



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	168/19	30.10.2019

1-271A - Detaljregulering Nedre Ringbanen - Lillemoen - Mindre endring

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 30.10.2019

Med hjemmel i plan – og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas mindre reguleringsendring for 1-271A - Detaljregulering Nedre Ringbanen - Lillemoen, som vist på plankart med tilhørende bestemmelser merket Stjørdal kommune, etat teknisk drift, datert 24.08.2019

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 30.10.2019

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan – og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas mindre reguleringsendring for 1-271A - Detaljregulering Nedre Ringbanen - Lillemoen, som vist på plankart med tilhørende bestemmelser merket Stjørdal kommune, etat teknisk drift, datert 24.08.2019

Vedlegg:

1. Plankart, datert 24.08.19
2. Planbestemmelser, datert 24.08.19
3. Planbeskrivelse, datert 24.08.19
4. Gjeldende reguleringsplan
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 05.08.19
6. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 10.07.19
7. Svar fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 02.10.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Brev til Fylkesmannen i Trøndelag, datert 30.08.2019

Saksopplysninger

BAKGRUNN

I samsvar med plan - og bygningslovens § 12.14, har Stjørdal kommune foreslått en mindre endring av plankart og bestemmelser til reguleringsplan for 1-271A - Detaljregulering Nedre Ringbanen - Lillemoen, vedtatt 15.02.2018. Utbygger av boligfeltet er Stjørdal kommune.

Planområdet ligger ca. en kilometer øst for Stjørdal sentrum, og legger til rette for en utbygging av boliger i to byggetrinn for 32 - 36 boenheter. For begge byggetrinn stilles det krav til kjellerparkeringsplass for å sikre høy arealutnyttelse. I vestre del av området er det foreslått innregulert et 3,5 daa stort friområde som skal fungere som strøkslekeplass for området.

PLANENDRINGER

Stjørdal kommune har etter vedtaket ble fattet, funnet det nødvendig å gjøre noen justeringer av reguleringsplanen. Endringsforslaget går i korthet ut på følgende:

- Felles innkjøring til felles parkeringskjeller for hele byggeområde er endret til to innkjøringer til to adskilte p-kjellere for hvert delområde. Ved hver innkjøring er det satt av plass til to p-plasser på bakken.
- Det er gjort mindre justeringer av plassering for renovasjonsanlegg og trafo.
- Det er gjort en mindre justering av byggegrense tilbaketrukket tredje etasje i felt B2.
- Det er gjort en justering av boligfordeling mellom B1 og B2, med påfølgende justering av bestemmelsene.
- Krav til minimum privat uteoppholdsareal (MUA) er redusert med 2 kvadratmeter, fra henholdsvis 10 til 8 kvadratmeter (små leiligheter) og fra 12 til 10 kvadratmeter for større leiligheter.

BEGRUNNELSE

Planforslaget fremmes på bakgrunn av at utbygger ønsker å oppføre bebyggelse først på delområde B2 istedenfor B1. Utbygging på B1 vil skje ved behov lenger fram i tid. I den forbindelse er det hensiktsmessig at bygging av felles innkjøring til parkeringskjeller utgår, til fordel for to separate innkjøringer fra adkomstveg i øst. Endret plassering av renovasjonsanlegg og trafo er en følge av dette.

De øvrige planendringer er fremmet på bakgrunn av at gjeldende reguleringsplan forutsatte maks 12 boenheter i B2. I etterkant ble det godtatt av Husbanken at antallet kunne økes til 15.

Vurdering

KOMMENTARER TIL ENDRINGSFORSLAGET

Endringene berører ikke hovedgrepene i planen, og hovedformålens avgrensinger er uendret. Det er allerede åpnet for to avkjørsler fra adkomstveg (benevnt FV1) i gjeldende plan, og vegnormalen legger ikke begrensninger på antall avkjørsler fra denne type veg.

Parkeringsnormer og krav til parkeringskjeller opprettholdes som før. Krav til uteoppholdsareal pr. leilighet tilfredstilles selv om kravet til privat uteoppholdsareal reduseres noe. Dette er dokumentert i bestemmelsenes § 4.6.

KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER

Berørte grunneiere og berørte myndighetene er varslet ved brev av 03.07.2019. To av de tilskrevne parter (Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Trøndelag) har svart innen fristen. Statens Vegvesen har ingen vesentlige innvendinger til forslaget, jfr. vedlegg 5.

Fylkesmannen, med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9, har nedlagt **innsigelse** til planendringen inntil minimum utnyttingsgrad, i form av antall boenheter per dekar, er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Stjørdal kommunen har derfor overfor fylkesmannen (i skriv av 30.08.2019) foreslått å innlemme et minimum antall boenheter pr. daa i planbestemmelsene. Etter tilbakemelding fra fylkesmannen, jfr. vedlegg 7, er følgende formulering foreslått nedfelt i planbestemmelsene §4. 1 og § 4.2:

Det skal oppføres minst 6 boenheter pr. daa på området.

Dette innebærer at i B1 skal oppføres minst $(6 \times 1.8) = 11$ boenheter, og i B2 skal det oppføres minst $(6 \times 1.6) = 10$ boenheter

På betingelse av at overnevnte endring av bestemmelsene blir gjort gjeldende, trekker fylkesmannen innsigelsen i denne saken.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at saken vedtas som foreslått.