

MNPRO AS

Havna Panorama, Stjørdal

Planid 1-277 Planbeskrivelse

Vedtatt 24.03.2022

13.12.2021



1. Arealoppgave

Arealbruksformål	Boliger inkl. uteareal	Veg og fortau	Annen Bebyggelse og anlegg, renovasjon	Grønnstruktur
Sum grunnareal	1271m ²	105m ²	20m ²	299m ² (+269m ² på taket)
Eksisterende bebyggelse, B/F	2 bygninger 697 m ² BYA			
Planlagt bebyggelse, B1	17 enheter 1725 m ² BRA			

2. Bakgrunn

Planforslaget fremmes på vegne av PGKH AS.

Eiendommen 82/4 ligger nordvest for Havnegata. Eiendommen ligger innenfor stadfestet områdeplan 1-250 Storvika og omegn, og er i tråd med denne. Formålet med planen er å legge til rette for å bygge ut eiendommen med boliger.

3. Planprosessen

Planprosessen er styrt av Stjørdal kommune i forbindelse med utarbeidingen av 1-250 områdeplan for Storvika med omegn. Informasjonsmøter og annen informasjon er gjennomført av kommunen. Det samme gjelder annonsering av planoppstart med påfølgende behandling av innkomne innspill. Når det gjelder detaljplanen for Havna Panorama har det vært en omfattende kommunikasjon med kommunen.

Dette startet med at det ble anmodet om forhåndskonferanse 04.02.15. Før denne ble avholdt, ble vi kjent med at kommunen planla en regulering av Storvikaområdet. Ut fra dette ble det avholdt et møte med Arealavdelingen 19.03.15 der begge parter informerte om sine planforslag/ grunnlag for plan. Ut fra dette møtet ble vårt planforslag revidert i forhold til det som kom frem til møtet.

28.06.16 avholdt kommunen et informasjonsmøte angående arbeidet med områdeplanen for Storvika. Referat fra dette møte ble mottatt 04.07.16

Siden vi ikke hørte noe mer om områdeplanen, ba vi om et møte der Arealavdelingen. Dette ble avholdt 28.11.16 med grunneieren og planlegger/ tiltakshaver i tillegg til representanter fra Arealavdelingen til stede. Dagen etter mottok vi et referat som også beskrev tiltak og endringer som måtte gjøres på detaljplanen.

Planforslaget ble revidert i henhold til dette, og i epost fra Arealavdelingen av 22.06.17 ble det stilt en del nye krav til planfremstillingen, blant annet en støyvurdering og ytterligere illustrasjoner av forholdene for de bakenforliggende naboer.

Revidert materiale ble så oversendt kommunen for innarbeiding i områdeplanen, og vi fikk beskjed om at denne skulle behandles i januar/ februar 2019.

Etter dette er det foretatt noen mindre endringer på bygningen, blant annet er antallet leiligheter redusert fra 23 til 18.

På møte mellom kommunens arealavdeling og utbygger og planlegger ble det enighet om at bygningen burde revideres slik at det ble plass for et større lekeareal med plass til en mindre ball-lekeplass. På denne bakgrunn er bygningen avkortet med ca. fire meter mot nordvest, og antall boliger er redusert fra 18 til 17.

Medvirkning

Medvirkningsprosessen er styrt av Stjørdal kommune.

Siden området for detaljplanen var vist på Storvikaplanen som boligområde med atkomst, utnyttelsesgrad og maksimal tillatt høyde, har alle interesserte fått mulighet til medvirkning i planprosessen. Det foreliggende detaljplanforslaget er i samsvar med den stadfestede områdeplanen

Behandling av innspill:

Innspillene er behandlet av Stjørdal kommune, og flere innspill nevner at bygningen på gnr. 82/4 ikke passer inn i omgivelsene.

Vi anbefaler at disse innspillene avvises med henvisning til at det gjennom illustrasjoner og snitt er redegjort for at det motsatte er tilfelle. Bygningen ligger inn mot en høy skogbevokst bergskrent uten å stikke opp over denne. Videre virker det fornuftig å bygge med høy utnyttelse her, siden tomta ligger inn til et større friluftsområde som alle kan benytte.

