

PLANBESKRIVELSE

**Detaljert reguleringsplan for Boligfelt Ringbanen gnr./bnr.: 107/394,102/441 m.fl.
Plan ID: 1-275**

Dato: 18.06.2019

Forslagsstiller: NEFNA AS

Plankonsulent: pka ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Planens hensikt	5
2.2	Eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak	5
2.4	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planprosess	5
3.1	Samråd og medvirkningsprosess	5
	Risiko og sårbarhetsanalyse	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Eksisterende reguleringsplan	9
4.3	Forhold til gjeldende planer	11
5	Eksisterende forhold i planområdet	11
5.1	Beliggenhet	11
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealer	11
5.3	Topografi landskap og solforhold	12
5.4	Grunnforhold:	12
5.5	Luftkvalitet	13
5.6	Naturforhold:	13
5.7	Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:	13
5.8	Kulturminner:	13
5.9	Trafikkforhold:	13
5.10	Støy:	13
5.11	Luftforurensning	14
5.12	Gang og sykkel:	14
5.13	Energiforsyning:	14
5.14	Skole og barnehage:	14
6	Beskrivelse av planforslaget	16
6.1	Hovedformål	16
6.2	Arealbruk	16
6.3	Bebyggelse og anlegg	17
6.3.2	Felles ute- oppholdsareal- Barn og unges interesser	20
6.3.3	Universell utforming	21
6.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur.	21
7	Virkninger av planforslaget	23
7.1	Forhold til overordnet plan	23
7.2	Stedets karakter, byform og estetikk	23
7.3	Støy- og støvforurensning	23
7.4	Sol og skyggevirkninger	23
7.5	Grønnstruktur.	24
7.6	Kulturminner og kulturmiljø	24
7.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven	24
7.8	Trafikkforhold/kollektivtrafikk	24
7.9	Rekreasjonsinteresser/uteområder	24
7.10	Barn og unges interesser	24
7.11	Universell utforming	25
7.12	Konsekvenser for klima, det ytre miljø	25
8	Tilbakemelding etter varsel om oppstart:	25

Vedlegg: 11

- V1: Kopi av varslingsdokumenter
- V2: Innkomne merknader
- V3: Illustrasjonsplan
- V4: Planer
- V5: Snittegninger
- V6: Illustrasjoner
- V7: Uteoppholdsregnskap
- V8: BRA-oversikt
- V9: Sol Skygge
- V10: Ledningskart
- V 11: Sporingskurver
- V12: Støyutredning
- V13: VA-plan
- V14: ROS- analyse
- V15: Utredning luftkvalitet
- V16: Gøtekniske grunnundersøkelser
- V17: Geotekniske Vurderinger

1 Sammendrag

Planbeskrivelsen er utformet etter Plan og bygningsloven (PBL. § 4-2), og skal beskrive planens formål, innhold, virkning og forhold til gjeldende rammer og retningslinjer.

Formålet med planen er en videreføring av påbegynte fortettingen av Stjørdal sentrum. Planområdet reguleres til boligutbygging i henhold til *Kommuneplanens arealdel 2013-2022 (KPA)*. Området ligger i forretningsområde 3 - sone for omforming fra villabebyggelse til lavblokkbebyggelse (BF3).

Tiltenkte regulering skal åpne for opp ca. 130 nye boenheter fordelt på opp til fem byggetrinn. Boenhetene er organisert rundt ett stort felles grøntområde. Formingsbestemmelser fra KPA og tilpasning mot tilgrensende reguleringsplan (plan id: 1-271) har vært førende for planarbeidet. Planområdet er sentrumsnært og ligger innenfor kommunens "grønn strek". Det er derfor lagt vekt på fortetting og transformasjon med høy utnyttelse, og tilrettelegging for gående og syklende. Dette i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.

Bebyggelsens volum blir regulert med bestemmelser om maksimalt BRA, og maksimal kotehøyde. Leilighetsfordelingen bestemmes med fordelingsprosent.

Dagens bebyggelse innenfor planområdet er revet.

Kommuneplanens arealdel 2013- 2022 gjelder ved motstrid foran eldre planer vedtatt før 29.11.2013. Planforslaget er i hovedsak innenfor de rammer som er satt i KPA, men åpner for en høyere utnyttelse og gesimshøyde enn hva området i dag disponeres til.

Planprosessen og medvirkningsprosesser er utført etter krav som er satt i PBL.

Risiko og sårbarhetsanalysen gir ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. I hendelser der risikoen vurderes som middels kan det bli nødvendig med ekstern konsulent, eller tilpasninger i reguleringsbestemmelser.

2 Bakgrunn

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: NEFNA AS v/ Tor Birger Dahling
Mobil: + 47 95230657
E-mail: tor.birger@spennarmering.no

Plankonsulent: pka ARKITEKTER
Tel: 73 52 91 30
E-mail: pka@pka.no
Brattørgt. 5
7010 Trondheim

2.1 Planens hensikt

Eksisterende regulering stiller krav om bebyggelsesplan. Etter dagens PBL blir dette detaljplan. Utbygger ønsker en høyere utnyttning enn gjeldende plan åpner for. Planforslaget tilpasses krav til en høyere utnyttelse i henhold til retningslinjer for sentrumsnær boligbebyggelse.

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til bolig med tilhørende infrastruktur. Det planlegges en utbygging for 125 boenheter i opp til 5 etasjer bebyggelse med parkering og bodplass under bakkeplan for det utbyggingen på området i seg selv genererer.

Ringbanen innlemmes i planforslaget for opparbeidelse med en smalere og separert kjøreveg, med trygg adkomst for myke trafikanter, gjesteparkering og områder med oppholdskvaliteter.

2.2 Eierforhold

Områdene eies i dag av NEFNA AS (gnr/bnr:107/394, 102/441). Varslet planområde omfatter deler av tilgrensede nabotomter. Dette gjelder deler av gnr/bnr: 107/01 (Forsvaret) og 102/104.

2.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det stilles ikke krav om planprogram eller utarbeidelse av konsekvensutredning.

3 Planprosess

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 12.02.2018, med tilbakemelding og anbefaling om oppstart 14.02.2018.

3.1 Samråd og medvirkningsprosess

Reguleringsprosessen har fulgt de krav som gjelder for samråd og medvirkning etter PBL.

Varslingsbrev ble utsendt berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 12.03.2018, med frist for innspill 20.04.2018. Varsel om igangsatt planarbeid ble varslet i "Bladet" 13.03.2018. Plandokumenter ble samtidig synliggjort på plankonsulentens hjemmeside.

Det kom inn til sammen 10 uttalelser fra offentlige og private instanser. Innkommende innspill og merknader, er omtalt under kapittel 9: *tilbakemelding etter varsel om oppstart*.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Analysen viser ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak (se eget vedlegg). I hendelser der risikoen vurderes som middels har det vært nødvendig med ekstern konsulent og tilpasninger i reguleringsbestemmelser.

