



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg	19/19	19.08.2019
Komite plan	128/19	21.08.2019

### 1-275 Boligfelt Ringbanen 1.gangsbehandling av forslag til reguleringsplan

#### Vedtak i Komite plan - 21.08.2019

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11 vedtar Stjørdal kommune ved komité plan å legge ut til høring og offentlig ettersyn reguleringsplan for Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 18.06.2019, med plan-id: 1-275.
- Før planforslag sendes på høring, skal reguleringsbestemmelse § 5.4 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, første setning, være entydig formulert.

#### Behandling i Komite plan - 21.08.2019

Torger Størseth (AP) fremmet følgende endringsforslag:

S.66: «Kommunens norm for solbelysning i sentrum sier at minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai.» endres til 5 timer.

Størseths (AP) forslag falt med 5 stemmer mot 4 stemmer.  
Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### Uttalelse i Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg - 19.08.2019

Planforslagets 125 nye boenheter innebærer en betydelig økning i antall skolebarn og myke trafikanter i området, og dette vil stille store krav til gode trafikkløsninger i området.

KTU anser trafikksikkerheten som godt ivaretatt innenfor planforslagets områder. Den interne gang-/transportveien som er lagt som en sløyfe i gårdsrommet slik at rygging kan unngås er en utmerket løsning. Det samme gjelder de gode trafikkregulerende tiltakene langs Ringbanen. Barnetråkk oppstår raskt som korteste vei mellom viktige steder for barn. Planforslaget forutser også dette på en god måte ved å legge opp til bruk av Lillemovegen som snarvei til parkeringsplassen foran Coop Extra.

Innspill til planforslaget påpeker at gang og sykkelveien fra E14 langs Øyanvegen krysser to trafikkerte avkjøringer, der kryssingen ved Coop Extra utmerker seg som mest trafikkert. Det er foreslått å bygge en ny arm på denne sykkelveien som rettes vestover. Dette vil gi en enklere og mer trafikksikker adkomst til snarveien fra Lillemovegen.

Kirkevegen vil være skoleveien vestover til Halsen barneskole og Stokkan Ungdomsskole, samt adkomst til strøkslekeplassen i sørøst. Rekkefølgekravet om fortau langs Kirkevegen til strøkslekeplassen er et godt tiltak, med kravet bør også gjelde for skoleveien vestover i retning undergangen Kirkevegen/E14.

### **Behandling i Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg - 19.08.2019**

Renate T. Bjørshol (H) fremmet følgende uttalelse:

Planforslagets 125 nye boenheter innebærer en betydelig økning i antall skolebarn og myke trafikanter i området, og dette vil stille store krav til gode trafikkløsninger i området.

KTU anser trafikksikkerheten som godt ivaretatt innenfor planforslagets områder. Den interne gang-/transportveien som er lagt som en sløyfe i gårdsrommet slik at rygging kan unngås er en utmerket løsning. Det samme gjelder de gode trafikkregulerende tiltakene langs Ringbanen. Barnetrakk oppstår raskt som korteste vei mellom viktige steder for barn. Planforslaget forutser også dette på en god måte ved å legge opp til bruk av Lillemovegen som snarvei til parkeringsplassen foran Coop Extra.

Innspill til planforslaget påpeker at gang og sykkelveien fra E14 langs Øyanvegen krysser to trafikkerte avkjøringer, der kryssingen ved Coop Extra utmerker seg som mest trafikkert. Det er foreslått å bygge en ny arm på denne sykkelveien som rettes vestover. Dette vil gi en enklere og mer trafikksikker adkomst til snarveien fra Lillemovegen.

Kirkevegen vil være skoleveien vestover til Halsen barneskole og Stokkan Ungdomsskole, samt adkomst til strøkslekeplassen i sørøst. Rekkefølgekravet om fortau langs Kirkevegen til strøkslekeplassen er et godt tiltak, med kravet bør også gjelde for skoleveien vestover i retning undergangen Kirkevegen/E14.

