



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

1-234 Områderegulering Gartnerikvartalet. 2. gangs behandling.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12–12 vedtas reguleringsplanen –

Områderegulering Gartnerikvartalet dat. 30.01.2013 sist rev. 02.07.13,
med bestemmelser datert 31.01.13, sist revidert 26.08.13.

2. Det er ikke nedlagt innsigelse og reguleringsplanen egengodkjennes.

Vedlegg:

1. Kart, områderegulering Gartnerikvartalet. Dat. 30.01.2013, sist rev. 02.07.2013.
2. Bestemmelser, områderegulering Gartnerikvartalet. Dat. 31.03.2013, sist rev. 26.08.2013.
3. Planbeskrivelse, områderegulering Gartnerikvartalet. Dat. 31.01.2013.
4. Innkomne uttalelser
 - Kommunalteknikk. e.post den 23.04.13.
 - Sametinget, dat. 03.05.2013
 - Rosenlund park (nabo), dat. 12.05.13
 - FRIFO den 03.06.13
 - Trine og Jonny Hagen (nabo), dat. 14.06.13
 - Nord Trøndelag Fylkeskommune, dat. 13.06.13
 - Fylkesmannen i Nord Trøndelag dat. 17.06.13

Etter uttalefristen har det i tillegg kommet kommentarer fra:

- Barnerepresentanten (e.post) den 19.06.13
 - Kommunalteknikk, utfyllende kommentar utbyggingsavtale (epost) den 19.06.13
 - Brannvesenet (epost) den 19.06.13
 - Statens vegvesen den 20.06.13
 - Etat Omsorg (e.post) den 26.06.13
5. Veidekke eiendom v/ Arc ark., parkeringskrav og rekkefølgebest. dat. 08.07.13
6. Utredning av plasskrav for parkeringskjeller dat. 19.08.13

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Samlet saksframstilling fra 1. gangs behandling den 10.04.2013 sak 41/13

Tidligere politiske behandlinger:

- Oppstart av planarbeid, avklaring etter §30 i PBL1985. Sak nr. 87/08 den 03.09.08
- Avtale om utarbeiding av områderegulering. Sak 87/12 den 20.06.12
- Avklaring av utbyggingsrammer og prinsipper. Sak 139/12 den 19.09.12

Hoveddokumenter for tidligere administrative utredninger og politiske behandlingsgrunnlag:

- Trafikk, støy og adkomstanalyse dat. 15.06.12
- Miljøtekniske grunnundersøkelser dat. 25.07.12
- Utnytting og volumstudie dat. 10.08.12
- Geotekniske undersøkelser dat. 30.08.12
- Informasjonsmateriale beboermøte dat. 31.10.12

Saksopplysninger:

Denne plansaken har hatt en forutgående grundig behandling ved en avklaring av utbyggingsformål boliger på tidligere Stokkes Gartneri i 2008. Via en betydelig utvidelse av planarbeidet gjennom en utvidelse av området til Gartnerikvartalet i juni 2012. Arbeidet har vært organisert gjennom en samarbeidsavtale mellom utbygger av Stokkes hage, Veidekke Eiendom AS og Stjørdal kommune, også fra juni 2012. De overordnede føringene er satt gjennom en prinsippsak på utbyggingsvolumer og prinsippløsninger i Sept. 2012.

Med bakgrunn i ovenstående forløp har områdeplanarbeidet med detaljplanarbeidet for Stokkes hage via utleggingssak fra 1. gangs behandling den 10.04.2013 sak 41/13 nå vært ute på en offentlig høring, og de innkomne uttalelser er summarisk gjennomgått nedenfor. Uttalelsene er også vedlagt i sin helhet som vedl. 4. Rådmannen gir sine merknader til innspillene i det påfølgende vurderingsavsnittet. Plansaken vedl. 1- 3 legges fram for et endelig vedtak.

Kommunalteknikk (Foreløpig e.post) den 23.04.13.

E.posten stiller tre spørsmål knyttet til utbyggingsavtale, Tilkobling til VA samt fordrøyning av overvann og hvordan disse forholdene ivaretas i planprosessen nå eller i en senere byggefase.

Sametinget, dat. 03.05.2013

Ingen særlige merknader, gjør oppmerksom på den generelle aktsomhetsplikten.

