



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komité plan		
Kommunestyret		

### **1-235 - 99/47 og 99/203 - Blinkg 2 og 4. 2. gangs behandling av reguleringsplan**

#### **Rådmannens forslag til innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Stjørdal kommune reguleringsplan for Blinktunet - Blinkgata 2 og 4 som vist på plankart med tilhørende bestemmelser, merket Solem arkitektur, datert 13.01.2012., sist revidert 05.10.2012, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 13.01.2012., sist revidert 05.10.2012.
2. Før rammetillatelse gis, skal det være inngått en utbyggingsavtale med Stjørdal kommune.

#### **Til formannskap, komiteer, nemnder:**

Reguleringskart, datert 13.01.2012, sist revidert 05.10.2012.

Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.2012., sist revidert 05.10.2012.

Planbeskrivelse, datert 13.01.2012.

Formingsbestemmelser til kommunedelplan Stjørdal tettsted 2006.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord- Trøndelag, datert 30.08.2012.

Uttalelse fra Nord- Trøndelag fylkeskommune, datert 28.08.2012.

Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen i Nord-Trøndelag, datert 29.08.2012.

Uttalelse fra Innherred Renovasjon, datert 17.07.2012.

Uttalelse fra Jernbaneverket, datert 08.08.2012.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 12.07.2012.

Uttalelse fra Stjørdal kommune - Barnerepresentanten, datert 31.08.2012.

Uttalelse fra Stjørdal kommune – KTU

**Til kommunestyret:**

Reguleringskart, datert 13.01.2012, sist revidert 05.10.2012.

Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.2012., sist revidert 05.10.2012.

Planbeskrivelse, datert 13.01.2012.

**Saksopplysninger:**

Forslaget til reguleringsplan for Blinktunet- Blinkgata 2 og 4 har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.07.2012 til 31.08.2012. Det er mottatt 8 uttalelser.

## UTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

**Fra Landbruksavdelingen:** Landbruksavdelingen vurderer det som positivt at allerede bebygde sentrumsnære arealer transformeres og fortettes til en høyere og mer bymessig utnyttning.

**Fra Miljøvern avdelingen:** Miljøavdelingen har ingen merknader til planforslaget.

**Fra Kommunalavdelingen:** Det må fastsettes grad av utnyttning for området regulert til bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg.

Rådmannens kommentar:

Grad av utnyttning for området regulert til bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg er nå fastsatt til % BRA= 100%.

## UTTALELSE FRA NORD-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Nord- Trøndelag Fylkeskommunen påpeker at utnyttelsesgraden er vesentlig høyere enn hva kommunedelplan for Stjørdal tettsted åpner for, og støtter rådmannens vurdering om at BRA bør reduseres i henhold til kommunedelplan.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune mener også at illustrasjonen av hele kvartalet kan være villedende. Illustrasjonen viser en situasjon hvor nabobebyggelsen er erstattet og tilpasset de nye planbestemmelsene, og ikke slik situasjonen blir når Blinktunet er bygd med dagens situasjon i kvartalet for øvrig. NT Fylkeskommune mener det burde komme tydeligere fram av illustrasjonen hva som er Blinktunet, som dette planforslaget omhandler.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen merker seg at Nord- Trøndelag Fylkeskommune er enig i at utnyttelsesgraden i prosjektet er for høy.

Videre er rådmannen enig i at illustrasjonen er laget slik at den er fordelaktig for prosjektet.

## UTTALELSE FRA REINDRIFTSFORVALTNINGEN:

Reindrifftsforvaltningen har ingen merknader til saken.

## UTTALELSE FRA INNHERRED RENOVASJON

Innherred renovasjon har ingen merknader til saken.

## UTTALELSE FRA JERNBANEVERKET

Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

## STATENS VEGVESEN

Det anbefales at krav om antall sykkelparkeringsplasser tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Ut over dette har Statens vegvesen ingen kommentarer til planen.

### Rådmannens kommentar

Anbefalingene fra Statens vegvesen er tatt til følge, og er nå i tråd med kravene i forslaget til ny Kommuneplanenes arealdel, dvs. 1 sykkelparkeringer pr.boenhet. Se reguleringsbestemmelsene § 4.1.5.

## UTTALELSE FRA BARNEREPRESENTANTEN

Lekearealene i boligens atkomstområde bør få en sentral plassering i forhold til bebyggelsen. Arealet bør utformes på en innbydende måte og kan med fordel være større enn kommunens minstemål.

Lekearealene må skjermes mot trafikk. Lekearealene må være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk, jfr. Rpr. for barn og unge.

Videre vises det til at nærlekeplass på Blinkbanen gir gode muligheter for variert aktivitet og samhandling for både barn og voksne.

### Rådmannens kommentar:

Lekearealenes plassering og kvalitet er ivaretatt med bebyggelsens struktur og i reguleringsbestemmelsene § 4.1.6. og § 3.1. Her framkommer det blant annet at utomhusplanen skal prioritere barns behov og at den skal vise hvordan kravene til universell utforming er løst på en god måte.

Lekearealene som tilhører Blinktunet er plassert i indre del av kvartalet. Dette gir lekearealet skjerming mot trafikk.

Arealene som inngår i utomhusplan, herunder lekearealene, skal være opparbeidet før ferdigattest for første byggetrinn gis. jfr.reguleringsbestemmelsene § 6.2.

## UTTALELSE FRA KTU

I planforslaget må det tas inn at nedkjøringsrampe til parkeringskjeller må utformes slik at det når bakkeplan minst en billengde før kant gatetun.

Ut over dette her KTU ingen merknader til planforslaget.

### Rådmannens kommentar:

Uttalelsen fra KTU er tatt til følge, og inngår nå i reguleringsbestemmelsen § 4.1.5.

**Vurdering:**

Uttalelsene fra høringsparter er vurdert og i hovedsak tatt til følge.

Når det gjelder utnyttingsgraden, er dette problematisk. I møte den 20.06.2012, sak 99/12, vedtok Fast utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn det forslaget som hadde høyeste % BRA.

Nord- Trøndelag Fylkeskommune påpeker at %BRA er for høy i forhold til gjeldene bestemmelser i området, og at dette er uheldig med tanke på presedens og fordi høy utnytting på den tomten kan redusere muligheten for høyere utnytting på andre tomter innfor det aktuelle kvartalet og for BF3. Videre vil en stadig høyere utnytting innebære behov for det kommunale VA-anlegget i området i relativt nær fremtid. Rådmannen fastholder på bakgrunn av dette den faglige vurderingen om at utnyttingsgraden er for høy. - Det foreligger imidlertid ikke noen innsigelse. Rådmannen velger derfor i forslag til innstilling å forholde seg til vedtaket som ble gjort i Komité plan.

Illustrasjonen gir et mer fordelaktig bilde av prosjektet enn det situasjonen vil være når Blinktunet blir bygd. Det foreligger per i dag ingen konkrete utbyggingsplaner for resten av kvartalet. Rådmannen ber politikerne være oppmerksomme på dette når prosjektet vurderes.

**KONKLUSJON**

Rådmannen anbefaler at reguleringsforslaget blir vedtatt som innstilt.