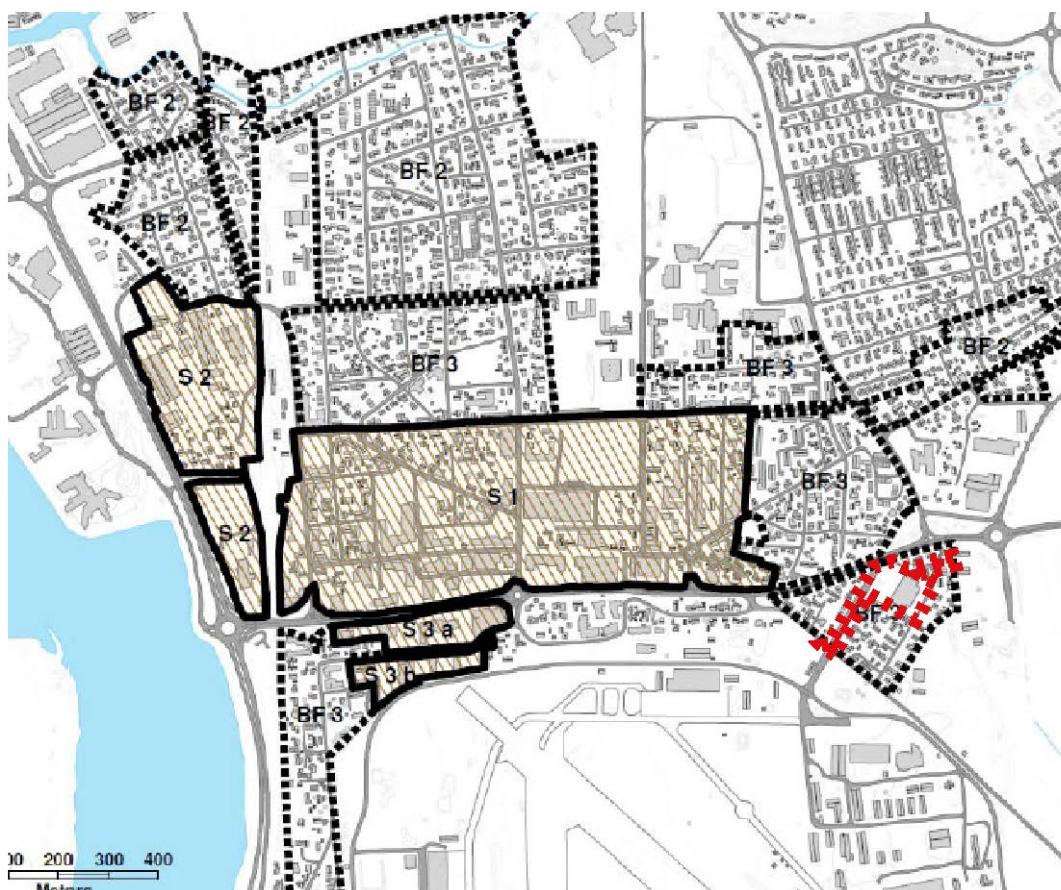
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2013-2022 (KPA) (figur:1) er planområdet disponert til boligbebyggelse.

Fortetting av boligbebyggelse rundt Stjørdal sentrum inngår som en del av KPA med formingsbestemmelser. Bestemmelsesområdet vil gjelde foran gjeldende regulering mhp. utnyttingsgrad, høyder, boligtyper og lignende.

Planområdet er en del av fortetting og boligbebyggelse (BF3)- sone for omforming fra villabebyggelse til lavblokkbebyggelse.



Figur1: Viser kommuneplanens inndeling av bestemmelsesområder for fortetting (Varslet planområdet er merket med rød stiptet linje) Kilde: Kommuneplanens arealdel (Beskrivelse).

Bestemmelser for BF3

Innenfor området tillates oppført 4-10 boenheter pr. daa, utformet som 2-4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus eller lavblokk i 2-3 etasjer.

BRA 80-100% (for byggetomt større enn 2 daa.)

Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelsen skal ikke overstige 3 etasjer. 3. etasje skal være tilbaketrukket 2 meter. Bebyggelse med flatt tak skal ikke ha en gesimshøyde på over 7 meter og 10 meter for tilbaketrukket etasje.

Kommuneplanens beskrivelse for utforming i BF3:

Ny bebyggelse skal plasseres i byggegrensen mot vei for å bidra til å definere det tilhørende gaterommet. Utstrakt og eksponert bruk av svalgangsløsninger skal unngås. 2-4 mannsboliger, kjedehus og rekkehus skal i skala, form, fasade og materialbruk ta hensyn til den omkringliggende bebyggelsen. Lavblokker skal utformes uten lange, sammenhengende og ensartede fasader. Parkeringskjeller kreves der netto byggetomt overskrider 2 daa.

Aktuelle bestemmelser for området:

Fjernvarme: Ved samlet utbygging over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, skal det tilrettelegges for dette.

Renovasjon: Det er krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for nye utbyggingstiltak innenfor BF3 (mer enn 10 boenheter/2000BRA).

Uteoppholdsareal: Planområdet er innfor sone A med krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet (for blokkbebyggelse). Uteopphold skal utformes etter de retningslinjer som er satt i KPA (1.6 krav til bebyggelse og uterom).

Lekeplasser:

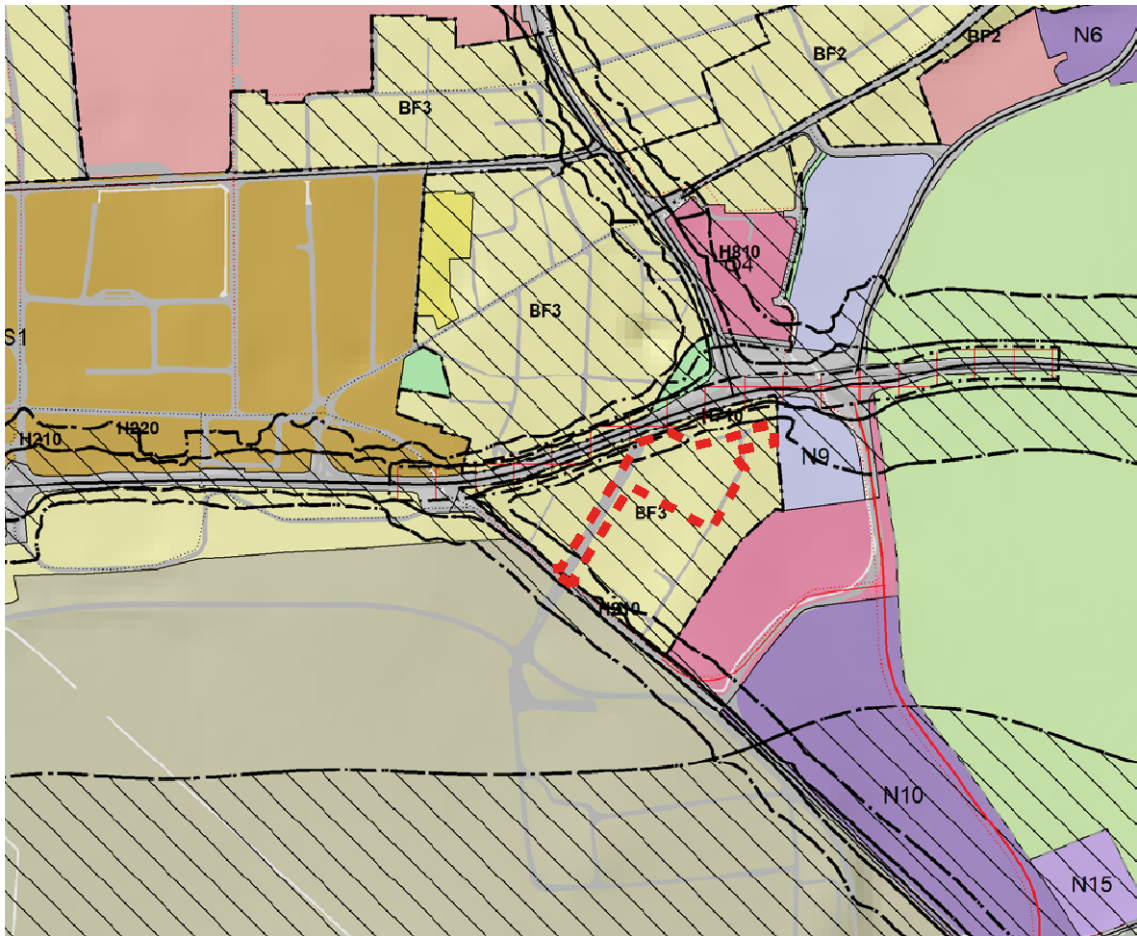
Det skal avsettes 50 m² sandlekeplass pr. 10 boenhet med en synsavstand på 50 m. Det er utover dette satt krav til nærlekeplass (1500 m²/150 boenhet) og strøkslekeplass (5000m²/500 boenheter).