Rosenlund park (nabo), dat. 12.05.13

Stiller spørsmål rundt dagens renovasjonssystem ved Rosenlund park (bunntømt løsning), og ønsker avklart hvorvidt også Rosenlund park kan komme inn under samme ordning som nye utbygginger i Gartnerikvartalet (nedgravde løsninger). Forespørselen fra Rosenlund er bedt adressert til Innherred renovasjon ved brev herfra den 13.05.13.

FRIFO den 03.06.13

FRIFO mener at det er tatt tilstrekkelig hensyn til grønnstruktur, gang-, og sykkelveier, og at disse er tilfredsstillende forbindelse til eksisterende gang- og sykkelveier.

Trine og Jonny Hagen (nabo innefor B11), dat. 14.06.13

Ønsker ikke omdisponering og «utradering» av sin eiendom. Ønsker en eksisterende Tuja hekk i planområdet for Stokkes hage innenfor delområdet F-park1 inn mot sin eiendom bevart. Er fornøyd med plasseringen av de nye blokkene. Ber om å bli holdt orientert om eventuelle planer for tilstøtende utleieboliger eid av Stjørdal kommune (innenfor planområde B11).

Nord Trøndelag Fylkeskommune, dat. 13.06.13

Påpeker viktigheten av at gode intensjoner i beskrivelse og illustrasjoner blir tydelig nedfelt også i de juridiske dokumentene plankart og tilhørende bestemmelser. Påpeker spesielt viktigheten av å begrense parkering under bakken ut fra å sikre utnyttingsmuligheter for parkområdene (mhp. på større trær etc.). Påpeker viktigheten av god tilkomst til parkeringskjeller(e) for bruk også av gjester til området. Det må i detaljplan også være noe korttidsparkering på bakken.

Det påpekes videre at en i detaljplanleggingen må sikre de min. 25 kvm leke- og oppholdsareal pr. bolig ved avsett av slikt areal også på egen (privat) grunn. Det påpekes også at avsatt område for trafø bør integreres i ny bebyggelse og det anbefales en supplerende i reguleringsbestemmelsene for å ytterligere forsterke den universelle utformingen, og tilgangen til området. Plankartet anses dårlig lesbart i originalmålestokk (som er 1:1 000), og enkelte forhold i plankartet bes derfor tatt inn også i reguleringsbestemmelsene. Dette gjelder bla angitte maks gesimshøyder for ny bebyggelse. I et senere detaljplanområde for bebyggelse ut mot Ole Vigs gate må også bredden på den inntrukne 4 etg. være fastsatt.

Planområdet er vurdert i forhold til kulturminnelovgivningen, og en finner i forhold til dette ikke å ha innvendinger til planen. Det vises imidlertid til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter lovgivningen.

Fylkesmannen i Nord Trøndelag dat. 17.06.13

Landbruksavdelingen er positiv til en omforming og en fortetting av området som beskrevet. Ingen merknader for øvrig. Miljøvern avdelingen omtaler foruten de sentrale grøntarealene i planen de forurensede grusmassene på den tidligere gartneritomta, og deponeringen av disse som er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Har ingen merknader til planforslaget ut fra

regionale eller nasjonale miljøverninteresser. Kommunalavdelingen viser til utført ROS analyse og at dette vil bli ivaretatt gjennom den utarbeidede tiltaksplanen. Til planbestemmelsene stilles det spørsmål rundt hvorvidt disse utformingsmessig er så klare og entydige som mulig. Avslutningsvis fra Kommunalavdelingen vises til Miljøverndepartementet sin veileder om muligheten for å gi reguleringsbestemmelser på tilknytningsplikt for fjernvarme.

Ved høringsfristen`s utløp forelå det så få tilbakemeldinger fra interne uttaleparter her på rådhuset, at en både gjennom en e.post den 19.06.13, og et påfølgende møte den 26.06.13, oppfordret til ytterligere tilbakemeldinger. Disse oppsummeres nedenfor:

Barnerepresentanten (e.post) den 19.06.13

Barnerepresentanten har ingen innvendinger mot planen på vegne av barn og unge, og anser at grøntareal og trafikkmessige utfordringer blir godt ivaretatt. Påpeker på et prinsipielt grunnlag viktigheten av at boområdene ikke blir for homogene, men utformes slik at de blir attraktive for flere.

Etat Omsorg (i møte og ved e.post) den 26.06.13.