Fra Fylkesmannen har det kommet innspill om at atkomsten til området går over annen manns grunn. Dette er nærmere redegjort for under punkt 6 i denne beskrivelsen

4. Planstatus og rammebetingelser

Som nevnt ovenfor inngår planforslaget i kommunens planforslag for et større område.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er 1702 m² stort, det skråner jevnt oppover fra Havnegata og mot nordvest. Mot vest er det avgrenset av en høy bergskrent. Eiendommen er bebygd med bolighus i to etasjer og en garasje med lagerrom på loftet Vegetasjon består i hovedsak av beplantning i hagen, samt av større trær i skråningen mot vest..

Området har gode solforhold utenom at solen i stor grad forsvinner om kvelden, og det er godt beskyttet mot vind.

Området ligger i gang- og sykkelavstand fra sentrum der en finner alle typer butikker og annen service.

Fra sentrum er det kollektivforbindelser i alle retninger både med buss og tog.

Området ligger i et typisk villastrøk som er forutsatt fortettet.

Atkomsten til området skjer via eksisterende veger. Det finnes offentlige avløpsanlegg, vannforsyning og fjernvarme som det forutsettes at den nye bebyggelsen skal knytte seg til.

Det finnes ingen kjente bevaringsobjekter innenfor området, og det er heller ikke spesielt utsatt for støy, klima, forurenset grunn, vanskelige grunnforhold. Flomfare forutsettes vurdert gjennom kommunens planforslag.



Situasjonsskisse

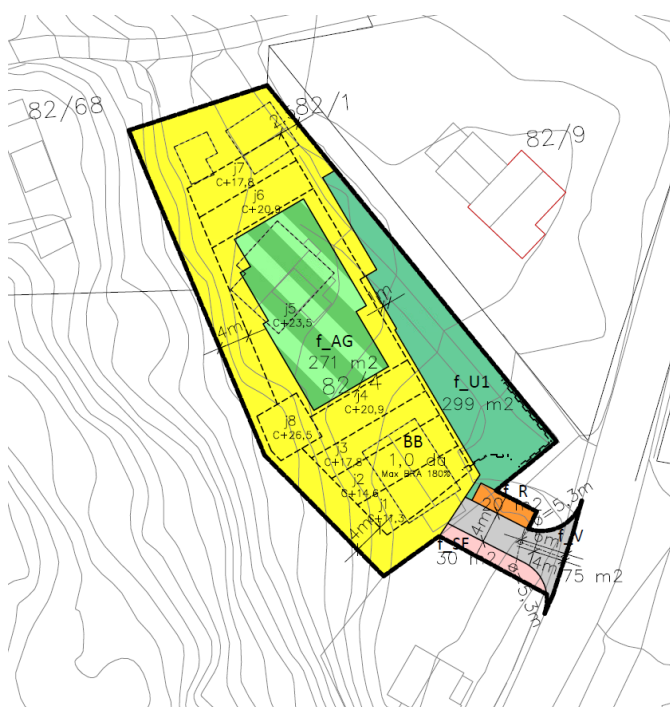


6. Beskrivelse av planforslaget

Utforming

Eiendommen 82/4 er på 1588m². I tillegg omfatter planforslaget atkomst og renovasjon (104m²) på eiendommen 82/1. Ca 10m² ligger på eiendommen 523/1 (Havnegata), for å koble atkomst helt ut på Havnegata.

Det er planlagt et leilighetsbygg med 17 leiligheter som ligger i sør- nord- retning lang den markante bergskrenten mot vest. I tillegg er bebyggelsen trappet oppover fra Havnegata for ikke å gi et for dominerende uttrykk mot denne. Øverst på tomten er bebyggelsen trappet ned til to etasjer, og den vil da ikke stikke høyere enn mønet for boligen som ligger delvis bakenfor.



