



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	85/23	24.05.2023

1-181C Innherredsvegen 44 – Mindre reguleringsendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan - og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas reguleringsendring for 1-181C Innherredsvegen 44, som vist på plankart og planbestemmelser, datert 30.06.2022, sist revidert 04.04.2023.

PS 85/2023 1-181C Innherredsvegen 44 - detaljregulering

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 85/2023 i møte den 24.05.2023:

Habilitetsvurdering:

Stian Flobergseter (Ap) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Jeg ber min habilitet vurdert. Jeg er eier (ikke bosatt) av en leilighet i tilstøtende eiendom. Værnesgata 10 E".

Habilitetsvurdering:

Stian Flobergseter (Ap) var inhabil, FVL. § 6, 2 ledd.

Avstemning:

Innstilling:

Med hjemmel i plan - og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas reguleringsendring for 1-181C Innherredsvegen 44, som vist på plankart og planbestemmelser, datert 30.06.2022, sist revidert 04.04.2023.

For forslaget stemte 10: Marit Evjen Hernes (Ap), Sissel Helen Bakken (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Geir Falck Anderssen (H), Helene Arnø (H), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilssen (Sp), Monika Renå Rønsåsbyrg (Sp), Paal Skjei (Sp), Rolf Charles Berg (Sp).

Dermed er innstillingen vedtatt

Vedlegg

- 1 1. Plankart
- 2 2. Planbestemmelser
- 3 3. Planbeskrivelse
- 4 4. Fylkeskommunens uttalelse
- 5 5. Statsforvalters uttalelse
- 6 6. Støykommentar

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Innherredsveien 42-44-46-48-50-52-54, planID 1-181

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14, annet ledd, forelegges med denne sak forslag til mindre reguleringsendring for Innherredsvegen 44. Endringsforslaget er utarbeidet av Verkstedet Vigdis på vegne av Steinvik bygg, og i samarbeid med Stjørdal kommune.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Innherredsveien sør for Stjørdal sentrum, sør for E14 og rett vest for Værnes flyplass. Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 107/128, som er ca. 1.4 daa stort. Hjemmelshaver er Olaf Klefsåsvold. Eiendommen ligger i et område med frittliggende boliger, omgitt av en sammensatt bebyggelse bestående av boligblokker, rekkehus og villabebyggelse.

PLANSTATUS

Planområdet inngår i områdereguleringsplan benevnt Innherredsveien 42-44-46-48-50-52-54 (PlanID 1-181), som er vedtatt den 19.06.2003. I denne planen ligger eiendommen innenfor delområde B3. Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for eiendommen:

Ved utbygging på enkelttomter skal eksisterende bebyggelsesmønster opprettholdes. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan kan alternative utbyggingsmønster (kjedede eneboliger/rekkehus) vurderes. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter over terreng (2 etg) Takvinkel skal ikke overstige 40°. Tillatt grad av utnytting er satt til TU=35 %.

I delområdene B1 og B2 er det utarbeidet bebyggelsesplaner som ligger til grunn for ny blokkbebyggelse oppført i løpet av 2000-tallet.

PLANFORSLAG

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting på eiendom gnr/bnr 107/128 med 8 nye boenheter, fordelt på to etasjer og oppdelt i to volumer. På østre siden i planområdet skal det fradeles en boligeiendom som erstatter eksisterende boligeiendom som skal rives. Parkering er tenkt på bakkeplan, lagt til adkomstveg mot nord. Uteareal er lagt til sydsiden på området, og renovasjon og sykkelparkering lagt ut mot Innherredsvegen.

LOVGRUNNLAGET

Tiltaket utløser plankrav ifølge kommuneplanens bestemmelse 1.1.1, fordi tiltaket medfører mer enn 5 nye boenheter. I samråd med Stjørdal kommune er det vurdert at endringen er innenfor rammene satt i pbl. § 12-14 andre ledd, og endringen tas derfor som en mindre reguleringsendring.

Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for at endring av reguleringsplan kan vedtas etter en forenklet prosess. Kriteriene for dette er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

KONSEKVENsutREDNING

Det skal vurderes om tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften), jf. § 6 og 8. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg I, og det vil på det grunnlaget ikke være krav om planprogram og konsekvensutredning etter § 6.

Ifølge KU-forskriftens §8 skal planer som kan gi vesentlige virkninger for samfunn og miljø, konsekvensutredes. Det vurderes at planen ikke medfører vesentlige virkninger for samfunn og miljø, og endringsforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter §8.

INNKOMNE MERKNADER

I samsvar med plan - og bygningsloven har berørte parter fått anledning å uttale seg, og har blitt orientert om planforslaget i brev av 26.10.2022. Det er kommet inn merknader fra Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Det vises til vedlegg.

Fylkeskommunen viser til at planforslaget avviker mhp. utbyggingsprinsipp, utnyttelsesgrad og høyder ift. gjeldende plan, og at dette har vesentlige virkninger for omkringliggende bebyggelse. Stedstilpasning bør derfor ivaretas i størst mulig grad.

Det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men fylkeskommunen foreslår allikevel at følgende tekst nedfelles i reguleringsplanens bestemmelser:

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

Statsforvalteren fremmer følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Bestemmelsene må sikre konkrete støygrenser i henhold til gjeldende KPA og Støyretningslinjen T-1442/21.
2. Det må legges inn areal som skiller f_BKL fra bygningskropp og at det sikres tilstrekkelig areal til sandlekeplass i henhold til gjeldende KPA.
3. Det må sikres bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig tilgang til sol på uteoppholdsarealer.
4. Kommunen bør gjøre en konkret vurdering av konsekvensene ved å avvike fra bestemmelsen om å opprettholde eksisterende bebyggelsesmønster.