Etat omsorg ønsker å presisere følgende:

Viktig å legge til rette for møteplasser. Dette kan være til kafedrift, aktivitetstilbud, hobbyaktiviteter, formål som fremmer og vedlikeholder et aktivt liv. Disse kan med fordel lokaliseres i 1.etg. i hus, eller i uteområder som parker, eller andre sentrumsrelaterte arealer.

Den enkelte boenhet og fellesareal må være utformet i tråd med prinsipper i universell utforming. Fokus på å forbedre fysisk miljø og produkter på, slik at alle mennesker kan bruke dem, også mennesker med funksjonshemninger. Det er viktig at heisene blir store nok, slik at det er plass til tekniske hjelpemidler som f.eks. rullestol og sykebære.

Når det gjelder Ole Vigs gt. 36/38/40 er det viktig at det tas høyde for å kompensere for fremtidig bortfall av blokkleilighetene i Yrkesveien 1 og 3, og leilighetene i Stjørdal Aktivitetssenter/Yrkesveien 5.

Kommunalteknikk utbyggingsavtale, utfyllende kommentar (epost) den 19.06.13

Det kommenteres kort hvilke alternativer en ser for seg strukturering av en utbyggingsavtale for området.

Brannvesenet (epost) den 19.06.13

Kommenterer kort sine interesser ved god adkomst og tilstrekkelig tilgang til slokkevann

Trafiksikkerhetsutvalget`s sekretær deltok på infomøte, og forhold knyttet til trafiksikkerheten ble vurdert. Planlagte interne vegstrukturer samt avsatte fortausbredder anses å ivareta de gåendes og syklendes behov innenfor planområdet.

Notat fra Arc arkitekter på vegne av Veidekke Eiendom AS.

I etterkant av høringsperioden har Arc arkitekter på vegne av Veidekke eiendom utarbeidet et notat av 08.07.2013 (vedl. 5) som et prosjektrettet innspill til områdeplanen for Gartnerikvartalet. Innspillet tar opp to forhold, hvorav det en er en lemping i parkeringskravene

og plasseringen av parkeringskjelleren, mens det andre omhandler rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av grøntområder og gangveger. Dette notatet er utdypet videre den 08.07.13 (vedl. 6). De to notatene tas nærmere opp av rådmannen i vurderingsavsnittet. Det vil der også bli vurdert om hele, eller deler av de foreslåtte plangrepene skal tas inn i det endelige planforslaget. Noe som i så fall utløser krav om en ny høring.

Vurdering

Kort oppsummert er det ikke kommet inn merknader på manglende utredninger eller tema som burde vært berørt. Det er heller ikke gitt innspill eller nedlagt innsigelser på forhold som betinger omarbeidinger av forslaget til plan og bestemmelser, fra de vanlige uttalepartene. Det er imidlertid gjort en del mindre justeringer i plankart og bestemmelser for å øke presiseringsgraden basert på de innspillene som er gitt.

De innkomne uttalelsene kan grupperes i tre grupper:

1). Merknader og faglige råd/ synspunkter på presiseringer og utdypinger i plankart og bestemmelser. Felles for disse innspillene er at de ønsker å tydeliggjøre de utrykte planintensjonene. Innspillene fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen er hovedsakelig tatt inn som presiseringer i planbestemmelsene, det er også ryddet litt i plankartet gjennom bruk av større tekst og at noe av teksten er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Ingen av presiseringene eller justeringene endrer imidlertid vesentlig på innholdet i plan og bestemmelser. For ordens skyld nevnes spesifikt anmerkningen fra Fylkesmannen mhp på §6.5 tilknytning til fjernvarmeanlegg. Dette beror på en misforståelse hos Fylkesmannens saksbehandler ettersom området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og dermed er underlagt tilknytningsplikt. I tillegg er det fra enhet kommunalteknikk ønsket inn i bestemmelsene et rekkefølgekrav for å sikre framdriften i utbyggingsavtalen. Da det ikke er anledning til å ta dette inn i bestemmelsene presiseres her i saksframstillingen overfor partene viktigheten av et parallelt arbeid med dette.

Innspillene er vurdert og videre omtalt først av utarbeidende konsulent Arc arkitekter AS, og deretter av kommunens saksbehandler. Det vil føre for langt å omskrive spesifikt de endringer som er gjort. Disse finnes imidlertid tilgjengelige på saksmappen ved en e.post fra ARC Arkitekter av 02.07.12, og et oppfølgende notat herfra av 09.08.12.

