



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	117/21	23.06.2021

1-277 Havna panorama - detaljregulering til 1.gangsbehandling

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021

I medhold av plan - og bygningsloven §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg Plan og Miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for 1-277 Havna panorama, som vist på plankart for bebyggelse over bakken datert 08.06.2021 og plankart for parkering under bakken datert 08.06.2021, med tilhørende planbestemmelser datert 10.06.2021 og planbeskrivelse datert 10.05.2021.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021

Geir Falck Anderssen (H) stilte spørsmål om sin habilitet, hadde et ansettelsesforhold til part i saken i 2007. Anderssen (H) fratradte under behandling av sin habilitet. Nå 10 av 11 medlemmer tilstede. Leder fremmet følgende forslag, Anderssen (H) er ikke inhabil. Jfr. Fvl. §6, 1. ledd. Enstemmig vedtatt.

Anderssen (H) tiltrådte, nå 11 av 11 medlemmer under behandling av saken.

Torger Størseth (AP) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til KD, for nærmere avklaring og om mulig enighet med naboene om grensespørsmålene, innkjøringen og solforhold til naboeiendom i Havnegata 34, og om nødvendig en nedskalering av prosjektet.

Kommunedirektørens forslag vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for Størseths (AP) forslag.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan - og bygningsloven §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg Plan og Miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for 1-277 Havna panorama, som vist på plankart for bebyggelse over bakken datert 08.06.2021 og plankart for parkering under bakken datert 08.06.2021, med tilhørende planbestemmelser datert 10.06.2021 og planbeskrivelse datert 10.05.2021.

Vedlegg:

1-277 plankart over bakken
1-277 Plankart Parkering under bakken
1-277 Planbestemmelser
1-277 Planbeskrivelse
1-277 Utomhusplan
1-277 Risiko- og sårbarhetsanalyse
1-277 Geoteknisk vurdering
1-277 Støyutredning
Plantegninger av bygning
Fotomontasje 1
Fotomontasje 2
Fotomontasje 3
Fotomontasje 4
Fasader
Snitt A-E
Snitthenvising
Sol og skyggekart
Reguleringsbestemmelser, forslag fra MNPRO as
Uttalelse fra Frode Avelsgaard, Gunn Joramo, Ole Joramo Avelsgaard, May Avelsgard og Ole M. Avelsgaard datert 25.01.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1-250 Storvika og omegn 1. gangs behandling av reguleringsplan saksnr 2014/5539-35
1-250 Sammendrag avuttalelser til planoppstart, saksnr 2014/5539-35, vedlegg 7
1-250 Storvika og omegn 2. gangsbehandling av reguleringsplan saksnr 2014/5539-77

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for bygging av et leilighetsbygg opptil 5 etasjer med 17 leiligheter og parkeringskjeller, samt uteoppholdsareal, atkomst og renovasjon.

Saksopplysninger

MNPRO AS har på vegne av PGKH AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for et leilighetsbygg. Formålet med planen er å tilrettelegge for 17 leiligheter med tilhørende utearealer og parkering i kjeller. Prosjektet kalles Havna panorama.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på nordvestsiden Havnegata, vis à vis småbåthavna i Stjørdal. Planen omfatter eiendommen gnr/bnr 82/4 og er i dag bebygd med to eneboliger og en garasje, og ligger i et område med eldre eneboliger i øst, nord og vest. Planområdet er på ca 1708 m² og stiger fra Havnegata på kote 5,5 oppover mot nordvest til kote 10. Mot vest avgrenses eiendommen av en bratt bergvegg som stiger opp til kote 38.

PLANSTATUS

I kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, er planområdet avsatt til eksisterende boligbebyggelse. I områdeplan 1-250 vedtatt 19.12.2019 er planområdet regulert til rekke-/kjedehus med evt sekundærleilighet, eller blokkbebyggelse for leiligheter.

Planområdet ligger i sone C i kommuneplanens arealdel, dvs at det stilles krav om minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet når det reguleres blokkbebyggelse. Planområdet omfattes av gul støysone iht. T-1442.

