A4-L

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

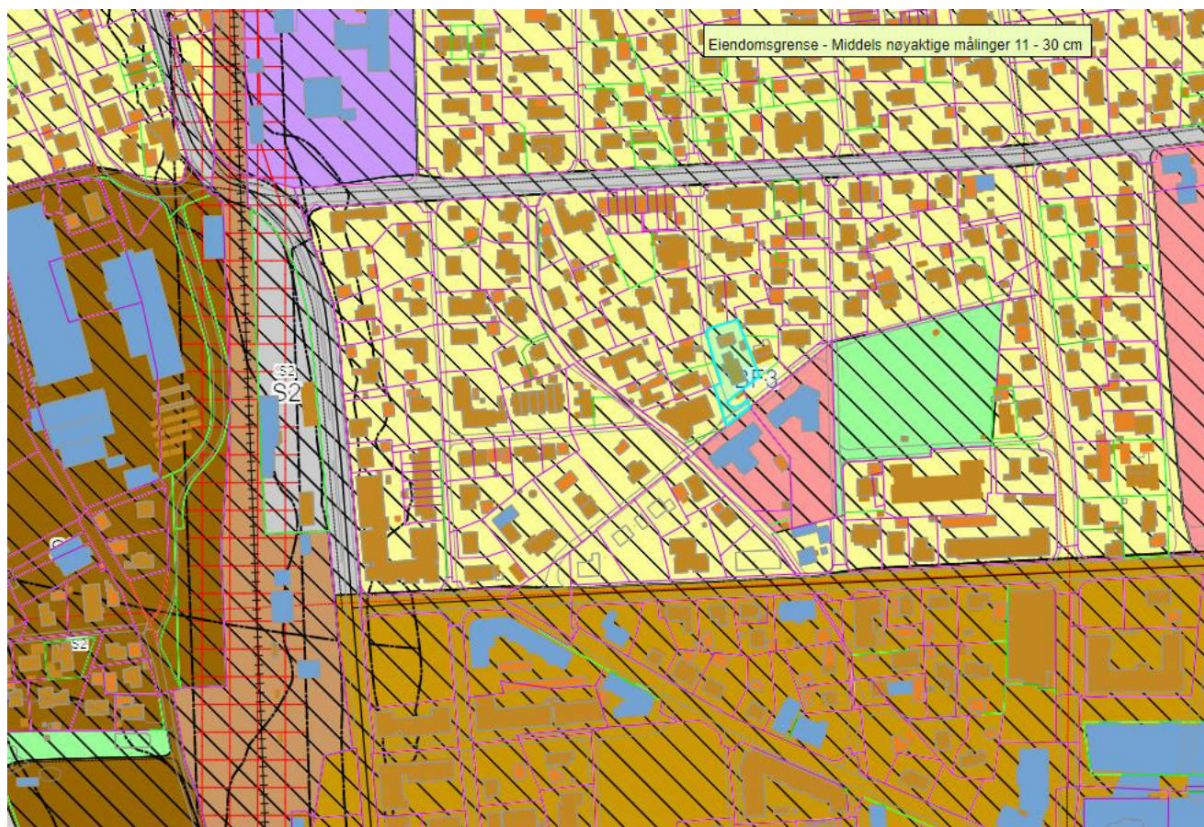
Saksopplysninger

Arkplan AS fremmer på vegne av Steinvik Eiendom på vegne av grunneier forespørsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for Thyholtvegen 2, eiendom 99/44 på Stokkmoen i Stjørdal sentrum. Planområdet er på ca 1daa og er i dag bebyggt med en enebolig med garasje.

Området ligger sentralt til med kort veg til skoler, barnehager, lekeplass, jernbanestasjon og sentrumsformål generelt. Området omkring er eneboliger, noen leilighetsbygg, en barnehage og et forsamlingslokale.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ny lavblokkbebyggelse i 3 etasjer hvor 3. etasje er inntrukket fra fasade. De planlegger parkering i kjeller med tilhørende infrastruktur og uteareal. Foreløpig beregnet utnyttelse er om lag 100 -%BRA, med 7-10 boenheter og 1,3 p-plasser per boenhet. Parkering løses i kjeller og ev. noe på bakkeplan.

Området ligger i fortettingssone BF3 i kommuneplanens arealdel. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning da området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og planens formål samsvarer med kommuneplanen.



Planområdet vist med turkis, omtrent midt i bildet.

Det er i kommuneplanens arealdel krav om områdereguleringsplan for område Stokkmoen fortettingssone BF3. Forslagstiller ønsker ikke å vente på en områdereguleringsplan og ber derfor om tillatelse til å igangsette detaljregulering.