Bjørshols (H) forslag til uttalelse enstemmig vedtatt.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11 vedtar Stjørdal kommune ved komité plan å legge ut til høring og offentlig ettersyn reguleringsplan for Boligfelt Ringbanen, som vist på plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 18.06.2019, med plan-id: 1-275.
- Før planforslag sendes på høring, skal reguleringsbestemmelse § 5.4 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, første setning, være entydig formulert.

## **Vedlegg:**

1. Plankart 1.gangsbehandling, datert 18.06.2019
2. Planbestemmelser 1.gangsbehandling, datert 18.06.2019
3. Planbeskrivelse 1.gangsbehandling, datert 18.06.2019
4. ROS-analyse 1.gangsbehandling, datert 10.05.2019
5. Innspill fra Sametinget, 13.03.2018
6. Innspill fra NTE, 14.03.2018
7. Innspill fra Bane NOR, 14.03.2018
8. Innspill fra Norsk Friluftsliv Stjørdal, 15.03.2018
9. Innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning, 15.03.2018
10. Innspill fra NVE, 22.03.2018
11. Innspill fra Avinor, 23.03.2018
12. Innspill fra Statens vegvesen, 09.04.2018
13. Innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag, 11.04.2018
14. Innspill fra Aage I. Richstad, 14.11.2018
15. Illustrasjonsplan, datert 13.06.2019
16. Etasjeplaner, datert 18.02.2019
17. Snittegninger, datert 22.10.2018
18. Illustrasjoner, datert 22.10.2018
19. Uteoppholdsarealregnskap, datert 28.05.2019
20. Arealoversikt, datert 18.02.2019
21. Sol- og skyggediagrammer, datert 27.06.2019
22. Sporingskurver, datert 03.05.2019
23. Støyfaglig utredning, datert 14.09.2018
24. Overordnet notat vann og avløp, datert 05.12.2018
25. Vurdering av lokal luftkvalitet, datert 24.09.2018
26. Støysoner for vegtrafikk
27. Geoteknisk vurdering, datert 05.12.2018

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Eksisterende situasjon VA, datert 05.12.2018

Geotekniske grunnundersøkelser, datert 06.11.2018

Gjeldende plan 1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr 107/1 og 102/441, datert 03.02.2005.

## **Saksopplysninger**

### **BAKGRUNN OG PLANFORSLAG**

Per Knudsen Arkitektkontor AS er engasjert av NEFNA AS for å fremme forslag til detaljreguleringsplan for boligutvikling på Lillemoen i Stjørdal.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parkering og utearealer. Det er planlagt å bygge lavblokker med varierende byggehøyder mellom 2-5 etasjer formet rundt et indre gårdsrom. Utbyggingen kan fordeles over opptil 5 byggetrinn, med en samlet utbygging på 125 leiligheter.

### Parkering:

Parkering for beboere og gjester til det nye boligområdet legges til parkeringskjeller under bebyggelsen og felles uteoppholdsareal, via nedkjøringsrampe fra Ringbanen. Det tilrettelegges for sykkelparkering både på bakkeplan og i parkeringskjeller.

### Ringbanen:

Langs Ringbanen skal det opparbeides fortau, noe offentlig parkering og møteplasser/aktivitetssoner som skal opparbeides med trær/busker, bord og benker og soner for lek. Møbleringssoner skal være felles for alle eiendommer med avkjørsel til Ringbanen. I enden av Ringbanen skal det opparbeides en snuplass dimensjonert for buss, hvor brøytebil og andre større kjøretøy kan snu.

### Renovasjon og utrykningskjøretøy:

I ytterkant av det indre gårdsrommet legges en kjørbare gangveg i en sløyfe. Den kjørbare gangvegen er regulert med bom, slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy og renovasjonsbil. Langs den kjørbare gangvegen legges tre renovasjonspunkter jevnt fordelt slik at det oppnås tilfredsstillende avstand fra alle leiligheter.