Bilparkering: Minimum 1 plass pr boenhet under 50 m² BRA, 1,3 plasser pr. boenhet under 100 m² BRA og 1,5 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA

Sykkelparkering:

Minimum 2 sykler pr boenhet.

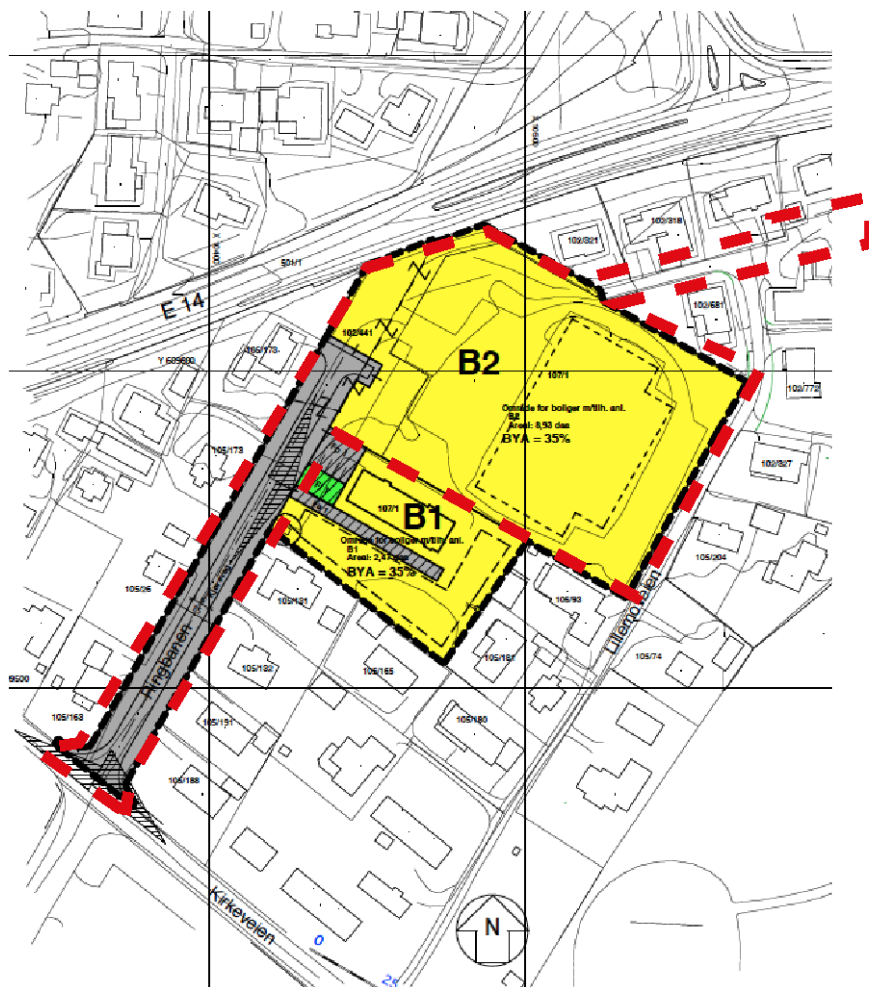
Retningslinje T- 1442/2016, skal legges til grunn for støy i arealplanleggingen.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2013-2022. Rød stiplet linje viser varslet planområde.

4.2 Eksisterende reguleringsplan

Hangartomta og del av Ringbanen (1-183) regulerer området til byggeområder (bolig med tilhørende anlegg) og trafikkområder (kjøreveg, fortau og sideareal).



Figur 3: Planens begrensning med utsnitt fra reguleringsplanr. 1-183. Stiplet rød linje viser plangrense ved varsling.

Eksisterende reguleringsplan er vedtatt før kommuneplanen, bestemmelser for BF3 vil derfor gjelde foran eksisterende regulering.

Tilstøtende reguleringer

Det er nylig vedtatt plan sør-øst for planområdet (Lillemoen. Plan- ID: 1-271), der området reguleres til; boligbebyggelse og friområde. Bebyggelsen er tiltenkt i to byggetrinn med 3 og 4 etasjer (32-36 boenheter) som skal fungere som kommunale utleieenheter.

Reguleringsplanen tillater byggehøyder opp til kote 28.

(Maksimalt tillat gesimshøyde 4.etasje=cote +25,7, Maksimalt tillat gesimshøyde teknisk rom og Trapp-/heisoppbygg=cote +28,2).



Figur 4: Detaljregulering nedre Ringbanen – Lillemoen. Plan-ID: 1-271. Planområdet for Ringbanen er merket med sort stiplet linje.

4.3 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget vil i hovedsak være samsvar med kommuneplanens arealformål som boligområde, med de bestemmelser som ligger til grunn i BF3.

Planforslaget vil utfordre byggehøydene som er satt i KPA. Forhold til gjeldende plan vil bli omtalt i kapittel 8: *Virkning av planforslaget*.

5 Eksisterende forhold i planområdet

5.1 Beliggenhet

Planområdet er ca. 9 daa og ligger en kilometer øst for Stjørdal sentrum. Planområdet ligger sør for E-14 ved Ringbanen på Lillemoen. Planområdet inkluderer Ringbanen i vest, Lillemoveien i øst og mot E 14 i Nord.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealer

Planområdet inngår som en del av Lillemoen som avgrenses av E-14 i nord, Kirkevegen i sør og Øyanveien i øst. Lillemoen består av eneboligbebyggelse 1-2 etasjer. I sør avgrenses Lillemoen mot Værnes (flyplass), og jordbrukslandskap i øst.

Foruten E-14 nord for planområdet, omkranses planområdet av småhusbebyggelse, i hovedsak eneboliger med hage. Øst på Lillemoen langs Øyanveien ligger et ungdomssenter, trafostasjon, fjernvarmeanlegg og dagligvare forretning.

Planområdet ble i 1941 etablert som flyhangar. Området har siden oppføring fram til 1990 tallet blitt benyttet til flyhangar (deler av bygningen har også blitt benyttet som bilverksted). I de senere år har bygget blitt benyttet som lager. Foruten bygningsmassen er området preget av asfalterte flater.

Vegarealet som har vært benyttet til flytransport til Hangaren er en bred asfaltert flate som i dag benyttes som tilkomstvei for boligbebyggelsen i området.

Generelt er området preget av lav og spredt småhusbebyggelse.

5.3 Topografi landskap og solforhold.

Området ligger nært opp til del av Stjørdal sentrum, og inngår i den sørøstlige delen av tettbebyggelsen rundt sentrum. Planområdet er tilnærmet plant (kote 10), og har gode solforhold. Foruten bebyggelsen er planområdet asfaltert med parkeringsplass/industriområde med noe vegetasjon.



Figur 5: Flyfoto, varslet planområde markert med hvit stiplelinje (kilde:norkart).

5.4 Grunnforhold:

I følge NVEs kvikkleirekart ligger ikke planområdet innenfor noen kvikkleiresone. Som tidligere virksomhetsområde (flyhangar), er området registrert med fare for forurensning i grunnen. Det ble 2009 oppstartet arbeid med fjerning av forurenset masse. Gjennomført sluttkontroll viser at det med to unntak ikke er gjenliggende forurenset masse på planområdet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at dokumentasjon på grunnforhold foreligger før igangsettelse.

Radon i grunnen er registrert som moderat lav.