Forslag til reguleringsplan

Atkomst

I tillegg til boligtomta viser planforslaget atkomst fra Havnegata, på samme måte som dagens situasjon, og rett inn i parkeringskjeller. Ved innkjøringen er det satt av plass til 4 nedgravde søppelcontainere. Det er også planlagt egen gang- og sykkelatkomst inn til hovedinngang, sykkelparkering og det felles uteoppholdsarealet.

Atkomsten inn til parkeringskjelleren er tilnærmet flat, og den er utformet med fortau på vestsiden siden denne da vil føre direkte inn til hovedinngangen. Det fører til at det er naturlig å plassere avfallskontainerne på motsatt side.

Atkomsten går over naboeiendommen, og den eksisterende eiendommen som nå skal bebygges har hatt vegrett over denne eiendommen helt siden den ble fraskilt før 1950. Dette vises i kjøpekontrakt utstedt av Ole Avelsaard, dat. 13. juni 1948 der han selger byggetomt til Paul Eikrem. Videre ble det av kommunen tillatt at oppført garasje med boligdel på eiendommen i 2002. I den forbindelse ble det avgitt en erklæring fra grunneieren, J.M. Avelsgaard, om at eieren av gnr. 82/4 kunne oppføre boligbygg inntil 1 meter fra felles grense. Ettersom kommunen ved godkjenning av byggesøknad skal sikre at atkomst er sikret, beviser dette at eieren av gnr. 82/4 har rett til atkomst til sin eiendom.

Dette er rettigheter som er beskrevet i PBL § 27.4.

Utnyttelse og høyder

Utnyttelsesgraden for området er %BRA på maksimalt 180%, dette angir hvor mange prosent bruksarealet kan utgjøre i forhold til tomtearealet.

På planforslaget er det angitt byggegrenser som viser maksimalt tillatte byggehøyder.

Bebyggelsen

På grunn av tomtas beliggenhet er det ønskelig å bebygge den med et leilighetsbygg, ikke minst fordi den ligger ved enden av bebyggelsen og inn mot en bratt bergskrent. Tomta skråner oppover fra Havneven og høyeste del er ca. 8 meter høyere enn vegen. Bebyggelsen er derfor lagt oppover langs bergskrenten og også trappet oppover i forhold til terrenget. Nederst er bygningen avtrappet for at bygget ikke skal virke for dominerende fra Havnegata. Øverst, mot nordvest, er bygningen trappet ned to etasjer for å bedre forholdene for ovenfor liggende boliger.

Bygningen inneholder parkering på kjellerplanet med direkte innkjøring fra Havnegata. På planet over er det leiligheter i forkant og boder, sykkelparkering, disponibelt rom og teknisk rom i bakkant.

I de øvrige plan er det kun leiligheter med inngang fra svalgang. Hver leilighet har stor terrasse mot sørøst eller på tak over underliggende etasje.



Fasade mot sørøst

Heisen og trappehus er plassert på vestsiden av bygningen med direkte atkomst inn Havnegata og inn til 1. etasje. Fra heis og trappehuset er det direkte utgang til alle leilighetene via svalgangen.

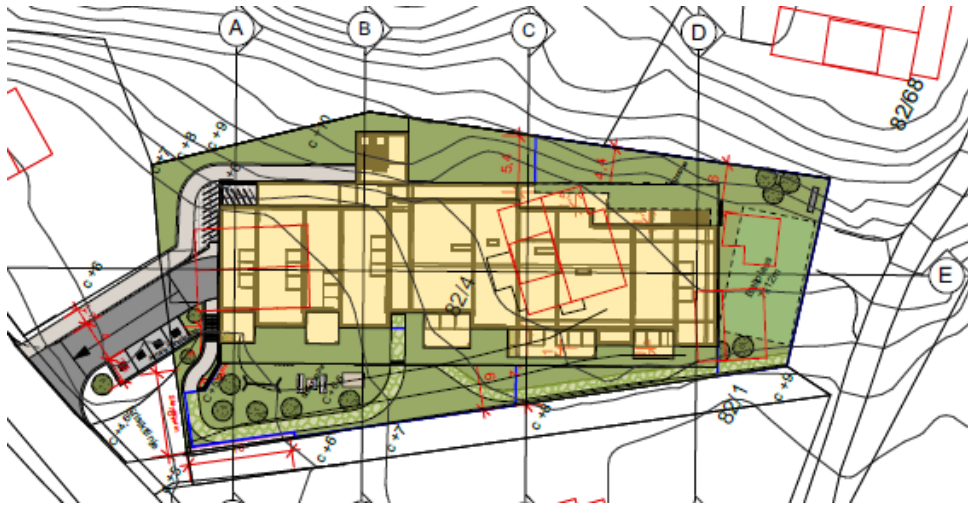
Det er i alt 17 leiligheter i bygget med størrelser fra 75,8 m² og opp til 131,9 m².