### Gangforbindelser og klimatiserte broer:

Det legges opp til gangforbindelser fra Ringbanen via felles uteoppholdsareal og mellom boligbebyggelsen østover og nordover til Lillemovegen. Langs nordsiden av BBB1 frem til Lillemovegen skal eksisterende gangforbindelse bevares ved at det etableres en gangveg. Den nordre delen av Lillemovegen kan benyttes som snarveg for beboerne i nabolaget, til dagligvarebutikk like øst for området.

Mellom bygg BBB1 og BBB2, og BBB4 og BBB5 skal det være klimatiserte broer. Mellom bygg BBB2 og BBB3, og BBB3 og BBB4 skal det i tillegg være boligbebyggelse fra 2. etasje som binder byggene sammen, og samtidig åpner for gangareal på bakkeplan.

### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Lillemoen, omtrent 800 meter sørøst for Stjørdal sentrum, rett sør for E14. Området avgrenses av E14 i nord, Kirkevegen i sørvest og dagligvareforretning i øst, hvor det også avgrenses mot og delvis omfatter Lillemovegen. I vest, sør og øst omkranses planområdet av småhusbebyggelse, hovedsakelig eneboliger på 1-2 etasjer. I øst langs Øyanvegen ligger en institusjon, trafostasjon, fjernvarmeanlegg og dagligvareforretning.

Planområdet omfatter en tomt som har rommet en flyhangar bygget i 1941, og som ble benyttet til formålet frem til 1990-tallet (deler av bygningen har også blitt benyttet som bilverksted). I de senere år er den blitt brukt som lager, men er revet i forbindelse med boligprosjektet. Planområdet omfatter også Ringbanen som tidligere ble benyttet til å transportere fly til flyhangaren. Veggen fungerer i dag som adkomstveg for boligbebyggelsen i området.

Planområdet er på ca. 9 daa og er tilnærmet flatt. Det ligger på kote 10, og består hovedsakelig av asfalterte og betongdekte flater og noe vegetasjon. Planområdet består av gnr/bnr.: 107/394, 102/441, 107/01 og deler av gnr/bnr.: 102/104, 105/188 og 105/163.

### PLANSTATUS

#### Kommuneplanens arealdel:

For planområdet gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, hvor området er avsatt til boligbebyggelse og er en del av fortettingssone BF3 – sone for omforming fra villa- til lavblokkbebyggelse. Bestemmelsene for BF3 tillater 4-10 boenheter per daa, utformet som to- til firemannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer, og en utnyttning på mellom 80-100 % BRA (dersom byggetomt er større enn 2 daa.). Nordre deler av planområdet omfattes delvis av gul og rød støysone for vegstøy iht. T-1442, samt båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven. Hele området ligger innenfor gul flystøysone.

### Områdeplan:

For området gjelder områderegeringsplan «1-183 Hangartomta og del av Ringbanen gnr/bnr. 107/1 og 102/441» fra 2005. Planen regulerer området til byggeområder, trafikkområder og fellesområder (avkjørsel, parkering, lekeområde). For området tillates en utnyttning på 35 % BYA. Bygningene kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss loft. Planen betinger at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging innen planområdet kan skje. Etter dagens plan- og bygningslov vil dette si detaljreguleringsplan.

### Detaljreguleringsplan:

Like sørøst for planområdet ligger detaljreguleringsplan 1-271 «Nedre Ringbanen – Lillemoen» fra 2018. Planen har regulert maks. utnyttelse 50 % BYA og byggehøyder mellom 2 og 4 etasjer.

## PLANPROSESS

### Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Varsling og medvirkning:

Det er avholdt oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 med kommunens planmyndighet den 12.02.2018. Kunngjøring av igangsatt planarbeid ble foretatt 13.03.2018, i «Bladet» og på kommunens hjemmeside. Eget varslingsbrev ble sendt til berørte høringsparter og grunneiere i planområdet, den 12.03.2018.

### Innspill:

Innspill til oppstart av planarbeid er sammenfattet og vurdert i planbeskrivelsen, og vedlagt i sin helhet, vedlegg 5-14. Det foreligger ikke varsel om innsigelse.