Løsmassene er registrert som hav – og fjordavsetning, tykt dekke. Det er foretatt undersøkelser og vurdering av grunnforholdene som viser at de geotekniske forholdene ikke er til hinder for planlagt bebyggelse (Se vedlagte geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering).

5.5 Luftkvalitet

Vurdering av luftkvalitet for Ringbanen viser at konsentrasjoner av svevestøv og nitrogendioksid vil være klart under nedre grense for rød sone i retningslinje T-1520. Dette gjelder også ved estimert økning i trafikkmengden. Det vil ikke være behov for gjennomføring av tiltak utover eksisterende støyskjerm med hensyn på luftkvaliteten i området (se vedlagt vurdering av luftkvalitet).

5.6 Naturforhold

Området er ikke registrert som spesielt verdifullt i planområdet eller nærområde. Det er heller ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken av sårbare arter eller svartelista arter. Nærmeste område med viktig biologisk mangfold grenser ikke til planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesser

Planområdet benyttes i dag som lager hvor det ikke er registrert barnetråkk- eller lek. Planområdet ligger i nærhet til planlagt friområde og strøkslekeplass.

5.8 Kulturminner

Det er ingen registrerte fredete kulturminner i planområdet.

5.9 Trafikkforhold:

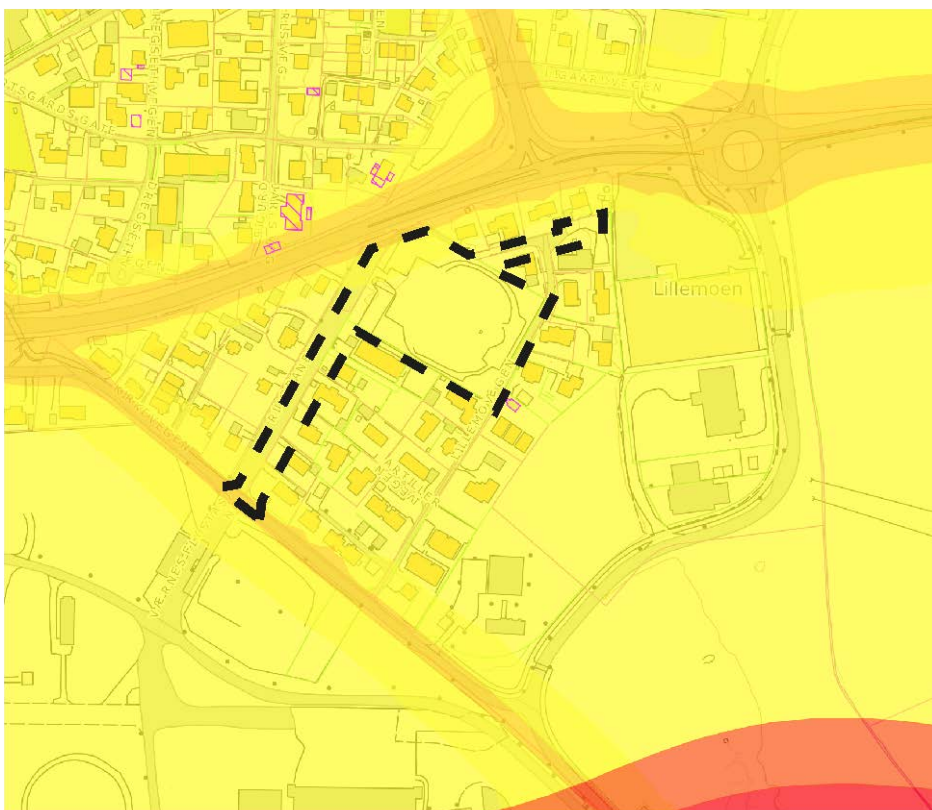
Planområdet ligger mellom Europaveg 14 i nordvest (registrert med ADT på 14960) og Øyanveien (fylkesveg 6798 med ÅDT 3200) i øst. Mellom disse går mindre trafikkerte kommunale veger; Kirkevegen, Lillemovegen og Ringbanen. (kilde: Nortraf 2017).

Hovedatkomsten til planområdet er Ringbanen, via Kirkevegen.

5.10 Støy:

Trafikk fra E-14 og flyplassen på Værnes er hovedkildene til støy i planområdet. Støy fra E14 fører til at planområdet delvis ligger innenfor rød støysone (65-69 dB). Støyutfordringer har vært et viktig tema i planarbeidet.

Støyutredning som følger reguleringen viser at det med en sammenhengende tett bebyggelse mot nordvest oppnås en effektiv skjerm for uterom. Alle fasader inn mot gårdsrom vil få et tilfredsstillende støynivå for veitrafikk (se vedlagt støyrapport).



Figur 6: Utsnitt fra støysonekart. Kilde: Stjørdal kommune.

5.11 Luftforurensning

Svevestøv (pm₁₀) og nitrogenoksid (NO₂) er hovedkilden til luftforurensning. Det er tidligere gjort vurdering av luftkvaliteten i Stjørdal, som viser at Stjørdal ligger under grensen som gir forskriftskrav om videre vurderinger og målinger av luftkvaliteten. Det er derfor naturlig å anta at luftkvaliteten ved planområdet er tilfredsstillende, og holder seg innenfor akseptable grenser som stilles i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520). (Se vedlagte rapport for luftkvalitet)

5.12 Gang og sykkel:

Det er etablert gang- og sykkelveg langs Kirkevegen med undergang under E14 samt ved Øyanvegen, som gir gang- og sykkeltilkomst til sentrum og skoleområder. Det mangler fortau sør for planområdet langs Kirkevegen. Det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse til fortau knyttet til ferdigattest for ny bebyggelse.

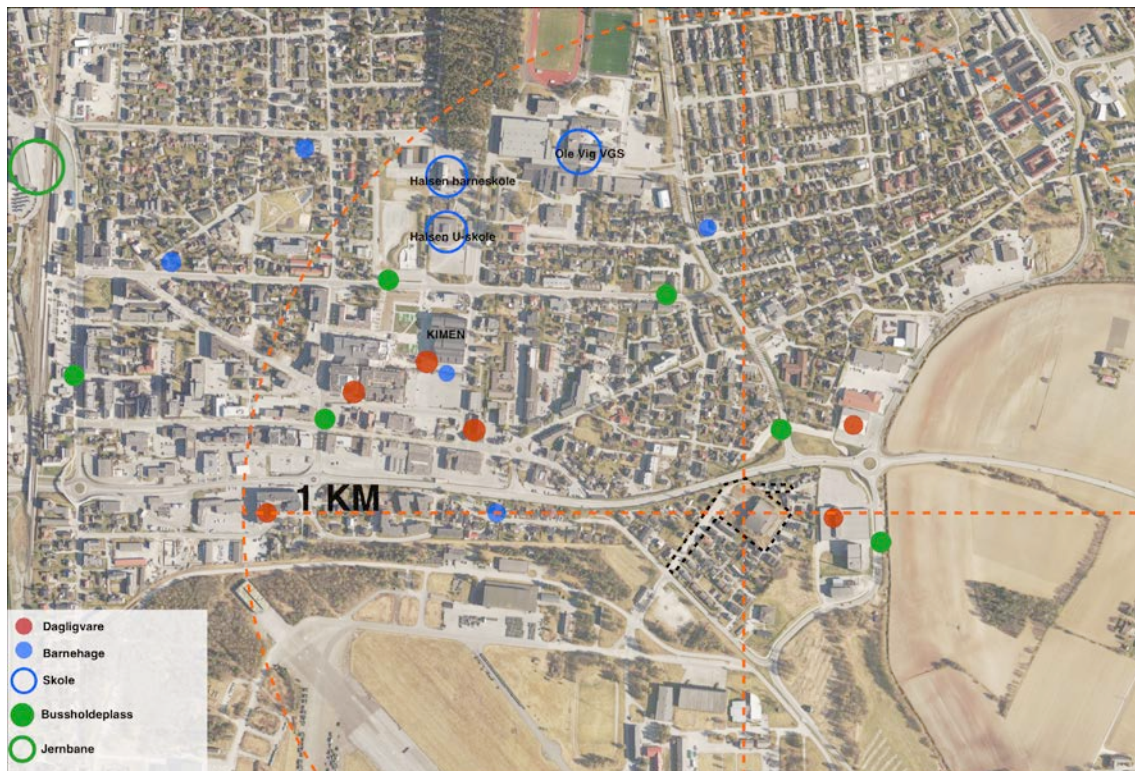
5.13 Energiforsyning:

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det må avsettes plass til ny trafo tilknyttet reguleringen.