2.) Uttalelser som ikke har spesifikke merknader eller kommentarer til selve planforslaget. Dette gjelder i stor grad uttalelsene fra Sametinget, FRIFO, Barnerepresentanten, Brannvesenet og Etat omsorg. Det vises til generelle kommentarer om aktsomhetsplikt, både i forhold til samiske kulturminner i forhold til øvrige kulturminner. Det gjøres videre enkelte vurderinger fra de respektive fagmiljøene som kan være relevante bla knyttet opp mot en senere byggesaksbehandling og utbyggingsfase. Alle uttalelser er derfor vedlagt saken i sin helhet for å synliggjøre faglige betraktninger, men de anses ikke som direkte innspill til områdeplanen og kommenteres derfor ikke nærmere i vurderingsavsnittet.

3.) Merknader fra beboere og andre interessenter i, eller tilstøtende Gartnerikvartalet.

Uttalelse fra grunneier for deler av område B11, og direkte nabo til det nye Stokkes hage, Trine og Jonny Hagen. Deres eiendom er også fra tidligere regulert til bolig, og det står i dag en enebolig med en frittstående garasje der. En ny reguleringsplan endrer ikke dagens bruk, eller boligform på tomta. Den nye planen gir imidlertid økte utviklingsrammer for eiendommen, - om grunneier en gang i framtida skulle ønske det. Rekkefølgekrav som er satt i planen vil imidlertid være medvirkende til at en realisering av det økte utbyggingspotensialet må skje i samarbeid

med tilstøtende grunneier(e). Henstillingen om å bevare Tujahekken er også tidligere formidlet til utbygger av Stokkes hage, og det bør inntil en videre utbygging av områdeplanen østover skjer være teknisk mulig å bevare denne hekken inntil deres eiendom. Trine og Jonny Hagen vil som nabo få nabovarsel hvis og når Stjørdal kommune som grunneier ønsker å iverksette arbeider for nye boliger på sin eiendom øst for dem. Ut fra at en slik utbygging, jfr. Rekkefølgebestemmelser, også vil involvere naboer vil det når utbyggingsplaner blir aktuelle være nødvendig med et møte med det involverte for nærmere avklaringer.

Rosenlund park sine kommentarer går til dels på renovasjonsordningen med et ønske om at det etableres nedgravde containere også for deres eiendom i kvartalet. Spørsmålet er videreformidlet til Innherred renovasjon. Ettersom Rosenlund park er en egen tidligere vedtatt reguleringsplan innenfor Gartnerikvartalet er dette ikke en del av reguleringsplanarbeidet. Men det arbeides uansett fra Innherred renovasjon for å finne en løsning for Rosenlund park. Det andre forholdet de tar opp i en senere ikke vedlagt e.post omhandler en eventuell kjørebreddeutvidelse i Husbyvegen. Til det er å si at også den nye reguleringsplanen mhp på vegbredder i Husbyvegen samsvarer med de reguleringsbreddene og veglinjene som ble vedtatt i tidligere plan fra 1987. Også reguleringsplanen for Rosenlund park forholder seg til de samme veglinjene. Dette betyr at det nye planarbeidet ikke endrer på den plansituasjonen som har ligget fast i hvert fall siden 1987. Hvordan en slik situasjon vil slå ut i praksis vil en måtte komme tilbake når den tidligere regulerte breddeutvidelse blir aktuelt å opparbeide. En opparbeiding med en breddeutvidelse av Husbyvegen vil uansett måtte skje gjennom utbyggingsavtaler fra sentrum i vest og østover, etter hvert som nye utbyggingsprosjekter i kvartalet måtte bli aktuelle.

Utdyping og kommentarer til Arc arkitekter AS sitt notat av 08.07.13 og 19.08.13.

I forbindelse med en mer detaljert prosjektering av boligområde KBA og B1 samt Park 1 gjør utbyggers arkitekt i et notat av 08.07.13 (vedl.5) oppmerksom på det som må oppfattes som prosjekteringsmessige utfordringer knyttet til forutsatt parkeringsdekning i kjeller, samt til to spesifikke rekkefølge (ferdigstillelseskra). Rådmannen synes det er beklagelig at dette ikke er kommet fram fra utbygger før, og finner det naturlig at denne type betraktninger hadde vært tema i en tidligere fase av planen. Denne plansaken var så tidlig som i september i fjor oppe til egen politisk behandling mhp på utbyggingsvolum, økte byggehøyder og et plangrep med sentrale grøntområder. Kravet til parkeringsdekning ut fra parkeringsnorm har også vært godt kjent for utbygger.