Parkeringskjelleren er utformet i henhold til dette og til antallet plasser det kreves i henhold til bestemmelsene.

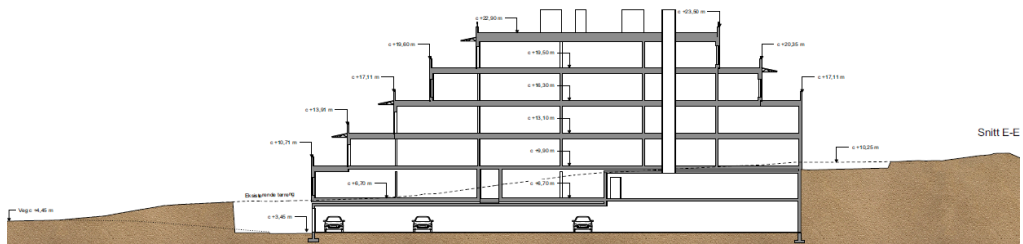
Heis- og trappehus fører også direkte opp til utomhusarealet på taket

Høyder

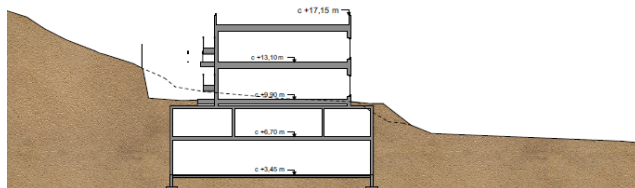
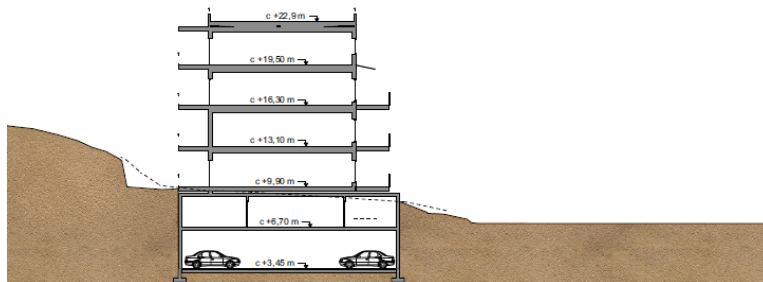
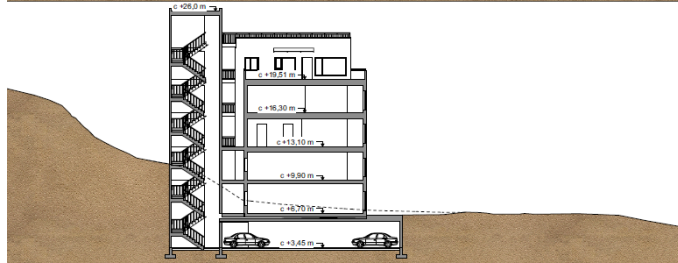
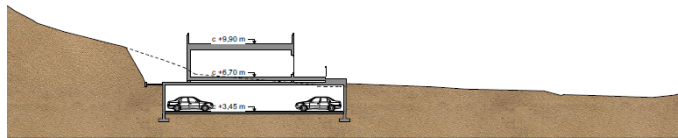
For å vise høyder i forhold til omgivelsene er det utarbeidet flere snitt, slik som angitt på snitthenviingen under:



Snitthensvisning



Snitt på langs av bebyggelsen med eksisterende terreng vist.