5.14 Skole og barnehage:

Ole Vig videregående skole og Halsen skole ligger ca. 700m fra planområdet. Stokkan ungdomsskole ligger ca. 1300 meter fra planområdet.

Det er flere barnehager i nærhet av planområdet (Ole Brum familiebarnehage, Stjørdal familiebarnehage).



Figur 7: Planforslaget sett i sammenheng med skole/barnehage, kollektivtrafikk og dagligvare.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedformål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parkering og utearealer i henhold til kommunens retningslinjer. Det er planlagt for 125 leiligheter i opp til fem byggetrinn. Det er planlagt parkering i kjeller for alle boenheter, samt sykkelparkering på bakkeplan.

Resterende del av Ringbanen (gnr/bnr:107/1) tas med i reguleringen for å snevre inn vegarealet, og tilrettelegge mer for grøntareal og myke trafikanter.

6.2 Arealbruk

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til boligformål. Det er planlagt maksimalt 12 250 m² BRA med boligbebyggelse.

Vedlagte planforslag viser utbygging med utnyttning for 12 215 m² BRA bolig og 125 boenheter.

Reguleringsformål:

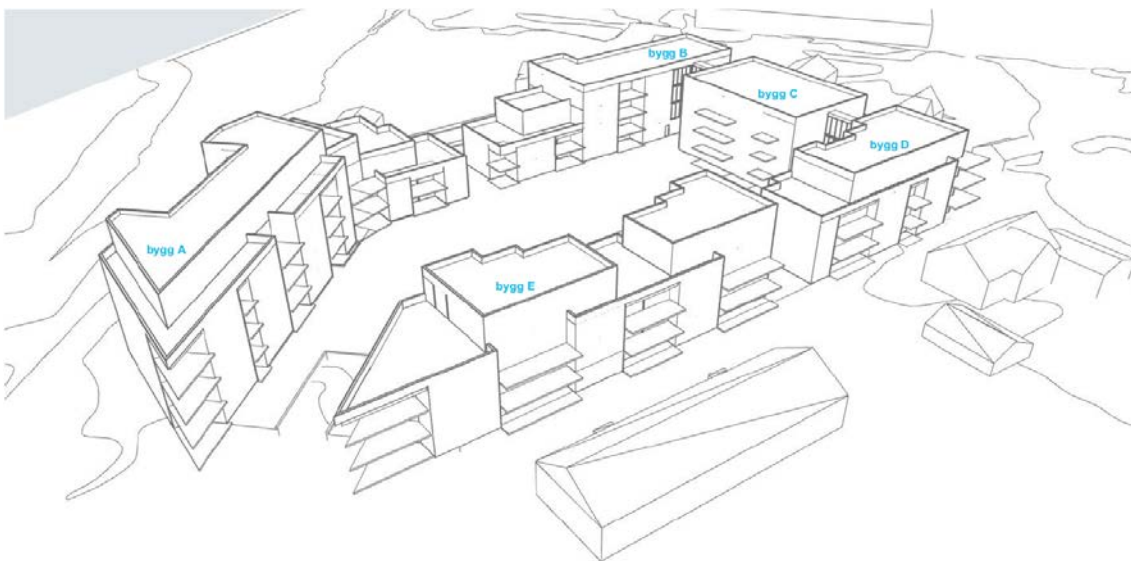
Området foreslås regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse med uteoppholdsareal og tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; gangveg, parkering og møbleringssoner.

Arealbruksformål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Sum alle arealbruksformål
Sum grunnareal	Boligbebyggelse (BBB) 5155 m ²	Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur (f_FS) 447,3 m ²	11 874,2 m ²
	Boligbebyggelse (B) 48,3 m ²	Kjøreveg (o_SKV) 1140,4m ²	
	Boligbebyggelse/ anlegg (BKB) 509,7 m ²	Fortau og gangveg (o_SF, f_SF) 734,6m ²	
	Uteoppholdsareal (f_BUT) 2244,9 m ²	Annen veggrunn grønt (f_SVG1,SVG2,SVG3) 1078,7 m ²	
		Parkering (o_SPA) 64,1 m ²	
		Kjørbar gangveg (o_SGG) 460,4	

Figur 8: Arealbruksformål

6.3 Bebyggelse og anlegg

Forslag til utbyggingsstruktur



Figur 9: Illustrasjonen viser maksimal boligbebyggelse med 2-5 etasjer (Hovedsakelig 3 og 4). Bebyggelsen er formet rundt et indre gårdsrom. Blokk A, med 5 etasjer skjærer uteområder og bebyggelse mot støy fra E 14.



Figur 10. Illustrasjonsplan som viser uteområdet over første etasje. Uteområdet er felles uteoppholdsareal, og alle boenheter er nært tilknyttet dette.

Hovedgrepet for planen er å utnytte området med en hensiktsmessig fortetning. Bebyggelsesstrukturen settes opp som en kvartalsstruktur, der bebyggelsen i seg selv utgjør en skjerm rundt et indre gårdsrom.

Planforslaget skal ivareta eksisterende bevegelseslinjer for myke trafikanter, og tilføre nye gjennomganger for fotgjengere mellom Ringbanen og Lillemovegen samt til forretningsarealer og undergang langs Øyanvegen. Planforslaget tilfører nye bevegelseslinjer mot strøkslekeplass sørøst for planområdet.

Det foreslås blokkbebyggelse med boliger med varierende etasjehøyde, fra 2 til fem etasjer. Bebyggelsen på 5 etasjer virker som en effektiv skjerm mot støy fra Europaveg 14. Bebyggelsen trappes ned mot nord i overhengen mellom BBB1 og BBB2 for arkitektonisk variasjon og for å ta hensyn til solforhold for nabobebyggelsen.

2 etasjer	337 m ²	8,5%	0,17 etasjer
3 etasjer	1.063 m ²	26,8%	0,80 etasjer
4 etasjer	2.094 m ²	52,9%	2,12 etasjer
5 etasjer	466 m ²	11,8%	0,59 etasjer
	3960 m ²	100%	3,68 etasjer



Figur 11. Etasjehøyder

Bebyggelsen har et gjennomsnittlig etasjeantall på 3,68. Etasjene skal ikke overstige kotehøydene som er angitt i plankartet.

6.3.1.1 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttning for ny boligbebyggelse innenfor planområdet er 12 215 m² BRA. Ved maksimal utbygging gir dette en utnyttelse på 15,6 boliger pr dekar. Boliger pr. dekar er regnet ut fra arealformål satt av til bebyggelse og anlegg og 125 boenheter. Minste utnyttelse gjennom reguleringsbestemmelsene ligger planforslaget på 10 boliger pr dekar (se vedlagt arealregnskap).

6.3.1.2 Boligmiljø

Utarbeidet skisse (V08-arealregnskap) viser 125 boenheter fra 44 til 157 m².