## **Vurdering**

### AREALBRUK OG UTFORMING

Det konstateres at planforslaget er i tråd med formålet nedfelt i kommuneplanens arealdel og områderegering. Planen har en arealdisponering som virker fornuftig, hvor boligbebyggelsen er utformet med en kvartalsstruktur (karré) som skjerner det felles uteoppholdsarealet i midten mot vegtrafikkstøy og støv. Planforslaget legger opp til varierte leilighetsstørrelser, bl.a. 5 leiligheter i 1. etasje med størrelser fra rett i underkant av 100m<sup>2</sup> og over, som kan være spesielt attraktive for barnefamilier.

### Tilpasning og utnyttingsgrad:

Tilpasning til eksisterende boligbebyggelse skjer ved nedtrapping av byggehøyden og oppbrytning av bygningsvolumet. Etasjeantallet varierer mellom 2 og 5, hvor den høyeste bebyggelsen på 5 etasjer er plassert langs E14 og ikke inn mot eksisterende bebyggelse i området.

Nærområdet består fra før av småhusbebyggelse. Planområdet inngår i kommuneplanens fortettingssone BF3. Rådmannen og fylkesmyndighetene er opptatt av at det innenfor sonene for fortetting i sentrumsnære områder og «Grønn strek» i Stjørdal gis en høy og bymessig utnyttning, jf. bla. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP 2014).

Utnyttingsgrad i overordnede planer og sammenlignbar detaljplan:

- Kommuneplanens fortettingssone BF3: 4-10 boenheter pr daa.
- Områdeplan 1-183 «Hangartomta og del av Ringbanen» fra 2005: BYA = 35 %.
- Detaljreguleringsplan 1-271 «Nedre Ringbanen – Lillemoen» fra 2018: maksimal utnyttning BYA= 50 %.

Planforslaget legger opp til minimum utnyttning 10 boenheter pr daa. og maksimal utnyttning 15,6 boenheter per daa, og ca. 48 % BYA. (% BYA er beregnet ut fra regulerte arealformål for bebyggelse og anlegg).

Rådmannen konstaterer at planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer, men at det bryter med kommuneplanen og områdeplanen når det kommer til utnyttingsgrad og byggehøyder. Planforslaget viderefører utnyttingsgrad og byggehøyder i detaljreguleringsplan 1-271 som ligger like sørøst for planområdet, rett utenfor fortettingssone BF3.

Planområdet ligger tett opp mot Stjørdal sentrum og innenfor fortettingssone BF3, som forsvarer en høy utnyttning. Karrébebyggelsen gir et skjermet felles uteoppholdsareal som er lett tilgjengelig fra alle leiligheter. Den høyeste bebyggelsen, på 5 etasjer, er vendt mot E14. Fasadene brytes opp med gangforbindelser på bakkeplan mellom bebyggelsen (BKB og BKB2) og klimatiserte broer mellom byggene. Dette gjør at kvartalet oppfattes mindre lukket og bygningsvolumene oppleves mindre massive enn ved lukket karré. Rådmannen finner med dette at utforming, utnyttelse og plassering av ny bebyggelse og anlegg er tilpasset omgivelsene.

Reguleringsbestemmelser skal formuleres entydig. Bestemmelse § 5.4 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* kan imidlertid forstås på to måter. Det menes med bestemmelsen at områdene BKB og BKB2 samlet skal ha en maksimal BRA på 400 m<sup>2</sup>, men formuleringen kan også tolkes som at utnyttingsgraden gjelder for hvert enkelt område. På denne bakgrunn mener rådmannen at formuleringen bør endres, slik at bestemmelsen blir entydig.

#### TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ringbanen: Ringbanen er tatt inn i planforslaget for å kunne opparbeide denne med en smalere kjøreveg for å redusere farten. På østsiden av vegen foreslår planen fortau, og på begge sider av kjørevegen foreslås det noe gjesteparkering for området, samt soner med beplantning, møblering og aktiviteter. Sonene skal både virke fartsdempende, kunne fungere som sosiale møteplasser for folk i nabolaget, og tilføre eksisterende boligfelt noe positivt i form av vegetasjon, benker, aktivitet o.l.