Vurdering

Kommuneplanens arealdel (KPA) stiller krav om 4-10 boenheter per dekar og en utnyttelse på 45-60 %-BRA. Det tillates 2—4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer. Foreløpig forslag er innenfor krav i KPA, unntatt utnyttelsesgrad hvor de skisserer 100 %-BRA. Foreløpige skisser viser en 3. etg. blokk i et punktbygg med noe grønne tak. Det er antydnet 7-10 boenheter.

Området ligger nær Blinkparken og med gangavstand også til skoler og Sandskogan. Det betyr at eiendommen kun trenger å dekke sandlekeplass i planen. Nærlekeplass og strøkslekeplass er dekket gjennom Blinkbanen og området ved skolene. I følge KPA må uteareal/lekeplass ha sentral og solrik plassering i kvartalet og plasseres slik at det vil henge sammen med tilsvarende areal avsatt på naboeiendommene. Dette er vanskelig å oppnå på en liten tomt med et bygg. Likeså er det motstrid mellom en solrik plassering og plassering slik at det kan henge sammen med tilsvarende areal på naboeiendommer som da vil ligge mot nord og øst. Areal mot sør og vest er mest solrike.

Eiendommen inngår i kvartalet avgrenset av Nordre gate, Thyholtvegen, Torgvegen og Skolegata. Ideelt ville man ved høyere tetthet bygd langs gata med et felles indre gårdsrom/uteoppholdsrom illustrert med rød strek i tegning under.

området kan velge Tyholtvegen som adkomst til barnehagen. Parallell gate Torgvegen er stengt mot Skolegata og Tingvollvegen er også smal.

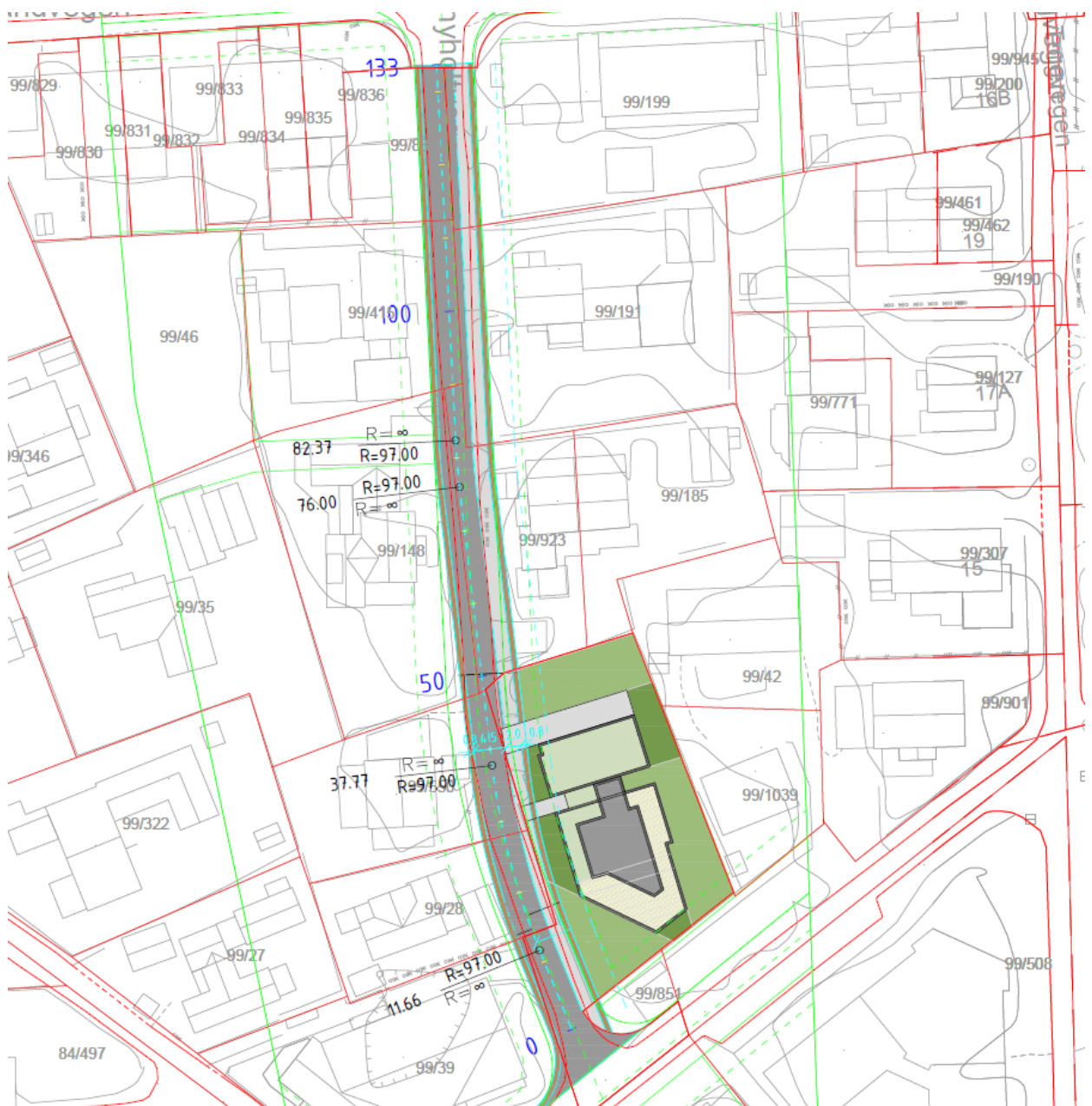
I gjeldende reguleringsplan er Thyholtvegen regulert til en bredde på 8m. I realiteten er den 3-4 m bred. Mye av areal regulert til veg er i bruk til hage, oppstillingsplass for bil og tidvis også bebyggt med garasjer og uthus.