Antall rom	BRA	Antall boenheter	%
2 roms	44-63 m ²	34	30
3 roms	65-77 m ²	64	50
4 roms	103-157 m ²	26	20

Leilighetsfordelingen planlegges for å tilpasses en mest mulig variert befolkningsgruppe. Reguleringsbestemmelsene setter derfor et maks 40% 2-roms boenheter for å få en fleksibilitet i forhold til markedsetterspørse. Det er også aktuelt at noe av leilighetene skal fungere som utleieenheter. Reguleringsbestemmelsene gir derfor mulighet for at antall boenhetene kan øke, forutsatt at antall 2-roms ikke overstiger 40%.

Planforslaget er dimensjonert for antall parkeringsplasser i henhold til retningslinjer og krav i KPA. All bilparkering tilknyttet boligutbyggingen skal etableres i kjeller. 5% av parkeringsplassene skal være HC parkering.

Planforslaget legger opp til innendørs og utendørs sykkelparkering, der deler av sykkelparkeringen legges under bakken. Det blir lagt opp til sykkelparkering på bakkeplan i nærhet av innganger og kjeller.

6.3.1.3 Uteoppholdsareal

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for 3 125 m² uteoppholdsareal (125 boenheter), hvorav inntil 10 m² per overbygd balkong kan medregnes som uteoppholdsareal. Ikke overbygde balkonger kan medregnes i sin helhet.

Maksimalt antall boenheter vil derfor begrense seg i forhold til kravet som blir stilt til uterom.

For å sikre at uterom er opparbeidet for hvert byggetrinn stiller reguleringsbestemmelsene krav om at uterom skal opparbeides etter godkjent utomhusplan for hvert byggetrinn før det gis rammetillatelse.

6.3.2 Felles uteoppholdsareal - Barn og unges interesser

For å ivareta bokvalitet og barn og unges interesser, etableres det felles lekearealer i planområdet, se illustrasjonsplan. Lekeareal i planen er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Felles lekeområde i planforslaget skal være felles for alle nye boliger i planen. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om utomhusplan, der viktige elementer i utomhusanlegget vil bli detaljplanlagt. Rekkefølgebestemmelser angir at felles uteareal for lek og opphold skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Illustrasjonsplanen viser at felles uteoppholdsareal for de nye boligene etableres som ett stort sammenhengende område for lek og opphold, sentralt i området. Arealet skal iht. reguleringsbestemmelsene opparbeides for variert lek primært for små barn og for litt større barn og voksne, med beplantning, sittegrupper og benker. Den sentrale plasseringen gjør at det kan fungere som et attraktivt møtested for alle beboerne. Arealet gis en variert opparbeidelse som vil gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer.

Større lekearealer, som nærlekeplass og strøkslekeplass for større barn forutsettes lagt utenfor planområdet. Fellesarealet er plassert sentralt i området og det vil være lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafikksikker adkomst. Området vil ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse, og store deler av anlegget vil være tilnærmet flatt. Intensjonen er at det legges vekt på universell utforming. For å skape variasjon og tilrettelegge for lek legges det opp til at enkelte mindre deler av anlegget får terrengformer/ bakker med helning 1:2, slik at arealet kan benyttes til f. eks. aking.

Fellesarealet er lokalisert over parkeringskjeller, og dette arealet vil ha god tilgjengelighet til omgivelsene, gangveger og gater. Det er lagt opp til tilstrekkelig og variert jordoverdekning slik at området kan beplantes med gress, busker og trær. De private uteplassene i 1. etasje kan skjermes noe visuelt ved etablering av hekk/ busker i overgang mot fellesarealene. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om tilstrekkelig jordoverdekning for at området skal kunne beplantes.

Med unntak av nødvendig renovasjon vil det sentrale fellesarealet hovedsakelig være uten biltrafikk. Vegbredden for internveg mellom bebyggelsen er satt til min. 3 meter (i svingene nærmere 5m). Det er planlagt for minst mulig kjøring, kun nødvendig tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy. Bebyggelsens plassering rundt uteoppholdsarealet vil bidra til å skjerme det store felles uteoppholdsarealet mot vind, og mot støy fra E14 i nordvest. Eksisterende støyskjerm mot E14 opprettholdes. Planområdet er utsatt for flystøy, noe det er vanskelig å skjerme felles utearealene mot. Det vises til støynotat vedr støyforhold.

Uterom får tilfredsstillende solforhold. Det vises til vedlagte sol og skyggeanalyse. Interne gangveger planlegges med fast dekke. Planen gir gode forbindelser og snarveger mellom felles ute- og oppholdsarealer til øvrig gangvegnett i området. Det planlegges for fortau med gatebelysning langs Ringbanen og belysning internt på felles uteoppholdsarealer.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at deler av felles uteoppholdsareal blir skjermet for flystøy.

6.3.2.1 Solforhold

Planforslaget har gode solforhold i felles og privat uteopphold. Planforslaget vil ikke føre til vesentlig skyggelegging av nærliggende boligareal. Se beskrivelse under p.7.4

6.3.2.2 Trafikk og parkering

Hovedatkomst for bil, syklende og gående foreslås fra Kirkevegen via Ringbanen. Bilparkering for beboere vil bli lagt i kjeller med nedkjøring. Området f_BUT skal være kjørbart for utrykningskjøretøy og avfallstransport (behov for avfallstømming en gang hver 14 dag).

Det er lagt opp til tverrforbindelser mellom uteoppholdsarealet og Lillemovegen for tilrettelegging for trygg fremkommelighet for myke trafikanter.

6.3.2.3 Vann og avløp

Planforslaget fordrer en omlegging av eksisterende VA-trasé. For nytt vann og avløpsanlegg; vann, spillvann, overvann og fordrøyning er det utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan (se vedlagt VA-plan).

6.3.2.4 Renovasjon

Det er lagt opp til tre avfallspunkter med nedsenkbar avfallsløsning. Hvert punkt har 4 enheter hver (restavfall, plast/papir, metall og matavfall). Renovasjonsanlegget er dimensjonert for 150 boenheter (3 enheter med 50 boliger pr enhet. Hver container er 2x2 meter. Volum på avfallsløsning genererer behov for tømming en gang hver 14. dag. Innherred Renovasjons retningslinjer er lagt til grunn for detaljering. Plassering av avfallspunkter ligger maksimalt 50m. fra alle nye boenheter.

Plankartet setter ikke detaljerte bestemmelser om hvor avfallsløsningen skal være, men stiller krav om at plan for avfallsløsning skal være godkjent før byggestart.

6.3.3 Universell utforming

Planforslaget følger prinsippene om universell utforming. Hele bebyggelsens 1. etasje ligger på samme kotehøyde, det blir derfor noe varierende nivåforskjell mot omgivelsene. For å sikre tilgjengeligheten tas høydeforskjellen enkelte steder opp ved hjelp av ramper til inngang med stigning 1:12 med repos samt trapper.

6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur.

Planområdet får adkomst via offentlig veg Ringbanen i sør. For å redusere hastighet i gaten og gjøre det trivelig å oppholde seg i området, er det foreslått å gjennomføre ulike tiltak:

- Det reguleres for 3m bredt fortau sørøst for Ringbanen. Da det ikke er fortau langs gaten fra før, er dette et tiltak som vil bedre framkommeligheten og trafiksikkerheten for fotgjengere.
- Illustrasjonsplanen viser noe retningsforandring i tverrsnittet og en variasjon i vegbredde på Ringbanen. Ringbanen planlegges med varierende vegbredde fra

3,4m til 5,5m, og intensjonen er at dette skal bidra til redusert hastighet og økte opplevelseskvaliteter.

- Det foreslås videre tilrettelegging for aktivitetssoner langs gaten, og møblering med benker og beplantning, som alle beboere i tilknytning til Ringbanen kan ha glede av.
- Belysning langs gaten vil bidra til bedre lesbarhet og følelse av trygghet og trivsel.
- Langsgående parkering maks. 6 gjesteparkeringsplasser som er beregnet for alle beboere langs Ringbanen.
- Adkomst til boligeiendommene på hver side av gaten ivaretas fortsatt.