Rådmannen konstaterer at møbleringssonene vil fungere fartsreducerende, men vurderer at utformingen av sonene kan gi utfordringer for vinterdrift. Det bør derfor vurderes om det er behov for å gjøre noen mindre justeringer (f.eks. i form av en enklere formgivning), eventuelt i samråd med brukerne av vegen.

Avkjørsler: Alle eksisterende avkjørsler til eiendommer langs Ringbanen opprettholdes som i dag. Avkjørsel til eiendom gnr/bnr. 102/321 legges om fra Ringbanen til Lillemovegen. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelse § 6.3 *Gangveg, merket f\_SGG*.

Kjørbare gangveger i gårdsrom: Løsningen med sløyfe inne i gårdsrommet gjør at renovasjonsbil slipper å rygge, og sikrer tilgjengelighet til leilighetene med brannbil og ambulanse.

#### Gangforbindelser/snarveger:

Planforslaget bevarer eksisterende gangforbindelse fra Ringbanen til nordre del av Lillemovegen, som er et plankrav i gjeldende områdeplan for arealet. Det er et nasjonalt mål jf.

bla. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange - Nullvekstmålet. Stjørdal kommune har dessuten ambisjoner om å bli en foregangskommune innen klima og miljø. Dette innebærer blant annet at det må tilrettelegges for mer gåing og sykling. Gode og tilgjengelige gang- og sykkelveger og snarveger er en viktig forutsetning for at folk skal velge bort bilen for de korte turene i større grad. Like øst for planområdet ligger det en dagligvareforretning (coop extra), som kan nås via Lillemovegen. For at nordre del av Lillemovegen skal kunne benyttes som snarveg foreslås den regulert til gangveg, med rett til kjøreadkomst for tilleggende eiendommer.

Parkering: Planforslaget overholder kommuneplanens parkeringsnorm for planlagt antall leiligheter og leilighetsstørrelser. All bilparkering som genereres av prosjektet legges til parkeringskjeller. Parkering for sykkel tilrettelegges både i parkeringskjeller og på bakkeplan. Det er i tillegg lagt opp til maksimalt 6 offentlige parkeringsplasser langs Ringbanen som kan benyttes av besøkende til Lillemoen.

Vann og avløp forutsettes tilknyttet eksisterende kommunalt ledningsnett i området, men fordrer en omlegging av dette. Krav til tilfredsstillende vann- og avløpsforhold er sikret i rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, i tillegg til krav om fordrøyningsplan av overvann på egen tomt, jf. krav i kommuneplanens arealdel. Overordnet vann- og avløpsplan ligger som vedlegg 24. Utfyllende vann- og avløpsplan skal godkjennes av Stjørdal kommune i detaljeringsfasen.

Energitilførsel: I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til at bebyggelsen skal tilrettelegges for påkobling til fjernvarmeanlegg. Det planlegges nettstasjon i planområdet, og det stilles krav til at plan for energianlegg skal godkjennes av NTE eller rette vedkommende myndighet.

Avfallshåndtering: Innherred Renovasjons retningslinjer ligger til grunn for plassering av tre renovasjonspunkter for nedgravde avfallscontainere. Det forutsettes at disse fordeles langs den kjørbare gangvegen som ligger i en sløyfe i ytterkant av det indre gårdsrommet. Avstanden til nærmeste renovasjonspunkt fra alle boenheter er planlagt til å bli maks. 50 meter. Foreslått plassering av disse fremgår ikke av plankartet, men av vedlegg 15 *Illustrasjonsplan*. Planbestemmelsene stiller krav til godkjent plan for renovasjonsløsning.

## RISIKO OG SÅRBARHET

Iht. plan- og bygningslovens § 4-3 skal det foreligge en analyse av risiko og sårbarhet (ROS-analyse) for planområdet. Analysen er vedlagt (vedlegg nr. 4).