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, og sammenheng med områdeplan 1-250:

Forslagstiller av Havna panorama startet detaljplanarbeidet på samme tid som kommunen startet arbeidet med områdeplanen 1-250 Storvika og omegn, i 2015. Forslagstiller hadde ikke nok areal til å tilfredsstillere kravet til uteoppholdsareal og lekeplass på egen tomt, og i egen plan. Samtidig var det i områdeplanen vurdert å regulere et jordstykke i nordøst (gnr/bnr 82/1 eid av Avelsgaard) til boligformål. Kommunen foreslo å innlemme detaljplanen i områdeplanen, og regulere et område til felles lekeplass for alle de nye boligene. Kommunen foreslo å regulere lekeplassen på 82/1, med forutsetning om en løsning av kjøp-/kostnadsfordeling. Havna panorama var derfor med gjennom hele planprosessen med områdeplanen.

Varsling og medvirkning av detaljplanen er gjort gjennom planprosessen med områdeplan 1-250. Kommunen arrangerte et informasjonsmøte den 08.06.2017 for grunneiere, hytteeiere, naboer og andre berørte, der det ble presentert hva områdeplanen omfattet, inkludert plan- og fasadetegninger og illustrasjoner av Havna panorama. Havna panorama var beskrevet i planbeskrivelsen og lagt inn i plankart og planbestemmelser da områdeplan 1-250 ble var på høring og offentlig ettersyn i perioden 20.04.2018 – 05.06.2018.

Det ble avholdt nytt informasjonsmøte den 23.05.2018, der detaljplanen inngikk i presentasjonen av områdeplanens innhold. Det kom inn mange høringsinnspill som handlet om leilighetsbygget. Før områdeplanen kunne 2.gangsbehandles ble det klart at det ikke var mulig å regulere en felles lekeplass på 82/1. Da var ikke heller forutsetningen tilstede for å regulere så mange leiligheter som forslagstiller av Havna panorama i utgangspunktet ønsket.

På grunn av dette, og av hensyn til naboer bak eiendommen 82/4 ble prosjektet krympet fra 30 til 18 leiligheter og byggehøyden senket noe, da områdeplan 1-250 ble vedtatt av kommunestyret 19.12.2019. De nødvendige plandokumentene på detaljplannivå var ikke innsendt i tide til å bli lagt inn i områdeplanen da denne ble behandlet, og det ble derfor i stedet stilt krav om at prosjektet måtte reguleres som egen detaljplan.

Det er vurdert at arbeidet med detaljplanen for Havna panorama er godt kjent for både naboer og berørte, og regionale myndigheter tilstrekkelig varslet gjennom behandlingen av områdeplanen.

PLANFORSLAG

Planforslaget inneholder boligformål med blokkbebyggelse med en utnytting på 180%BRA. Det tillates inntil 5 etasjer som skal trappes ned mot to etasjer mot nord og sør. Maks høyde på hver etasje er høydesatt med kotehøyde.

Bebyggelsen har atkomst direkte fra Havnegata og inn i parkeringskjeller. Frisiktsonen til atkomsten er regulert i områdeplanen som ligger rundt planforslaget. Atkomsten fra Havnegata reguleres til felles privat veg. I tillegg reguleres uteoppholdsareal med lek, og areal for renovasjon.

Planområdet ligger i gul flystøysone, og bestemmelsene stiller krav til at hver boenhet har halvparten eller minimum 1 soverom på stille side, at alle boenheter skal ha tilgang til uteareal som er skjermet for flystøy, samt at deler av felles lekeplass skal være skjermet for flystøy.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, støyrappport, geoteknisk notat, utomhusplan og sol-/skyggeanalyse som er vedlagt i saken.

Vurdering

UTFORMING

Planforslaget er i tråd med formål og utnyttning i vedtatt områdeplan.