De nye boligene ligger i enden av Ringbanen. Det er lagt opp til parkeringskjeller for nye boenheter. Denne løsningen er valgt for å få minst mulig trafikk inne på området, og størst mulig felles grøntarealer og god bokvaliteter. Det er lagt opp til en innkjøring til parkeringskjeller i sørvestre del av tomten. Øvrig del av tomten skal stenges for daglig trafikk.

Der Ringbanen slutter, går rampen ned til p-kjeller. En kjørbare gangveg fortsetter på bakkeplan i en sløyfe inne på tunet. for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og området stenges med bom for å begrense uønsket kjøring.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at fortau langs Ringbanen må være opparbeidet før det gis ferdigattest på første byggetrinn, slik at Ringbanen kan benyttes til anleggstrafikk i byggeperioden.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med Kommuneplanens arealdel 2013-2022, med de bestemmelser som er lagt til grunn for BF3, men ønsker å utfordre KPA i forhold til utnyttingsgrad og høyder.

Dette gjenspeiler statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med en høy utnyttelse innenfor sentrumsnære områder.

Planen vil forholde seg til høyder og utnyttelse som det vises til i planen (ID-1-271) vedtatt i 2018. (ID: 1-271 har regulert maks utnyttelse % BYA =50, denne reguleringen legger opp til % BYA= 48%). BYA er regnet ut fra regulerte arealformål for bebyggelse og anlegg.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Stedets karakter vil bli endret med ny boligbebyggelse, som erstatter dagens lagerbebyggelse. Området blir med dette tilført en betydelig antall nye boliger og uteareal, samt parkering under bakkenivå.

Den foreslåtte strukturen viderefører den karakteren det legges opp til i fortettingen rundt Stjørdal sentrum.

Bebyggelsen er oppdelt i enheter med varierende høyder. Det er gjort for å tilpasse seg til småhuskarakteren til eksisterende sentrumsbebyggelse og i nærliggende hensynssone.

7.3 Støy- og støvforurensning

Planforslaget medfører boligbebyggelse som ligger nært opp til trafikkert bilveg og område for flystøy. Spesielt støyutsatt er boligbebyggelsen som ligger nordvest mot E14. Aktuelle boenheter med tilhørende uterom er i samråd med støykonsulent dimensjonert så de ligger innenfor krav (T-1442/2016) og Kommuneplanens arealdel. Støyskjermingstiltak for boligbebyggelse er satt som krav i reguleringsbestemmelsene.

Ved å sammenligne trafikkdata, og topografiske forhold med nærmeste data for støvforurensning, er det rimelig å anta at støv- og støyforurensning ligger innenfor det som blir ansett som gode målingsverdier i henhold til de soner som er satt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520) Dette er også i tråd med luftkvalitetsundersøkelser som er gjort i Stjørdal sentrum.

Bygningsstrukturen i planforslaget vil føre til uteoppholdsareal og en stille boligside som er skjermet for ytre støy.

Tiltaket er utformet i henhold til retningslinjer for luftkvalitet med formål om fortetting og arealbruk som stilles for sentrumsområder og kollektivknutepunkt, med mål om mindre vekst i biltrafikken.

7.4 Sol- og skyggevirkninger

Planforslaget medfører bebyggelse som vil kaste skygge i større grad enn i dag (se vedlagt sol/skyggestudie).

7.5 Grønnstruktur.

Det legges opp til utearealer med beplantning på et område som i dag ikke har et grønt preg. Det er i planforslaget lagt opp til å sikre gode forbindelser til omkringliggende grønnstruktur (se figur 12).

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente fredete kulturminner blir berørt av planforslaget.

7.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse. Vurderingene er tatt ut fra at planområdet i dag hovedsakelig består av bebyggelse eller asfalterte flater. Miljødirektoratets kartdatabase, kommunale kartbaser samt Norkarts stedsanalyse er gjennomgått for å kontrollere om området har registrerte arter som gjør at planen vil falle i strid med naturmangfoldsloven.

Planområdet har i hovedsak bestått av asfalterte flater og bebyggelse, og i liten /ingen grad vegetasjon. Det er derfor vurdert at spredning av fremmede arter vil være lite sannsynlig. For å utelukke eventuell spredning setter det rekkefølgekrav til å undersøke om det finnes svartelistede arter i planområdet, og eventuelle tiltak for dette.

7.8 Trafikkforhold/kollektivtrafikk

Planforslaget vil føre til økt trafikk. Atkomst til Ringbanen 11 (gnr/bnr: 102/321) vil legges om. Adkomst for myke trafikanter vil forbedres med opparbeidet tilkomst langs Ringbanen med tilgang til snarveg mot øst.

7.9 Rekreasjonsinteresser/uteområder

Planforslaget vil stille krav til kvalitetsmessig og offentlig tilgjengelige uteareal, samt legge til rette for trygg tilkomst til grøntområder og aktivitetsområder.

I hovedsak er det et område med flyhangar som transformeres til boligområde med trær, fellesarealer, gangveger med mer. Etablering av nye boliger medfører at det bebygde landskapet i området får mer sammenhengende boligbebyggelse. Utbyggingen kompletterer dagens boligområde og kan få mange gode kvaliteter som boligområde. Mellom bygningene dannes det et grønt tun for opphold og rekreasjon for beboerne.

Boligene vil få lett tilgang til uteoppholdsarealer/ lekeplasser i tunet. Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Bebyggelsen er organisert for å kunne få et godt og lunt lokalklima med gode solforhold på utearealer på bakken. Gjennom bestemmelser sikres uteareal med gode kvaliteter som gode solforhold og tilfredsstillende støynivå.

7.10 Barn og unges interesser

Det er tidligere ingen registrerte interesser for barn og unge som blir berørt av planforslaget.

Planen sikrer uteoppholdsarealer tilpasset barn i ulike alder. Nytt fortau og gangforbindelser i gårdstunet er med på å danne gode gangruter for barn og unge i og utenfor boligfeltet, og gir forbindelser til de omkringliggende områdene.

Opparbeidete felles utearealer i gårdsrommet mellom bebyggelsen med tilliggende park, vil gi gode uterom for lek og sosialt samhold. I regulering 1-271 Nedre Ringbanen- Lillemovegen sørøst for planområdet planlegges det for friområde/strøkslekeplass.

Kirkevegen via Ringbanen gir god og sikker tilkomst til skole.



Figur 12: Korteste veg til friområdet er ned Lillemovegen - langs fortauet Kirkevegen - Øyanvegen (ca.400m.) Eller ned opparbeidet fortau langs Ringbanen- Kirkevegen og Øyanvegen (ca. 500m). En mulig fremtidig snarveg kan etableres vest for Coop (ca. 300m).

7.11 Universell utforming

Planforslaget følger prinsippene om universell utforming. Gjennomføring av planen forutsetter universell opparbeidete forbindelser langs Ringbanen og gjennom planområdet.

7.12 Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Forslaget er i tråd med statlige retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging - vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport. Planforslaget bygger opp rundt dette, med økt fortetting rundt sentrumsnære områder og god tilknytting til gang- og sykkeltrafikk.

Andre virkinger av planforslaget er vurdert og beskrevet i ROS-analysen.

8 Tilbakemelding etter varsel om oppstart:

Det har til sammen kommet inn 9 tilbakemeldinger etter varsel om oppstart, som her blir sammenfattet og kommentert. Tilbakemeldingene er i sin helhet vedlagt (vedlegg 02).