Det fremkommer av ROS-analysen at det ikke er noen særlig vesentlige sårbarheter knyttet til boligprosjektet (rød kategori), men at det er flere som er kategorisert til medium sårbarhetsgrad (gul kategori). Den eneste sårbarheten som vurderes med svært alvorlig konsekvens er masseras/skred. Da området er svært flatt og ligger utenfor fareområde for kvikkleire er det vurdert som lite sannsynlig at det vil gå skred eller ras i området. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at geoteknisk vurdering skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

Risiko og sårbarhet knyttet til andre forhold er relativt små. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy ivaretas av planforslaget. Utbyggingen vil medføre behov for mer brannslukningsvann – det er utarbeidet en overordnet VA-plan, og reguleringsbestemmelsene stiller krav til at VA-plan skal godkjennes før byggetillatelse gis. Reguleringsbestemmelsene har krav til etablering av trafo iht. normkrav fra NTE. Støy og støv fra veg- og flytrafikk er et viktig plantema, da planområdet ligger tett opp mot både E14 og flyplass. Reguleringsbestemmelsene

sikrer at støykrav blir ivaretatt i planen. Bl.a. er grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skjerpert med 3 dB Lden (52 dB Lden) for å ta hensyn til både veg- og flytrafikk.

## VERN OG BEVARING

I nordre del av planområdet, mot E14, ligger det en hensynssone for båndlegging i kommuneplanens arealdel. Båndleggingssonen skal sikre areal for fremtidig firefelts E14. Båndleggingssonen er videreført i plankartet, og arealene som den dekker er regulert til «Annen veggrunn – grøntareal» og «Fortau». Rådmannen mener at reguleringsformålene som er valgt tar hensyn til båndleggingssonen for fremtidig firefelts E14. Det er kun valgt vegformål, og fortauet er plassert helt i utkanten av sonen mot bebyggelsen og vil således ikke komme i konflikt med de hensyn som skal tas.

I kommuneplanens arealdel ligger det også hensynssone for vegtrafikkstøy iht. T-1442, som ligger innenfor den nordre delen av planområdet. Både hensynssone for rød og gul sone er lagt inn i planen. Den nærmeste bebyggelsen er trukket sør for rød støysone, og fungerer som en støyskjerm mellom E14 og det felles uteoppholdsarealet.

Planområdet berører ikke jordvern- eller naturverninteresser. Det berører heller ingen verneverdige bygninger, og vil ikke komme i konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner. Rådmannen minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

## UTEOPPHOLDSAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Planforslaget overholder kravet til uteoppholdsareal for planlagt antall leiligheter med terrasser/balkong. Hele uteoppholdsarealet vil ligge oppå parkeringskjeller. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om dimensjonering og utførelse av parkeringskjelleren slik at grøntanlegg og beplantning kan anlegges. For å sikre at deler av uteoppholdsarealet skal kunne beplantes med trær og busker er det også stilt krav om at disse områdene skal anlegges med gode vekstforhold.

### Barn og unge

Det er gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, og til Stjørdal stasjon og sentrum generelt. Skolevegen går via undergang under E14 og i trafikkerte sentrumsgater.

Like sørøst for planområdet skal det anlegges en strøkslekeplass/friområde. Det er forutsatt at denne skal dekke behovet for større grøntområder i nærområdet. Det er stilt rekkefølgekrav til at strøkslekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første byggetrinn, og til opparbeidelse av fortau langs Kirkevegen som vil gi sammenhengende gangforbindelse fra planområdet til strøkslekeplassen. Gode sentrumsnære grøntarealer vil bli viktigere etter hvert som byen fortettes.

Det er også stilt krav om at det skal opparbeides minimum 2 områder i kategorien sandlekeplass, og at det ikke gis brukstillatelse for et byggetrinn før det er etablert sandlekeplass av tilstrekkelig størrelse og innenfor 50 m. avstand fra alle boenheter i byggetrinnet. Sistnevnte gjelder for alle byggetrinn.

## HELSE OG MILJØ

### Støy:

Området ligger i gul støysone for flystøy. Nordre deler av området ligger i gul og rød støysone for vegtrafikk. Dette fremkommer av plankartet. Boligformål er trukket utenfor rød støysone.



Kommuneplanen og retningslinje for støy T-1442/16 stiller krav om støyfaglig utredning ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse i gul støysone. Utredningen finner at tiltak er nødvendig (Ringbanen – støyfaglig utredning, utført av Cowi, datert 14.09.2018). Det bemerkes at plasseringen av byggetrinn BBB1 nærmest E14 er justert etter at rapporten ble ferdigstilt – bygget vender noe mer inn mot felles uteoppholdsareal og litt mer vekk fra E14, slik at fasaden trolig er noe mindre støyutsatt enn det rapporten tar utgangspunkt i. Dette er imidlertid en så liten endring at det lite trolig vil ha innvirkning på rapportens konklusjon og funn.

Det siteres fra sammendraget i rapporten:

- Ved å bygge sammenhengende tett bebyggelse mot nordvest oppnår man at bebyggelsen vil fungere som en effektiv skjerm mot utearealene lengre inne på eiendommen. Utearealet i gårdsrommet vil få tilfredsstillende støynivå fra vegtrafikk.
- Dersom krav til utendørs støynivå fra flytrafikk skal ivaretas må det velges løsning med innglassede balkonger.
- Deler av fasadene for byggetrinn BBB1 og BBB2 vil få støynivå fra vegtrafikk over grenseverdien. De mest utsatte fasadene for bygg BBB1 nærmest E14 vil havne i rød støysone. Alle fasader inn mot gårdsrommet vil få tilfredsstillende støynivå fra vegtrafikk,  $L_{den} < 55$  dB.
- Alle leiligheter vil få tilgang til en stille side og uteareal med tilfredsstillende støynivå fra vegtrafikk dersom planløsningen utføres gjennomgående mot gårdsrommet. Balkonger ved endeleiligheter mot vest for bygg BBB1 og takterrasser ved bygg BBB2 vil ha behov for lokale støyskjermer.
- Det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende lydforhold innendørs med moderate krav til lydisolasjon for vinduer og vegger for de fleste leilighetene. For de mest utsatte leilighetene mot E14, må det stilles noe strengere krav til lydisolasjon.

Avbøtende tiltak er ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser. Planforslaget har spesifikke bestemmelser for støy som skal sikre at kravene overholdes. Reguleringsbestemmelsene skjerper grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy ref. T-1442/2016 med 3 dB  $L_{den}$  (til 52 dB  $L_{den}$ ) for å ta hensyn til at det er støy fra både vegtrafikk og flystøy i planområdet, jf. krav i kommuneplanens arealdel. Det høyeste bygget (5 etasjer) legges mot E14, og skjermer det indre gårdsrommet mot vegtrafikkstøy. Det planlegges gjennomgående leiligheter i alle bygg unntatt byggetrinn BBB3 i øst. (Bygg BBB3 og BBB4 er minst utsatt for vegtrafikkstøy, og innfrir kravene til stille side på begge sider av byggene).

Det er utfordrende å skjerme uteoppholdsareal mot flystøy. Reguleringsbestemmelsene har krav til at deler av sittegrupper og sandlekeplasser skal være støyskjermet i tråd med krav i kommuneplanens arealdel og T-1442/16. Tiltakene kan ha form som en gapahuk e.l., slik at de skjermer mot flystøy. Tiltak for å skjerme privat uteoppholdsareal mot støy kan være innglassing av balkonger eller støyskjerm.

#### Sol- og skyggeforhold:

Karrébebyggelsen åpner seg i vest og slipper ettermiddags- og kveldssolen inn i det felles uteoppholdsarealet. Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse som viser at ensidig sørøstvendte leiligheter i bygg BBB3 får skygge på balkongene ettermiddag og kveld 1. mai og 23. juni. Leiligheter i overgangen mellom BBB1 og BBB2 får skygge fra BBB1 tidlig kveld 1. mai. Resten av leilighetene har gode solforhold. Det samme har det felles uteoppholdsarealet.

Byggeprosjektet tar hensyn til naboeiendommene lengst nord ved å trappe ned på byggehøyden fra byggetrinn BBB1 til BBB2. Analysen viser at gnr/bnr. 102/321 og 102/681 mister noe ettermiddagssol på tomtene i mai og juni som følge av utbyggingen., men får den igjen på kvelden.

Naboeiendommer øst for planområdet, gnr/bnr. 105/204, 105/64, 102/327, 102/315 og 102/772 vil få noe forringet kveldssol. Eiendom 105/204 mister solen ved huset tidlig kveld, men vil fremdeles få kveldssol på utearealer lengst sørøst. Eiendom 102/327 og 102/772 mister solen ca. ca. kl. 18.00-19.00, og eiendom 105/64 og 102/315 ca. kl. 20.00. Senere utover våren og sommeren vil skyggene bli kortere og eiendommene får mer sol. Kl. 20.00 den 23. juni har alle de omtalte eiendommene unntatt gnr/bnr. 102/327 fremdeles sol stedvis på tomtene, men gnr/bnr. 105/204 får ikke sol der de antagelig har uteplasser i dag.

Kommunens norm for solbelysning i sentrum sier at minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst i til sammen 4 timer om sommeren, fra 1. mai. De aktuelle eiendommene er godt innenfor dette normkravet. Rådmannen minner om planområdets beliggenhet innenfor fortetningszone BF3, og vurderer at sol- og skyggeeffektene av planforslaget er innenfor det som kan forventes i et sentrumsnært fortetningsområde.

#### Luftforurensning:

Stjørdal Fjernvarme AS har kontinuerlig utslipp fra forbrenning av biomasse, og er pålagt å drive i samsvar med forurensningslovens krav.

Det er utarbeidet en rapport for lokal luftkvalitet for området, se vedlegg 25. Rapporten konkluderer med at dominerende vindretninger er fra øst-sørøst og vest. Det er derfor liten grad av spredning av luftforurensning fra E14 og Ringvegen til planområdet, som gjør at det ikke er behov for ytterligere avbøtende tiltak utover eksisterende støyskjerm langs E14. (Ringbanen – vurdering av lokal luftkvalitet, utarbeidet av Rambøll, datert 24.06.2018).

#### Grunnforurensning:

Det er utarbeidet geoteknisk rapport for grunnforholdene, som viser at det ikke er unormalt vanskelige grunnforhold, og at prosjektet innebærer konvensjonelle konstruksjoner og fundamenter uten unormale risikoer. Rapporten viser til at planområdet ikke ligger innenfor noen kjente kvikkleiresoner, og det vurderes at det ikke kan forekomme skred som kan ramme tomten. (Vurderingsrapport – Ringbanen 22, utarbeidet av Sweco, datert 05.12.2018).

Området er registrert med fare for forurensning i grunnen, pga. tidligere bruk som flyhangar. Fjerning av forurenset masse ble påbegynt i 2009, og sluttkontroll viser at det fremdeles er to tilfeller av forurenset masse igjen på tomten. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, jf. forurensningsforskriftens kapittel 2.

#### Fremmede arter:

Rådmannen anser det som sannsynlig at det kan finnes fremmede/svartelistede arter i planområdet, da det grenser til småhusbebyggelse med hager fra flere sider. Det er derfor satt inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for å sikre at det undersøkes om det finnes fremmede arter i planområdet, og at det iverksettes tiltak ved eventuelle funn.

#### Universell utforming:

Det planlegges for trinnfri forbindelse gjennom planområdet fra fortauet langs Ringbanen, via felles uteoppholdsareal og gangforbindelse mellom byggene. Prinsippene for universell utforming er lagt til grunn, og sikret gjennomført med bestemmelser.

## KONKLUSJON

Rådmannen finner at planforslaget med dets virkninger er tilfredsstillende dokumentert. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler derfor rådmannen at planforslag for detaljregulering Boligfelt Ringbanen, med planID 1-275, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