Snitt på tvers av bygget med eksisterende terreng stiplet inn.

Leke og uteoppholdsareal

Planområdet ligger i Sone C, og for blokkbebyggelse kreves det da minimum 75m² uteoppholdsareal pr boenhet i blokkbebyggelse.

Ut fra dette skal de minimum være 1275m² MUA (17 leiligheter à 75m²) Av dette kan 30%, 383m², dekkes av offentlige parker og friområder. Det betyr at 882 m² må dekkes på egen tomt (på balkonger, takterrasser og på bakken.)

På bakken er det to uteoppholdsareal på til sammen 588,9 m², og disse er vist på en egen utomhusplan i målestokk 1:200.

Det største området, Lek A, på 263,8 m², ligger sørøst for bebyggelsen og det har gode solforhold det meste av dagen. Området skråner jevnt oppover fra vegen og opp mot nordgrensa. Utomhusplanen viser hvordan en sti snor seg oppover, og forbinder flere flatere områder der det er satt av plass til lekeapparater og sittebenker.

Området har direkte atkomst fra heis og trapperom via en passasjegenom bygget, og denne tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet.

Det andre området, Lek B, på 324,9 m² ligger vest og nordvest for bebyggelsen, og det har gode solforhold hele ettermiddagen og kvelden. Også her er det angitt plass til lekeapparater og sittegruppe, og i tillegg plass for en mindre ballplass.

For å oppfylle kravet til et større lekeområde nært bebyggelsen, er det innregulert et 271 m² stort felles uteoppholdsareal på taket av bygningen, kalt Lek C. og det er meningen at dette skal nåes direkte via heis og trapp.

Dette betyr at det i alt er satt av 859,9 m² til uteoppholdsareal på bakken og på taket. I tillegg er det 170 m² areal på terrassene i tilknytning til hver enkelt leilighet, og samlet MUA blir derved 859,7 m² felles leke og uteoppholdsareal, 383 m² areal på tilliggende friluftsområde og 170 m² på balkonger og terrasser, og dette utgjør tilsammen 1412,7 m², og det er langt over minimumskravet som er beregnet til 1275 m².

På takterrassen, som vil ha sol hele dagen, er det planlagt lekeområder, sittegrupper og muligheter for grønnsakshage. Dette området vil ligge skjermet i forhold til omgivelsene, og sammen med friluftsområdene som ligger inntil tomta mot vest, vil det utgjøre et meget godt tilbud til beboerne i alle aldersgrupper.

Barn og unges oppvekstvilkår

Det ligger barneskole, ungdomsskole og videregående skole innenfor akseptabel avstand fra eiendommen som skal bebygges. I tillegg ligger det flere barnehager i nærområdet. Skoler og barnehager har tilfredsstillende kapasitet.

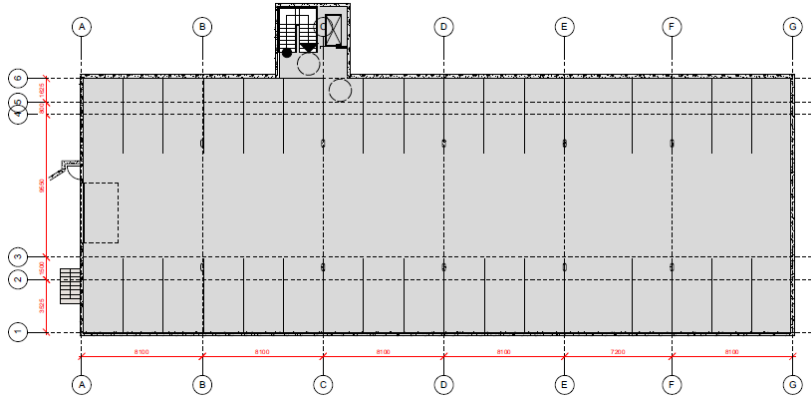
Sandkasselekeplasser i forhold til normene løses på egen tomt, og kvartalslekeplass vil ligge på området kommunen nå regulerer.