Sametinget 13.03.2018

Sametinget kjenner ikke til registrerte automatiske fredete kulturminner i området, og har derfor ingen kulturfaglige merknader til planforslaget, men minner om det generelle aktsomhetskravet og kulturminnelovens bestemmelser for samiske kulturminner.

Sametinget minner om det generelle aktsomhetskravet, og kommer med forslag til tekst i bestemmelsene i henhold til dette.

Plankonsulentens kommentar:

Bestemmelser vedrørende aktsomhetsansvar tas med i reguleringsbestemmelsene.

Bane NOR 14.03.2018

Planområdet berører ikke jernbanens interesser. Bane NOR har derfor ingen merknader.

NTE nett AS 14.03.2018

NTE Nett har områdekonsesjon i Stjørdal kommune. De minner derfor om at planforslaget må ta høyde for anlegg som NTE skal etablere og drifte. Det forutsettes at eksisterende strømforsyningsanlegg blir ivarettatt i reguleringsplanarbeidet og ny netstasjon må reguleres inn i området.

Plankonsulentens kommentar

Utarbeidelse av ny trafostasjon har foregått i dialog med NTE Nett.

Direktoratet for mineralforvaltning 15.03.2018

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at planen berører registrerte forekomster, og har derfor ingen merknader tilknyttet varsel om oppstart.

Norsk Friluftsliv Stjørdal 15.03.2018

Norsk friluftsliv Stjørdal viser til nåværende gang og sykkelveg langs Øyanvegen som blir krysset av to sterkt trafikkerte veger. De mener trafikksikkerheten øker hvis myke trafikanter ledes vest for Coop Extra-bygget. Dette er vist med vedlagt opptegning.

Plankonsulentens kommentar

Vi er enig i at trafikksikkerheten blir forbedret når gang og sykkelsti blir lagt til områder med mindre trafikk.

Aktuelle regulering vil ikke ha bemyndigelse til å regulere for myke trafikanter utenfor planområdet. I dette tilfellet langs ytterkant av parkeringsplass langs Coop Extra-bygget. Planforslaget vil derimot tilrettelegge for myke trafikanter opp Ringbanen og gjennom planområdet mot Coop Extra-bygget.

NVE Region Midt 22.03.2018

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) minner om de krav som er satt i TEK 17 og plan og bygningsloven for forebygging av skader fra flomerosjon og skred ved planlegging og utbygging, konsesjonsplikt som kan utløses etter vassdrag- og grunnvannstiltak og ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi og vassdragslovgivningen.

Plankonsulentens kommentar

NVEs veiledningsverktøy vil bli benyttet i planarbeidet.

Avinor 23.03.2018

Planområdet ligger på nordsiden av Trondheim lufthavn, en avstand av ca. 940-1140 meter nord for rullebanens senterlinje.

Avonor informerer om at planområdet ligger *innenfor: Høyderestriksjonsflater/hinderflater og Bygge restriksjoner for flynavigasjonsanlegg* i restriksjonsplanen for lufthavnen og kommer med spesifikke anbefalinger vedrørende dette for planbestemmelsene.

Avinor foreslår at flystøysonen legges inn i detaljreguleringsplanen som egen hensynssone med bestemmelser. Avinor bemerker at det sjelden vil være mulig å overholde med kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdier i retningslinjer i T-1442/2016, da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra.

Avinor vil vurdere å fremme innsigelse hvis ikke bestemmelser vedrørende *Høyderestriksjonsflater/hinderflater* og *Bygge restriksjoner for flynavigasjonsanlegg* ikke arbeides inn i planen. Kommentarer vedrørende støy er et faglig råd.

Plankonsulentens kommentar.

Bestemmelser vedrørende *Høyderestriksjonsflater/hinderflater* og *Bygge restriksjoner for flynavigasjonsanlegg* vil bli innarbeidet i planforslaget.

Støysituasjonen i området er krevende. Planforslaget er derfor utarbeidet i samarbeid med støyfaglig konsulent og i henhold til retningslinjer i T-1442/2016 og kommuneplanens arealdel. Det er satt spesifikke bestemmelser til støysituasjonen. Vi ser det ikke som nødvendig å markere flystøy som egen hensynssone i detaljreguleringen.

Statens vegvesen 09.04.2018

Statens vegvesen viser til områdets sentrale beliggenhet med gode tilkomstmuligheter for bilister, syklende og gående, og mener området derfor er godt egnet for ny boligbebyggelse.

De minner om at planlegging av ny boligbebyggelse er i henhold til retningslinjer i T-1442.

Plankonsulentens kommentar

Støysituasjonen i området er krevende. Planforslaget er derfor utarbeidet i samarbeid med støyfaglig konsulent og i henhold til retningslinjer i T-1442/2016 og kommuneplanens arealdel. Det er satt spesifikke bestemmelser til støysituasjonen.

Fylkesmannen i Trøndelag 11.04.2018

- Landbruk:

Planforslaget ligger innfor grønn strek. Det fremlagte materialet er vurdert til å være innafor regionale og nasjonale forventninger til et sentrumsnært omformingsgrep. For å sikre en høy utnyttelse i planforslaget bør minimumsutbygging tett opp til maksimum utnyttning sikres i reguleringsbestemmelsene.

- Klima og miljø:

Fylkesmannen viser til at planens utnyttelse er relativ høy, i henhold til statlige retningslinjer for samordnet bolig og transportplanlegging. Utnyttelsesgraden bør sikres i planbestemmelsene.

- Klima og miljø Helse og omsorg:

Fylkesmannen minner om planens utfordrende plassering med tanke på støy og viser til retningslinjer i T-1442/16 samt veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M128). De viser også til retningslinjer for behandling av luftkvalitet, som skal bli lagt til grunn for planleggingen.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om støyfaglig utredning. Dersom utredningen dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.

- Helse og omsorg:

Når planen er til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

- Barn og unge:

Fylkesmannen minner om at det bør settes av tilstrekkelig og hensiktsmessig areal til lekeområde for barn og unge. Tilrettelegging bør tas med i rekkefølgebestemmelsene.

Plankonsulentens kommentar

Det er satt krav til minimum utnyttelse i reguleringsbestemmelsene. Minimumskrav er satt i henhold til 10 boliger pr dekar.

Støysituasjonen i området er krevende. Planforslaget er derfor utarbeidet i samarbeid med støyfaglig konsulent og i henhold til retningslinjer i T-1442/2016 og kommuneplanens arealdel. Der tiltak fra støykonsulent er lagt til grunn i utredningen, er dette tatt inn som krav i planbestemmelsen.

Bebyggelsen er bygd opp med kvartalsstruktur, som gir en skjermet kjerne for støy og luftforurensning.

Planforslaget er utarbeidet med hensyn til god folkehelse. Dette innebærer tilrettelegging for boligbebyggelse skjermet for støy, luftforurensning og grunnforhold. Det er lagt opp til god tilkomst for myke trafikanter med trafikksikre og universelt tilgjengelige løsninger.

Det blir satt rekkefølgekrav som sikrer utførelse av tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder til barn og unge.

Nabo av gårdsnummer/bruksnummer 102/104, 14.11.2018

Aage I. Richstad (på vegne av eiere: Jorun Berg og Oddvar Berg) viser til samtaler og tilsendte opplysninger vedrørende detaljreguleringen.

Det er ikke aktuelt fra eiernes side at deler av eiendommen blir benyttet til fremmed trafikk i planområdet. Dette er av hensyn til eksisterende naboer, og privat bruk av området.

Plankonsulentens kommentar

Området som i dag er benyttet som tilkomstvei for bebyggelsen i Lillemovegen blir foreslått regulert som gangveg, med rett til tilkomst for eiendommene tilknyttet formålet. Gangvegen er ønsket som snarveg til forretningsområdet øst for planområdet.

Trondheim, 09.06.2019

pka ARKITEKTER