Utnytting

Planforslaget tillater inntil 180% BRA. I planbeskrivelsen fremkommer det at det er planlagt 17 leiligheter, og beregningen av minste uteoppholdsareal og minimum parkeringsplasser er beregnet ut fra dette antallet. Dette vurderes som høy utnyttning i et område som omkranses av eneboliger. Det kan delvis forsvares med at det ligger langs en høy bergskrent, som gjør at silhuetten av bygget blir noe mindre dominerende. For å ta hensyn til naboeiendommen som blir liggende bak det nye bygget, er høyden på bygget trappet ned mot to etasjer mot nord. Snitt viser at dette bidrar til at naboen ikke mister all utsikt.

Byggegrense

Byggegrensen i planforslaget varierer i avstand til eiendomsgrensen, og er under 4 meter i sørvest (1 meter) og i nordøstre hjørne (2,5 meter). Eier av naboeiendommen der hvor det er mindre enn 4 meter avstand fra eiendomsgrense til byggegrense, har uttrykt at han er sterkt imot at byggegrensen legges nærmere enn 4 meter. Forslagstiller ønsker å fremme planforslaget slik, med begrunnelsen om at naboen i forbindelse med en byggesøknad for carport har gitt erklæring med tillatelse til oppføring av bolig inntil 1 meter fra felles grense. Denne erklæringen er underskrevet av naboen og arkivert på byggesaken med saksnr 0370/02.

Naboen mener derimot at tillatelsen ikke kan gjøres gjeldende for et stort leilighetsbygg. Kommunen har tidligere i prosessen anbefalt forslagstiller å komme til enighet med nabo, uten at dette er oppnådd.

Atkomst

Planforslaget viser atkomst fra Havnegata. Eiendommen gnr/bnr 82/1 ligger på deler av vest-, sør- og østsiden av Havna panorama. Atkomsten til Havna panorama og renovasjon/avfallskontainere er plassert på 82/1. Eksisterende eneboliger på 82/4 har atkomst pr i dag over 82/1, men i planforslaget er denne blitt bredere og flyttet lenger sør.

Forslagstiller hevder at retten til atkomst til tomte er sikret gjennom hevd – tomte har hatt atkomst siden 1948 da tomte ble fradelt 82/1, og gjennom at kommunen har godkjent en byggesøknad for garasje med bolig på tomte i 2002. Eier av 82/1 vil ikke godta at atkomstretten gjelder for et nytt leilighetsbygg med mange leiligheter.

Kommunedirektøren har gjort en juridisk vurdering av spørsmålene om rettighet vedrørende byggegrense og vegrett.

Byggegrense:

En tidligere tillatelse om at naboen kan bygge 1 meter fra grensa medfører nødvendigvis ikke at denne tillatelsen/aksepten gjelder et annet og mye større bygg. Da er premissene for tillatelsen endret, og det kan være nødvendig å få en ny tillatelse fra naboen. Det er avhengig av ordlyden i samtykket til bygging på 1-metersgrensa, om dette gjelder generelt og ubetinget eller er begrenset til det konkrete eldre tiltaket og på øvrige vilkår.

Atkomst:

Kommunens vedtak om tillatelser etter plan- og bygningsloven etablerer ikke veiretter for private. Dersom kommunen vurderte dette i forbindelse med tidligere byggesøknad etablerer ikke dette privatrettslige rettigheter, jf. pbl § 21-6 tredje punktum.

Vegretter er begrenset i både sitt rettsgrunnlag og sitt omfang, jf. servitutlova §§ 2 og 9 første ledd. For det første bør tiltakshaver etablere at rettsgrunnlaget for veiretten er som påstått, det vil si at den hevdede retten er reell og akseptert av grunneier. Så lenge det ikke er etablert en rettighet ved tinglyst erklæring eller skriftlig avtale er det ingen sikkerhet for at atkomstrett over eiendommen ikke er en tålt bruk.