Når det gjelder nærlekeplass dekkes denne av de store tilliggende friområdene i tilknytning til Storvika. Her finnes det også ballekeplasser.

Atkomst og parkering

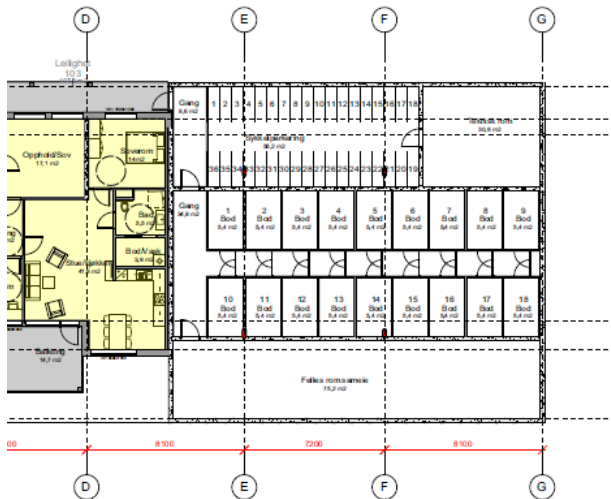
Kjøreatkomst er planlagt fra Havnegata, og den inn til parkeringskjeller via rampe. Det er det inntegnet frisktsoner ved avkjøringen fra Havnegata en som viser at disse er tilfredsstillende.

Rampen er 4 meter bred og går i en slak kurve inn mot garasjeinnkjøringen og den vil få meget gode stigningsforhold og et flatt parti ut mot Havnegata.



Plan kjeller

Prosjektet består av 9 leiligheter som er mindre enn 100 m² og 8 leiligheter som er større enn 100 m², og i henhold til reguleringsbestemmelsene, gir dette et behov for 30 parkeringsplasser, og i kjelleren er det plass til 33 biler. I henhold til kravet er 5% av disse, det vil si 2 plasser, handikapplasser. Alle parkeringsplassene er minimum 2,7 m brede.



1.etg og øvre kjeller

Det er 17 leiligheter i prosjektet, og med to sykkelplasser pr. leilighet vil det kreves 34 plasser. Det er vist 14 plasser ute og 36 plasser i egen kjeller, og dette gir til sammen 50 plasser.

Vann, avløp etc.

Den nye bebyggelsen vil bli tilkoblet kommunens vann- og avløpsanlegg. Detaljene omkring dette vil bli omhandlet i utbyggingsavtalen som utarbeides parallelt med planarbeidet.

Det vil også bli lagt til rette for å benytte fjernvarme.

Nedgravde containere for avfall vil plasseres ved Havnegata og inntil avkjøringen fra denne.

I tillegg til at det er plass for sykler i kjelleren vil det bli satt av plass for sykler ved gangatkomsten til bygningene.

Støy

Støy i anleggsperioden og ved rivning vil bli ivarettatt gjennom egne planer for dette der forholdet til naboene vil bli ivarettatt.

Det er utarbeidet detaljert støyrapport av Rambøll, og den viser at det kreves støyskjermer ut mot Havnegata for å oppnå tillate verdier for støy på uteområde Lek1.

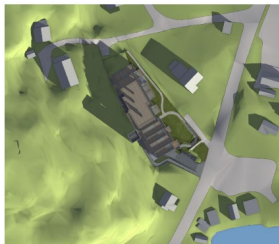
Videre viser rapporten at tilstrekkelig demping av støy på enkelte terrasser oppnås gjennom utforming av rekkverk. Tilstrekkelig nivå for støy i leilighetene oppnås ved tiltak på fasaden.

Sol- og skyggeforhold

Bebyggelsen vil ha gode solforhold fra tidlig morgen og frem til tidlig kveld.

Sol- og skyggeskjemaet viser at nabobebyggelsen i liten grad vil bli berørt av den nye bygningen.

I tillegg viser det at uteoppholdsarealene vil ha sollys på ulike tider av døgnet, Område A på formiddag og middag, område B på ettermiddag og kveld og område C, på taket, hele den tiden sola er oppe.