Dersom man skal ta høyde for transformasjon med 7-10 boliger per dekar i området vil dette øke trafikken. Man må da ta stilling til hvor trafikken skal gå og hvilke gatetverrsnitt man skal legge til grunn i de ulike gatene. Dersom man transformerer fra enebolig til blokk på alle eiendommene vil trafikken øke vesentlig. Det blir da behov får å se på hvilken trafikkkløsing som bør legges til grunn allerede i første prosjekt

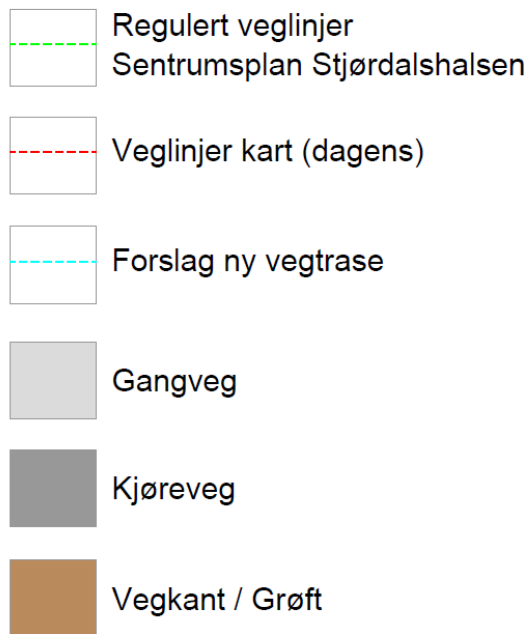
Forslagsstiller har utarbeidet forslag til justert gatetverrsnitt for å unngå eks. bebyggelse.

Bredden på illustrert tverrsnittet, 8,1 m, er omtrent det samme som det regulererte på 8 m.

Forskjellen er at tverrsnittet er detaljert ut med skulder og at det foreslås fortau. Fortau foreslås for å sikre myke trafikanter bedre siden det er en målsetning at flere skal gå og sykle.



Figur 1 Illustrasjon mulig nytt gateløp – justert noe i forhold til gjeldende reguleringsplan



Figur 2 Tegnforklaring



Figur 3 Forslagsstillers tverrsnitt med 4,5 m kjørebane, 2 m fortau og 0,8 m skulder

Kommunedirektørens anbefaling i oppstartsmøtet var 2,5 m fortau og 5,5 m kjørebane. Forslagstiller har valgt å illustrere en løsning med smalere fortau og kjørebane og legge inn vegkant/grøft. Totalbredde på tverrsnittet er det samme. Detaljer i avslutning mot tilgrensende gater må justeres.

For å sikre en mulig gjennomførbar framtidig løsning i gata bør den reguleres i sin helhet nå. Man kan da stille krav om at tilstøtende trafikkareal skal opparbeides som del av denne reguleringsplanen og at dette skal gjelde alle tilgrensende eiendommer som i framtida ønsker å bygge. Man vil da få en etappevis utbygging av Thyholtvegen til bredere gate med fortau.

Alternativt kan man velge å beholde dagens smale gate, uten fortau.

Uavhengig av valg av løsning bør det skiltes parkering forbudt i gata da brannvesenet har fremkommelighetsproblemer.

Saken legges frem til politisk behandling for å kunne gi rammer og forutsigbarhet for forslagsstiller samt å gi svar på om man kan slippe å lage/vente på en områdereguleringsplan. Alternativt kan forespørsel avvises med henvisning til krav i kommuneplanens arealdel om at reguleringsplan skal løses som områdereguleringsplan.

Sak behandles etter plan og bygningslovens § 12-3 og § 12-8.

Kommunedirektøren anbefaler at forslagstiller kan igangsette planarbeid for detaljreguleringsplan under forutsetning av planområdet også omfatter Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata.