



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	136/23	23.08.2023

5018 Detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Thyholtvegen 2 med veg, med plan-ID 5018, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 28.06.2023, planbestemmelser 07.07.2023 og planbeskrivelse er datert 06.07.2023.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

PS 136/2023 5018 Detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 136/2023 i møte den 23.08.2023:

Habilitetsvurdering:

Torger Størseth (Ap) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg er vel som leder i Sameiet Thyholtvegen 1, som også har levert inn høringsnotat, inhabil i saken. Hilsen Torger".

Habilitetsvurdering:

Torger Størseth (Ap) var inhabil, jfr. Forvaltningsloven §6, 1 ledd bokstav a.

Avstemning:

Innstilling:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Thyholtvegen 2 med veg, med plan-ID 5018, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 28.06.2023, planbestemmelser

07.07.2023 og planbeskrivelse er datert 06.07.2023. Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

For forslaget stemte 10: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Therese Horten (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Thyholtvegen 2 med veg, med plan-ID 5018, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 28.06.2023, planbestemmelser 07.07.2023 og planbeskrivelse er datert 06.07.2023. Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune legger detaljreguleringsplan for Thyholtvegen 2 med veg, med plan-ID 5018, ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 28.06.2023, planbestemmelser 07.07.2023 og planbeskrivelse er datert 06.07.2023.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Vedlegg

- 1 5018 Plankart 28.06.2023
- 2 5018 Reguleringsbestemmelser 07.07.2023
- 3 5018 Planbeskrivelse 06.07.2023
- 4 5018 Støyvurdering 24.11.2021
- 5 5018 Geoteknisk vurdering 22.11.2021
- 6 5018 ROS-analyse 19.01.2022
- 7 5018 Solstudie 23.02.2023
- 8 5018 Innspill til varsel om oppstart, med forslagsstillers kommentar
- 9 5018 Samlet saksfremstilling spørsmål om igangsetting av detaljregulering 23.06.2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan 1-107 Sentrumsplan Stjørdalshalsen, vedtatt 26.03.1987

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunal planstrategi

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Steinvik Eiendom AS for å fremme forslag til detaljreguleringsplan for boligformål på eiendom gnr/bnr. 99/44 på Stokkmoen nord for Stjørdal sentrum. Thyholtvegen mellom Nordregata og Skolegata foreslås regulert med fortau, og planområdet berører dermed også følgende eiendommer, gnr/bnr.: 99/851,39,28,550,148,415,837,836,199,191,923 og 600/12.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av 8-10 nye boenheter i lavblokk, med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Planen tilrettelegger også for oppgradering av Thyholtvegen, med etablering av fortau. Oppgraderingen vil bedre forholdene for myke trafikanter. Thyholtvegen er kommunal veg.

PLANOMRÅDET

Planområdet er totalt på 2,3 daa og ligger på Stokkmoen, like nord for Stjørdal sentrum. På boligtomten er det i dag en eldre enebolig med garasje. Uten arealer regulert til vegformål er eiendommen i underkant av 1 daa.

Planområdet er avgrenset av etablerte boligområder i vest og øst, Nordregata i sør og Skolegata i nord. Området er relativt flatt, med en høyde over havet på omtrent 9 m. Planområdet ligger i kort avstand til skole, barnehage, jernbanestasjon og andre fasiliteter i Stjørdal sentrum.

Flyfoto fra 1949 viser at eiendommen er en del av en eldre bosetning fra trolig tidlig 1900-tallet, med fire våningshus med saltak i samme retning, og tilhørende uthus. Bolighuset på eiendommen øst for planområdet, gnr/bnr. 99/1039, ble revet i 2019. De to bolighusene vest for Thyholtvegen, gnr/bnr. 99/28 og 99/27, er bevart.



Figur 1. Flyfoto fra 1949. Thyholtvegen 2 er markert med rød ring.

PLANSTATUS

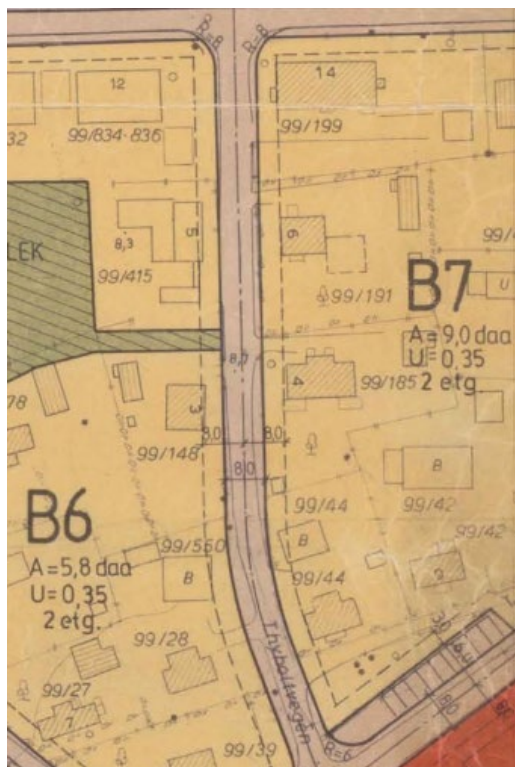
I kommuneplanens arealdel (KPA) er området satt av til boligformål, og inngår i område Stokkmoen fortettingssone BF3 - sone for fortetting fra eneboligbebyggelse til lavblokkbebyggelse. I henhold til KPA pkt. 1.1.1 skal plankravet løses med ny områderegulering. Utvalg plan og miljø har i sak nr. 119/21 den 23.06.2021 vedtatt at kravet om områderegulering kan fravikes på vilkår av at Thyholtvegen fra Nordregata til Skolegata reguleres i planforslaget. Se vedlegg 9.

Bestemmelsene for BF3 tillater 4-10 boenheter per daa, utformet som 2-4-mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer, og en utnyttning på mellom 45-60% BRA. For bebyggelse med flatt tak, skal 3. etasje være minst 2 m tilbaketrukket fra underliggende fasade og gesimshøyden skal ikke overstige 10 m for 3. etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 m. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Utstrakt bruk av svalgangsløsninger skal unngås.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan 1-107 «Sentrumsplan Stjørdalshalsen», vedtatt i 1987. Planen er overstyrt av KPA, men gjelder for alle forhold som ikke er omtalt i KPA. Sentrumsplanen regulerer tomten til bolig, og Thyholtvegen er regulert til en bredde på 8 m. I realiteten er vegen opparbeidet med ca. 4 m bredde. Byggegrenser mot veg er 8 m.

Planforslaget har følgende avvik fra KPA:

- KPA tillater en utnyttelse på 45-60% BRA. Planforslaget tillater utnyttelse på 130% BRA, parkeringskjeller ikke medregnet.
- Byggegrense i BF3-områder er i KPA satt 15 m fra senter veg. Planforslaget legger opp til byggegrense 8 m fra senter veg, videreført fra sentrumsplan Stjørdalshalsen.
- KPA tillater 4-10 boenheter per daa i BF3-områder. Planforslaget tillater inntil 10 boenheter. Beregnet ut fra byggetomt på 0,876 daa, gir dette 11,4 boenheter per daa.



Figur 2 viser Thyholtvegen som regulert i «Sentrumsplan Stjørdalshalsen» fra 1987 (plan-ID 1-107).

PLANFORSLAG

Planforslaget tilrettelegger for etablering av lavblokk med 8-10 boenheter. Det tillates bebyggelse i 3 etasjer med parkeringskjeller. 3. etasje skal være tilbaketrukket fra underliggende fasade. Det er avsatt areal til felles lekeplass sør i planområdet. Innkjøring til parkeringskjeller blir fra Thyholtvegen. Det planlegges også for 2 parkeringsplasser på bakkeplan. Areal for felles renovasjonsanlegg er plassert ved Thyholtvegen.

Thyholtvegen reguleres fra Nordregata til Skolegata, med fortau. Vegen reguleres med 4,5 m kjørebane og 2,0 m fortau samt vegskulder (annen veggrunn).

Planforslaget har rekkefølgekrav om at veg med fortau som vist i plankart skal etableres fra Nordregata til og med nordre eiendomsgrænse for planlagt boligutbygging, eiendom 99/44.

Ved kryss Nordregata/Thyholtvegen reguleres offentlig parkering (o_SPA), en videreføring av gjeldende plan.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 28.06.2023.
- Reguleringsbestemmelser datert 07.07.2023.
- Planbeskrivelse datert 06.07.2023

Med følgende rapporter:

- Støyvurdering datert 24.11.2021
- Geoteknisk vurdering datert 22.11.2021
- ROS-analyse datert 19.01.2022
- Solstudie datert 23.02.2023

PLANPROSESS

Formelt oppstartsmøte ble avholdt den 04.02.2021.

Arkplan Arkitektkontor varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter og høringsinstanser i brev den 29.09.2021 og kunngjorde det i Bladet den 30.09.2021. Det kom inn totalt 13 innspill. Avinor varsler om mulig innsigelse dersom bestemmelser med hjemmel i gjeldende regelverk for sivil luftfart ikke innarbeides i reguleringsplanen. Bestemmelsene det vises til er tatt inn i planforslaget.

Vurdering:

FUNKSJON OG UTFORMING

Planområdet ligger svært sentralt til, med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner inkludert skole og barnehage. Det er 500 m å gå til Stjørdal torg, og ca. 350 m å gå til Stjørdal stasjon. Planområdet ligger i et etablert småhusområde med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og innslag av lavblokk.

Planlagt bygningstype, byggehøyder og takform er i tråd med KPA. Det planlegges for lavblokk med flate tak. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 3 etasjer, hvor 3. etasje skal være minst 2 m tilbaketrukket fra underliggende fasade.

Iht. KPA skal lavblokker utformes uten lange, sammenhengende og ensartete fasader. Det planlegges for en bygning som er oppdelt i to bygningsvolum (to bygningskropper), men som har felles inngangsparti. Planlagt utforming gjør at bygningen fremstår som mindre massiv og mer tilpasset nærliggende småhusbebyggelse. Bestemmelse 2.7 setter krav om dokumentasjon av fasademateriale og arkitektonisk uttrykk, og at variasjon i fasade og volum bør tilstrebes. Kommunedirektøren forventer at dette etterleves, slik at bygningen tilpasses småhuskarakteren i området.

Utnyttingsgraden som det legges opp til er vesentlig høyere enn KPA tillater i dette området. KPA tillater utnyttelse på 45-60 % BRA, mens planforslaget tillater utnyttelse på 130 % BRA, parkeringskjeller ikke medregnet.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen i KPA for tillatt antall boenheter per daa overstiges noe. KPA tillater 4-10 boenheter per daa i området. Planlagt utbygging med 10 boenheter gir 11,4 boenheter per daa, beregnet ut fra byggetomt (876 m²). Beregnet areal inkluderer alt areal innenfor område BB (blokkbebyggelse), samt arealer for lek og renovasjon som tilhører planlagt utbygging. Offentlige arealer og vegformål på eiendommen inkluderes ikke.

Forslagsstiller beregner ut fra hele eiendommen inkl. veg, da området er satt av til boligformål i KPA (1175,6 m²). Utbygging med 10 boenheter gir da 8,5 boenheter per daa, som er i tråd med KPA. Problemstillingen er også belyst i planbeskrivelsen pkt. 3.4.1.

Kommunedirektøren mener at avvik fra KPA for utnyttingsgrad og antall boenheter per daa kan aksepteres. Intensjonen i KPA for tillatt bygningstypologi på eiendommen er ivaretatt.

Ifølge KPA skal byggegrense være 15 m fra senterlinje veg. Øvrige eiendommer langs Thyholtvegen forholder seg til byggegrensen i «Sentrumsplan Stjørdalshalsen» fra 1987, som er angitt til 8 m fra senterlinje veg. Planforslaget legger opp til byggegrense som i sentrumsplanen. Kommunedirektøren vurderer at avvik fra KPA for byggegrense til veg kan tillates. Avstanden til veg blir lik som for øvrige eiendommer langs vegen, og byggegrensen er slik sett tilpasset strøket.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkering

Kravet til minimum parkeringsdekning for bil og sykkel følger krav i KPA for BF3-områder, punkt 2.1.3. Det er i tillegg satt en maksimumsbestemmelse på totalt 20 parkeringsplasser for bil tilknyttet planlagt utbygging.

Det skal etableres felles parkeringskjeller innenfor byggegrensene i område BB. Det tillates maks to parkeringsplasser på bakkeplan.

To avkjørselspiler er angitt i plankartet. De skal avklare nedkjøring til parkeringskjeller og adkomst til bakkeparkering. Det er avsatt tilstrekkelig areal til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Kravet til parkeringsdekning er mulig å oppfylle med parkering i kjeller og på bakkeplan. Minst én av parkeringsplassene innenfor område BB skal utformes som HC-plass.

Parkering o_SPA er offentlig parkeringsareal, og kan ikke benyttes til å dekke parkeringskravet for planlagt boligutbygging. Dette er sikret i bestemmelsene.

Trafikk og kollektivtilbud

Adkomst til Thyholtvegen er fra Nordregata eller Skolegata. Thyholtvegen og Skolegata har i dag årsdøgntrafikk (ÅDT) på 100. Skolegata er den klart mest trafikkerte vegen, med 1000 ÅDT. Den er del av hovednett for sykkel i Stjørdal sentrum med sykkelfelt på begge sider.

Sør for krysset mellom Thyholtvegen og Nordregata ligger en barnehage og et forsamlingslokale. Barnehagen genererer en del trafikk særlig morgen og ettermiddag, og Thyholtvegen er en naturlig tilkomstveg nordfra. Dersom eiendommene langs Thyholtvegen fortettes ytterligere i fremtiden vil det også bli mer trafikk i gata.

Området har god kollektivdekning. Det er ca. 350 m å gå til Stjørdal stasjon med knutepunkt for buss og jernbane, og ca. 500 m å gå til bussholdeplassen ved Stjørdal torg. Planen sikrer areal til fortau og etablering av søndre del, ved eiendommen.

Veg

Thyholtvegen fremstår i dag som en smal boliggate på ca. 4 m bredde, men er regulert med total vegbredde 8 m i «Sentrumsplan Stjørdalshalsen» fra 1987. Planforslaget opprettholder total vegbredde som er regulert i sentrumsplanen, men omdisponerer arealet til fordel for myke trafikanter.

Vegbredder vist i sak nr. 119/21, behandlet av utvalg plan og miljø den 23.06.2021, er i hovedsak videreført i planforslaget.

I planforslaget reguleres vegen med 4,5 m bredde. Det er avsatt 2 m bredt fortau og 0,75 m annet vegareal på hver side. Totalt 8 m. Fortausløsning vil ivareta myke trafikanter, i tråd med målsetting om at flere skal gå og sykle.

Endring fra bredder vist i utvalgssak nr. 119/21 er areal til annen veggrunn som er justert fra 0,8 m til 0,75 m på hver side. Dette gjør at total vegbredde blir 8 m i stedet for 8,1 m, og helt lik som i sentrumsplanen. Foreslått gatebredde er i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, 2.6.2 «Øvrige boligater».

Sør i planområdet er det gjort justeringer av vegkurvaturen i forhold til regulert trase i sentrumsplanen, bla. for å unngå å berøre eksisterende bygninger (garasje/bod) ved eiendommer 99/28 og 99/550. Arealer som reguleres med boligformål (B) langs vestsiden av Thyholtvegen er i dag regulert til vegformål i sentrumsplanen. Det vil si at garasje på eiendom 99/28 og bod på eiendom 99/550 ikke skal bli berørt av planlagt oppgradering av vegen, selv om vegkant kommer litt nærmere bygningene sammenlignet med i dag.

Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra byggegrensen i sentrumsplanen for å oppføre garasje på eiendom 99/28. Av brev datert 24.01.2000 fremgår det at kommunen kan gi pålegg om å fjerne garasjen hvis Thyholtvegen opparbeides i samsvar med reguleringsplan. Dette vil ikke bli nødvendig siden vegtraseen justeres.

Nord i planområdet er det ikke behov for å justere vegtraseen for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse eller infrastruktur, og avsatt vegtrasé i sentrumsplanen er videreført.

Planforslaget har rekkefølgekrav for etablering av ny veg med fortau for den søndre delen av Thyholtvegen, fra Nordregata til og med nordre eiendomsgrense for eiendom 99/44. Trasé for kjøreveg er sammenhengende i overgangen med og uten fortau, selv om det bygges ut etappevis.

I dag foregår det en del kantparkering langs Thyholtvegen, og redningsetatene melder om at det tidvis er begrenset fremkommelighet. Det bør skiltes parkering forbudt i gata for å sikre fremkommelighet for brannvesenet. Alle eiendommer langs vegen har plass til privat parkering på egen eiendom.

Det er sikret i bestemmelsene at tilførselsveg som blir skadet under anleggsperioden, skal istandsettes.

Vann og avløp

Det er god kapasitet på tilgjengelig avløpsnett og god slokkevannskapasitet.

Det er i bestemmelsene fastsatt at det skal følge med en detaljert VA-plan før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal inkludere overvannshåndtering og beregning av vannmengde skal dokumenteres.

Det er satt krav i bestemmelsene om at fordrøyningsanlegg for overvann skal etableres innenfor område BB eller f_LEK.

Energitilførsel

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det er ledig kapasitet på strømkabel. Det reguleres ikke nytt areal for trafo.

Avfallshåndtering

Areal for fellesanlegg for renovasjon er plassert ved Thyholtvegen. I planbestemmelsene pkt. 3.5 er det satt krav til nedgravde avfallscontainere. Innherred renovasjons retningslinjer skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av anlegg.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Eiendommen ligger nær Blinkparken og med gangavstand til skoler og Sandskog. Krav til nærlekeplass og strøkslekeplass er dekket gjennom Blinkparken og områder ved skolene, og planområdet trenger kun å regulere areal til sandlekeplass (lekeplass for de minste).

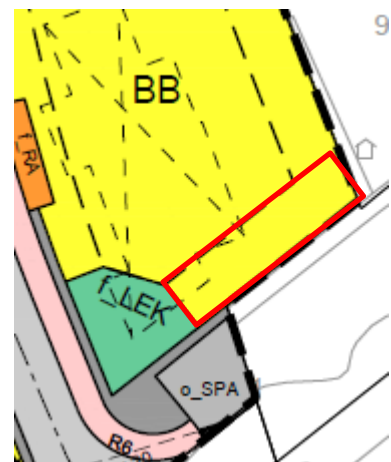
Det er vist felles lekeplass sør i planområdet, ved krysset mellom Nordregata og Thyholtvegen (f_LEK). Planen har bestemmelse som sikrer opparbeidelse av lekeplassen før det gis brukstillatelse for boligene.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) følger av KPA. For blokkbebyggelse i sone A skal det være minst 25 m² uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på private og felles arealer. Ved utbygging på 10 boenheter blir kravet 250 m².

Beregning av uteoppholdsareal ligger under pkt. 5.3 i planbeskrivelsen, vedlegg 3. Det er sikret i bestemmelsene at det skal anlegges en sandlekeplass på minst 50 m² innenfor avsatt lekeområde f_LEK. Dette dekker behovet for sandlekeplass for 10 boenheter. Det legges til grunn at Blinkparken kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet, iht. KPA. Dette betyr at Blinkparken kan dekke inntil 75 m² av det totale kravet.

Det er sikret i bestemmelsene at hver boenhet skal ha tilgang på minst 5 m² privat uteoppholdsareal. Inntil 10 m² privat uteoppholdsareal per boenhet kan medregnes i MUA.

Bestemmelsene åpner for at felles takterrasse kan tillates. Iht. KPA kan takterrasse dekke inntil 30 % av MUA. Det kan også etableres felles uteoppholdsareal på terreng. Byggegrensene er satt 4 m fra naboeiendom og er målsatt i plankartet. Arealer utenfor byggegrensen øst for lekeplassen kan være egnet til felles uteoppholdsareal. Arealet utenfor byggegrensen er bare 4 m bredt (minstekrav til bredde iht. KPA), men har gode solforhold og er beskyttet fra vegtrafikk. Det vurderes at kravet til minste uteoppholdsareal kan oppfylles, enten med felles uteoppholdsareal på tak eller på terreng i forlengelse av regulert lekeplass.



Figur 3. Område som kan opparbeides som felles uteoppholdsareal.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er ca. 500 m å gå til Halsen barneskole. Reguleringsplan for Halsen skoleområde er nylig vedtatt (15.06.23) og tilrettelegger for ny barneskole med bedre kapasitet.

Det er ca. 1,4 km å gå til Stokkan ungdomsskole. Skolen har oversteget kapasiteten i år (2023), men vil få noe ledig kapasitet fra ca. år 2028.

Kommunen har tilfredsstillende barnehagedekning. Nærmeste barnehage ligger rett sør for planområdet.

RISIKO OG SÅRBARHET

Risiko- og sårbarhetsanalyse er vedlagt planforslaget, vedlegg 6.

ROS-analysen identifiserer 5 uønskede hendelser med behov for tiltak. Av disse er det 2 hendelser som følges opp rutinemessig av byggesak, og 3 hendelser som følges opp ved bruk av planverktøy. Alle hendelser klassifiseres til grønn kategori (små konsekvenser/liten risiko).

Følgende hendelser blir nærmere vurdert i analysen:

- Ekstremvær
- Urban flom/overvann
- Radon
- Ulykker i nærliggende transportårer
- Støy fra flytrafikk

Ekstremvær:

- Beskrivelse: Planområdet er omringet av bygninger og ligger ikke spesielt utsatt til. Området er flatt, og trolig ikke mer utsatt for lynnedslag enn andre områder.
- Tiltak: Byggverk må prosjekteres og konstrueres slik at de tåler sterk vind. Dette følges rutinemessig opp i byggesak og tiltak sikres gjennom TEK17.

Urban flom/overvann:

- Beskrivelse: området er flatt, og det er ikke ventet stort innsig av vann fra omkringliggende områder. Overvann/grunnvann kan trenge inn i parkeringskjeller.
- Tiltak: Nye bygninger må oppfylle krav til overvann i TEK17. Det er sikret i bestemmelsene at overvann skal fordrøyes innenfor område BB eller f_LEK.

Radon:

- Beskrivelse: radonnivået i området ligger innenfor moderat til lav kategori.
- Tiltak: det forutsettes at nye bygninger oppfyller krav til sikring mot radon i TEK17, uavhengig av status for området.

Ulykker i nærliggende transportårer:

- Beskrivelse: det er ikke registrert noen ulykker i planområdet. Nærmeste registrerte ulykke er en utforkjøring som involverte en enslig bil i krysset Tingvollvegen/Nordregata høsten 2015.
- Tiltak: Planen må tilrettelegge for oversiktlige kryss, fortau. Dette sikres gjennom formål i planen.

Støy fra flytrafikk:

- Bekrivelse: området ligger i gul flystøysone. Støy fra lufthavn er omtalt i støyrapport. For bebyggelse i gul flystøysone er det krav om at deler av uteoppholdsareal må være skjermet for flystøy i henhold til krav i KPA pkt. 1.7.1.
- Tiltak: Deler av uteoppholdsareal skal være skjermet for flystøy. Det anbefales at alle boenhetene i boligbygget får privat innglasset uteareal. Tiltak er sikret gjennom teknisk forskrift og i bestemmelsene.

VERN OG BEVARING

Naturmangfold

Planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, verdifulle eller utvalgte kulturlandskap, og det er ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Utbyggingen innebærer liten

negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 vurderes dermed å være ivaretatt.

Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet, men området ligger i et etablert småhusområde og det er derfor sannsynlig at slike arter kan forekomme. Planen har rekkefølgebestemmelse med krav til undersøkelser, og dersom det oppdages fremmedartslistede arter, skal det gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning av disse artene.

Jordvern

Planen beslaglegger ikke dyrket mark.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Det er lagt inn bestemmelse jf. aktsomhets- og meldeplikten i kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Planområdet er flatt. Bygninger og utearealer skal utformes slik at arealene er tilgjengelige for folk flest, og krav til tilgjengelige bygninger følger av teknisk forskrift.

Energiøkonomisering

Energi- og oppvarmingskrav for bygninger følger teknisk forskrift. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Sol og skygge

Sol- og skyggeanalyse følger planforslaget, vedlegg 7. Analysen viser sol- og skyggeforholdene 1. mai på forskjellige tider av døgnet. Bebyggelsen på vestsiden av Thyholtvegen (gnr/bnr. 99/28 og 99/550) mister noe sol på østsiden av huset på morgenen. Eiendom 99/1039 øst for planområdet har sol på privat uteareal frem til ca. kl. 16.00. Eiendom 99/42 får noe dårligere solforhold kl. 16.00, men solforholdene på vestsiden av huset blir ikke påvirket. Naboeiendommene får ikke vesentlig forringede solforhold som følge av utbyggingen. 1. mai har alle eiendommene tilgang på privat uteoppholdsareal med sol i mange timer.

Planlagt bebyggelse får gode solforhold. Kl. 18.00 1. mai begynner deler av bebyggelsen å få slagskygge fra bebyggelsen på vestsiden av Thyholtvegen. Avsatt areal for felles lekeplass har svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Støyforurensning

Støyforhold i planområdet

Støyutredning følger planforslaget, vedlegg 4. Utredningen viser at området ligger i hvit støysone for vegtrafikkstøy, som vil si at det ikke er utsatt for støy fra biltrafikk.

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone. Det stilles krav i KPA om at deler av felles uteoppholdsareal skal være skjermet for flystøy. Det er satt krav i bestemmelsene pkt. 2.2 om at minst 12 % av småbarnslekeplass på f_Lek skal være skjermet mot flystøy. Støyutredningen anbefaler at alle boenheter får innglasset privat uteareal som skjermer mot flystøy. Dette tillates i bestemmelsene.

Støyforhold i planområdets influensområde

Det følger her en vurdering av ev. behov for støyutredning for eksisterende bebyggelse i planens influensområde. For at det skal være behov for å utføre støyutredning for eksisterende bebyggelse, må planen medføre en signifikant endring av støysituasjonen. I dette ligger gjerne en dobling av trafikkmengden. Erfaringstall tilsier at ÅDT under 500 vanligvis har en så smal støysone at det sjeldent er behov for støyutredning eller støyskjermingstiltak.

Planlagt bebyggelse ligger langs Thyholtvegen, som er en gate med gjennomgangstrafikk. Thyholtvegen og Nordregata har en årsgjennsnitts trafikk (ÅDT) på 100 i dag, mens Skolegata har 1000 i ÅDT. Det er beregnet i planbeskrivelsen punkt 6.6 at planlagt utbygging genererer en økt ÅDT på 35 (= 135 ÅDT for Thyholtvegen søndre del og Nordregata). Dette forutsetter at all trafikkøkning som følge av planlagt utbygging går via Nordregata. Det antas at Nordregata vil bli hovedadkomst, men det er sannsynlig at noe trafikk også vil gå via Skolegata.

Trafikkmengdene i Thyholtvegen og Nordregata er beskjedne, både før og etter utbygging i planområdet. Dessuten er trafikkøkningen under 50 %, og det vurderes derfor å ikke være behov for støyutredning.

Fra Nordregata og videre ut i lokalvegnettet vil den økte trafikkmengden generert av utbyggingen raskt bli fordelt, og det vurderes å ikke være behov for støyutredning.

Det vurderes å ikke være behov for støyutredning for eksisterende bebyggelse fordi trafikkmengdene er beskjedne og forventet trafikkøkning pga. planlagt utbygging er relativt liten.

Luftforurensning

Det vurderes at planområdet ikke er spesielt utsatt for luftforurensning.

Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet. Planområdet ligger i et etablert boligområde, og er i dag utbygd med en eldre enebolig. Det er ikke forventet å finne grunnforurensning.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike»

Etter innspill fra Avinor til varsel om planoppstart, er det lagt inn bestemmelse om forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved lufthavn, pkt. 2.6: «Tiltaket skal utformes slik at det ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking».

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet eller aktivitet rundt lufthavnen som kan tiltrekke seg fugl. Ved lufthavn vil det være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt «birdstrike». Slike hendelser har Avinor som mål å redusere til et minimum. I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal en 13km sone fra lufthavnen overvåkes av Avinor som flyplasser for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremkommer av vedlegg nr. 8, *5018 Innspill til varsel om oppstart, med forslagsstillers kommentar.*

KONSEKVENsutREDNING (KU)

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Thyholtvegen 2 med veg, plan-ID 5018, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.