Både servitutloven § 2 og § 9 er utslag av prinsippet om at bruksretten må tilpasses samfunnsutviklingen og gis en dynamisk fortolkning. Begge bestemmelser gjelder også vegretter. Dette betyr at ved vurderingen av en hevdet vegrett må det etableres at det foreligger et rettsgrunnlag basert på det ovenstående, samt at det må avgjøres hvorvidt den nye rettigheten er begrenset og ikke fører til økende belastning. Det siste viser til omfanget av veiretten, som i utgangspunktet kan anses å være begrenset til alminnelig fot- og personbiltrafikk til dagens bruk, altså atkomst til boenhetene som er på eiendommen i dag. Atkomst til alle boenhetene i det planlagte tiltaket er en betydelig utvidelse av omfanget av den hevdede rettigheten, som det ikke nødvendigvis er dekning for i den påstått etablerte rettigheten.

En ny reguleringsplan som blir vedtatt vil styre ny arealbruk. En som skal bygge i henhold til reguleringsplan kan allikevel ikke bygge på andres eiendom med mindre det oppnås enighet med grunneier i en avtale, eller kommunen gir en rett til å ekspropriere grunn eller rettigheter til utbyggingen.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløp

Området langs Havnevegen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Overvann må fordrøyes på egen grunn for å ikke belaste kommunal ledning. Bestemmelsene sikrer at det må utarbeides en plan for vann og avløp, inkludert overvann som må godkjennes av Stjørdal kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Energitilførsel

Planområdet ligger rett utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegget, men byggeprosjektet kan om de finner det formålstjenlig tilknytte seg fjernvarme siden det ligger så nære konsesjonsområdet.

Avfallshåndtering

Planforslaget har avsatt plass for felles nedgravde avfallskontainere langs avkjørselen. Avkjørselen skal være såpass flat at renovasjonsbilen kan tømme kontainerne herfra.

Parkering

Planforslaget følger opp kommunens parkeringsnorm, og tilrettelegger for parkering i kjeller under bebyggelsen.

UTEOPPHOLDSAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Planforslaget overholder kravet til uteoppholdsareal for hver boenhet, medregnet privat areal på balkonger/terrasser, fellesareal på bakken og felles takterrasse. Kommuneplanens arealdel tillater at inntil 30% uteoppholdsarealet kan dekkes av offentlige friluftsområder. Det vil si Molovika og Storvika i dette tilfellet.

Barn og unges interesser

Det er 1,8 km gangavstand fra planområdet til Kvislabakken barneskole. Skolevegen går 400 meter langs Havnegata som per i dag ikke har fortau/gang-og sykkelveg, på gang- og sykkelveg langs Industrivegen på Sutterøy næringsområde, og deretter på fortau/gang- og sykkelveg langs Vikanvegen.

Det er regulert fortau/gang- og sykkelveg langs Havnegata fram til Molovika i plan 1-220. Rekkefølgekrav i planforslaget angir at det ikke skal gis igangsettingstillatelse før denne er opparbeidet, og det er anlagt trygg kryssing over Havnegata og Industrivegen, som sikrer myke trafikanters atkomst til eksisterende gang- og sykkelvegnett i retning skoler og sentrum.

Utomhusplanen viser at det er avsatt areal til felles uteopphold og sandlekeplass på østsiden av leilighetsbygget, og ballek på nordsiden av bygget, samt felles uteoppholdsareal på taket av 5.etasje, som alle skal ha tilgang til via heis/trappehus.

Planområdet ligger tett på et regulert friluftsområde. Det er 260 meter å gå til Molovika, og 850 meter til Storvika, som er badestrender med plass for ballspill og andre aktiviteter. Nærmeste område ellers som har kvaliteter som nærlekeplass og strøkslekeplass er på Kvislabakken skole og Tangmoen fotballbane, 1,8 km unna.

Ballplassen på nordsiden av bygget er for liten ihht størrelseskravet til nærlekeplasser, men i forhold til antall boenheter i prosjektet og nærheten til store offentlige friluftsområder har kommunedirektøren vurdert at planforslaget tilfredsstiller behovet for lekeplasser.

HELSE OG MILJØ

Støy:

Området ligger i gul flystøysone. Kommuneplanen og retningslinje for støy T-1442/16 stiller krav om støyfaglig utredning ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse i gul støysone. Bestemmelsene i områdeplan 1-250 skjerper grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy til 53 dB Lden for å ta hensyn til sumstøy fra både vegtrafikk og flytrafikk i planområdet, jf. krav i kommuneplanens arealdel.

Støyutredningen fra Rambøll viser at fasader mot sørøst og nordøst ligger delvis i gul støysone. Noen av terrassene og balkongene som ligger utenfor disse fasadene trenger støyskjerming. Felles uteoppholdsareal f_U1 trenger også støyskjerming. Avbøtende tiltak i støyutredningen er sikret i planbestemmelsene.

Sol- og skyggeforhold:

Leilighetsbygget er 5 etasjer på midten, og trapper ned til to etasjer mot nord og sør. Leilighetene mot sør har sol hele dagen, men de som vender mot nord har morgensol og kveldssol, men skygge på midt på dagen sommertid. Utearealet mot sørøst har sol fra morgen til tidlig ettermiddag, utearealet mot nord har ettermiddags- og kveldssol, mens felles takterrasse har sol hele dagen.

Det nye bygget vil kaste skygge på den eksisterende boligen på østsiden – litt skygge fra kl 15 sommertid og mye skygge på hus og tomt utover ettermiddag og kveld. Det nye bygget vil ikke kaste skygge på eksisterende boliger i vest og nord.

VERN OG BEVARING

Naturmangfold

Planer som påvirker naturområder skal alltid vurderes etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Det innebærer at naturtyper med tilhørende artsmangfold og økologiske prosesser,

samt arter og deres genetiske mangfold skal ivaretas i størst mulig grad.

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldloven, og ikke funnet i strid med disse. Ifølge Naturbase fra Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor planområdet.

Artskart fra Artsdatabanken viser ingen registrerte sårbare eller rødlista arter innenfor planområdet.

Planområdet er bebygd og ligger delvis mellom bebyggelse. Det forutsettes at utbygger bygger ut området på en forsvarlig måte som ikke påvirker naturmangfoldet utenfor byggeområdet

Kulturminner

Planforslaget berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner. Bestemmelsene henviser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom det treffes på kulturminner under det videre arbeidet.

RISIKO OG SÅRBARHET

Iht. plan- og bygningslovens § 4-3 skal det foreligge en analyse av risiko og sårbarhet (ROS-analyse) for planområdet. Ros-analysen viser at det er forhold som krever iverksetting av tiltak. Dette gjelder støy fra fly og vegtrafikk, og fare for trafikkulykker på Havnegata. Nødvendige tiltak er fulgt opp gjennom krav i planbestemmelsene.

Grunnforhold:

Rambøll har gjort en geoteknisk vurdering basert på prøvegraving. Tiltaket vurderes som avklart i forhold til flom og skredfare og det er liten dybde til berg. Det anbefales å ta hensyn til eventuell stormflo i detaljprosjekteringen, og det anbefales at det gjøres en ingeniørgeologisk kartlegging av bergets kvalitet og stabilitet i forbindelse med sprenging og sikring av byggegrøp. Dette er lagt inn i rekkefølgekrav i bestemmelsene.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET

Kommunedirektøren har utarbeidet et eget forslag til planbestemmelser, fordi de som ble innsendt av forslagstiller ikke var tilfredsstillende utformet i henhold til nasjonal standard. Dette gjelder i stor grad teknisk fremstilling av bestemmelsene, og det gjort tilføyelser i rekkefølgekrav og fellesbestemmelser for å følge opp tiltak i risiko- og sårbarhetsanalysen.

KONKLUSJON

Planforslaget er tilfredsstillende dokumentert. Rekkefølgekrav i områdeplanen, og krav om tiltak i risiko- og sårbarhetsanalysen er fulgt opp. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.