21. mars kl. 9:00



21. mars kl. 12:00



21. mars kl. 15:00



NB. ikke sommertid

Sol- og skyggeforhold 21. mars



1. mai / 11. aug. kl. 9:00



1. mai / 11. aug. kl. 12:00



1. mai / 11. aug. kl. 15:00



1. mai / 11. aug. kl. 18:00

NB. sommertid


Sol- og skyggeforhold 1.mai/ 11. august




Sol- og skyggefórhóld 21. juni

Risikovurdering

Det er foretatt en risikovurdering med hensyn til grunnforhold og støyproblematikk:

Undersøkelse/ Beskrivelse	Tiltak
<p>Rambøll, G-not-001 1350044781 Geoteknisk vurdering Havna Panorama</p> 	<p>Med bakgrunn i resultatene fra utført prøvegraving 19.03.2021 vil det bli behov for undersprengning av berg for å oppná ønsket utforming av bygget, som presentert i vedlegg 1. Bygget tilrås direkte-fundamentert på undersprengt berg. Merk at prøvegravingen kun gir antatte bergdybder i spesifikke punkt, og det er derfor risiko for at bergdybden varierer over planområdet. Dersom deler av bygget ikke havner på berg, anbefales det utkiling for å unngå differansesetninger. Et alternativ til utkiling er spiss-bærende peler til berg. Usikkerhet knyttet til bergnivå anbefales undersøkt med supplerende grunnundersøkelser. Berget må undersprenges der det ligger høyere enn 0,5 meter under uk. fundament. Ved under-sprengning skal det sprenges ned til 1 meter under uk. fundament. Deretter anbefales kvalitetsfylling av sprengstein opp til uk. fundament. Kvalitetsfyllingen skal legges ut lagvis og komprimeres iht. NS 3458. Det er mulig at stedlige bergmasser er av en slik kvalitet at de ikke egner seg for bruk i kvalitetsfylling. Masser av slik fylling</p>

	<p>må derfor kanskje tilkjøres fra egnet massetak.</p> <p>Med hensyn på nivå til berg og fundamenter må det gjennomføres ingeniørgeologisk kartlegging med vurdering av bergets kvalitet og stabilitet i forbindelse med sprenging og sikring av byggegrop både i anleggsfase og permanent. Det må påregnes ingeniørgeologisk oppfølging underveis i utførelsen.</p>
<p>Rambølls rapport C-rap-001 1350041325 Havna Panorama</p> 	<p>Havna Panorama i Stjørødal ligger i gul støysone både fra vegtrafikk og fra flytrafikk.</p> <p>For å hensynta sumstøy fra disse to kildene er det benyttet en strengere grenseverdi for støysoner for vegtrafikk. Det er benyttet Lden 53 dB for gul støysone og Lden 63 dB for rød støysone. Dette er besluttet av Stjørødal kommune og Fylkesmannen.</p> <p>Fasader mot sørøst og nordøst ligger delvis i gul støysone. Noen av terrassene og balkongene som ligger ved disse fasadene har behov for støyskjerming. Det er også behov for støyskjerming på felles uteoppholdsareal (Lek A). Dette er beskrevet i kapittel 5.2. Alle leilighetene har tilgang til minimum én stille side som er skjermet mot vegtrafikkstøy.</p> <p>Det er utført beregninger av innendørs lydnivå, både fra veg- og flytrafikk. Resultatene viser at dersom det benyttes vinduer/balkongdører med $R_w + C_{tr} = 29$ dB, vil krav til innendørs lydnivå tilfredsstilles.</p>

Videre er flomfare, springflo og oversvømmelse fra høyreliggende områder vurdert, og det er konkludert med at det ikke foreligger slik fare.

Støy og støv i anleggsperioden

Før anleggs- og byggearbeider igangsettes, skal det utarbeides planer som viser hvordan støyproblemer kan reduseres til et akseptabelt nivå, ikke minst ved at støyende arbeider kun utføres i angitte tidsperioder.

Støvproblemer må løses ved vanning og kosting.

MNPRO AS

Pål Aavik (sign.)