Kommunedirektørens kommentarer til Fylkeskommunen og Statsforvalter sine merknader framgår av vurderingsavsnittet nedenfor.

Vurdering:

FORHOLDET TIL GJELDENDE PLAN OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Fylkeskommune og Statsforvalter viser til at høringsforslaget avviker mhp. utbyggingsprinsipp, utnyttelsesgrad og høyder ift. gjeldende plan, og at dette har vesentlige virkninger for omkringliggende bebyggelse. Stedstilpasning bør derfor ivaretas i størst mulig grad, og det bør gjøres en konkret vurdering av konsekvensene ved å avvike fra bestemmelsen om å opprettholde eksisterende bebyggelsesmønster

Etter høringsrunden har kommunen gjort følgende endringer for å imøtekomme det overnevnte:

- Gesimshøyden er redusert fra 8 meter til 7 meter, altså lik maks gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan.
- Konsekvensen av at boligmassen blir tettere og mer kompakt enn dagens eneboligbebyggelse, er forsøkt avbøtet med oppdeling av bygningsvolumene og bruk av flatt tak. Byggehøyden blir da lavere sammenlignet med mulig byggehøyde i gjeldende plan, hvor det tillates saltak (tillatt takvinkel 40°) og en mønehøyde på 9 meter etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Skyggediagram i planbeskrivelsen viser at byggehøyden ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.
- Gjeldende reguleringsplan sier at området skal bygges ut med eneboliger/rekkehus. Planforslaget åpner for eneboliger/rekkehus/leilighetsbygg i to etasjer og utnyttingsgraden (TU=35%) er økt med ca 10 prosentpoeng ift overordnet plan, når man regner om fra bruttoareal til nettoareal. Kommunedirektøren finner at en utbygging som foreslått ligger i grenseområdet til begrepet småhusbebyggelse, (da denne kategorien også omfatter flermannsboliger), og bryter ikke i vesentlig grad med bygningstyper (eneboliger, rekkehus og lavblokker) og byggeskikk (flatt tak, saltak, pultak) i nærområdet.

UTEAREAL

Ihht kommuneplanens arealdel skal det være minst 25 m² uteareal pr. boenhet, som kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal.

Planforslaget viser at felles andel dekkes i felles lekeplass innenfor planområdet og tilliggende nærlekeplass som beboerne i planområdet har rettmessig adgang til. Resten av uteoppholdskravet løses i tilknytting til egen leilighet (balkonger, terrasser, hage etc), som sikres i planbestemmelsene. Kommunedirektøren finner at planen tilfredsstillende kravene til uteareal. Mhp faglige råd fra Statsforvalter, er det nedfelt byggegrense som sikrer en viss avstand til f_BKL, og minste størrelse på sandlekeplass er sikret i bestemmelsene. Tilstrekkelig tilgang til sol på uteoppholdsarealer er ivaretatt ved plassering mot syd og vest, uten gjenboere tett på arealet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet er tilkopledd vann- og avløpsnett som går langs Innherredsvegen og Værnesgata. Stjørdal kommune stiller krav om at overvann skal fordøyes på egen tomt før det slippes ut på det kommunale overvannsnettet. Dette skal være en del av en plan for vann, avløp og overvann (VAO- plan), som skal sendes inn sammen med byggesøknad.

Planen må vise hvordan Forsvarets overvannsledning som går i østvestlig retning over eiendommen blir håndtert.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Noen av de planlagte nye leiligheter kan være aktuelle for barnefamilier. Omfanget av utbygging er for lite til at de vil påvirke kapasiteten til den sosiale infrastruktur, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler.

STØY

Dersom det viser seg at planområdet ligger i gul støysone fra veg, mener Statsforvalter også sumstøysproblematikk vurderes og beskrives. Statsforvalter viser i den forbindelse til at støykart fra Statens vegvesen viser støy fra E6 inn på planområdet.

Planbeskrivelsen legger til grunn datasett fra Statens vegvesen som viser støyvarselkart etter T-1442. Disse kartene er prognosert 15 - 20 år fram i tid basert på antatt vekst i ÅDT. Her framgår det at planområdet går klar av vegtrafikkstøy (gul og rød sone) fra riks- og fylkesveger). Statens vegvesen opplyser at disse kartene skal brukes i arealplanleggingen.

Støykart som Statsforvalter viser til, er et strategisk støykart som brukes i rapportering, handlingsplaner og utredninger, etter krav i forurensingsforskriften.

På den bakgrunn fastholder kommunedirektøren at sumstøy ikke er aktuelt i denne plansaken, og at planområdet kun ligger i gul sone for flystøy. Utover dette har kommunedirektøren presisert støybestemmelsene i tråd med Statsforvalters merknader.

VERN OG BEVARING

Det er ikke registrert kulturminner, miljøer eller verneverdige bygninger i planområdet eller i nabolaget ifølge relevante datasett fra Riksantikvaren.

Fylkeskommunen foreslår allikevel at en tekst som sikrer ivaretagelse av uforutsette funn, nedfelles i reguleringsplanens bestemmelser, noe kommunedirektøren har tatt til følge.

KONKLUSJON

Innkome merknader er gjennomgått, vurdert og delvis tatt til følge. Det vises til plankart og bestemmelser. Det foreligger ingen innsigelser. Kommunedirektøren anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.