Utbygger ønsker å fravike parkeringsnormen på 1 p.plass ved å øke øvre arealgrense for minste leilighetstype fra 50 til 60 kvm. alt. å redusere parkeringsnormen fra 1,5 til 1,2 p.plasser for leiligheter mellom 50 og 100 kvm. Balansen mellom boligareal og parkeringsarealkrav forskyves uansett. I samsvar med forslaget til parkeringskrav for blant annet BF3 området i forslaget til ny arealdel legger rådmannen i denne saken inn en reduksjon i parkeringskravet fra 1,5 til 1,3 for leiligheter mellom 50 og 100 kvm, jfr. § 5.6 Parkering i reguleringsbestemmelsene. Dette er vist i alt. C (114 plasser) i det utdypende notatet fra Arc arkitekter av 19.08.13 (vedl. 6).

Videre ønsker utbygger å gå utover den formålsgrensa som er satt som en begrensning av p.kjellere og inn i parkarealet. Dette begrunnes fra det samme arealbehovet. Det begrunnes også videre ut fra et behov for å forskyve byggegropa bort fra Lindbergveita for å oppnå økt avstand/ redusert spuntingsbehov mot denne. Innspillet er senere utdypet etter anmodning fra administrasjonen, som en del av dette er det som en del av vedl. 6 laget parkeringsskisser for de tre alternativer. Det henvises til vedlegget for en beskrivelse av alternativene. I planbeskrivelsen`s pkt 5.5 Parkering s. 22 er det illustrert at parkering under parken ikke er forutsatt, og omskrevet at dette også anses som uheldig ut fra voksterforholdene i parken. Sitat.»

I forbindelse med etablering av p-kjellere er det uheldig for parkområdene å bli liggende over P-kjeller, da dette medført dårligere vekstforhold for vegetasjonen. De større parkområdene deler derfor inn området i potensielt 3 sammenhengende parkeringskjellere.»

Det har gjennom hele planprosessen vært forutsatt at utbygger om nødvendig utnytter hele det parkeringspotensiale som ligger under bakken innenfor egne utbyggingsarealer. Deler av dette arealet vil naturlig ligge under, og dermed være en del av kjellerfundamenteringen for de skisserte leilighetsbyggene. Det registreres at hoveddelen av bodarealene er lagt ned i kjellerne og at dette sammen med parkeringsløsningen gir et stort arealbehov. Når utbygger da samtidig velger og ikke spunte mot Lindebergveita utløser dette et behov for å ha parkering også under deler av parken. Rådmannen kan ikke se at det er lagt fram tungtveiende argumenter f.eks mhp på reduserte naboulempen ved en slik forskyvning. En forskyvning av parkeringen østover bort fra GS1 (Lindebergveita) fører delvis problematikken over på andre naboer. For Stjørdal som vokser er det viktig at en også under bakken har en optimal arealbruk. Den skisserte løsningen i vedlegg 17 synes i så måte ikke optimal, og vurderes av rådmannen å være økonomisk betinget fra utbyggers side. Skal det i denne plansaken reises en diskusjon om delvis parkering under parken er det en grunnleggende forutsetning at en først utnytter arealet innenfor byggeformålet på en optimal måte. Rådmannen vil ikke prinsipielt avvise at det kan legges noe parkering inn under parken, selv om det motsatte har vært forutsatt så langt. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, jfr. uttalelsen fra Enhet kommunalteknikk at det stilles krav om lokal fordrøyning av overvann før dette går inn på overvannsnett. Ved å redusere de arealer som ikke er asfaltert eller har underliggende betongdekke reduseres denne fordrøyningskapasiteten. Et eventuelt endringsforslag her vil betinge ny høring av disse delene av planforslaget.

Videre ønsker utbygger å differensiere ferdigstillelseskrav for GS 1 (Lindbergveita) og Park 1. Det ligger ikke i plansaken spesifikke krav til høy opparbeidelsesstandard for ferdigstillingen som sann sett rimeliggjør en utsettelse av opparbeidningen. Lindbergveita er i dag en ferdigstilt gang og sykkelveg med boligadkomst. Det bør da tilstrebes en naturlig ferdigstilling, etter hvert som gravearbeid gjennomføres. Det synes videre naturlig at grøntanlegg ut mot tilstøtende eiendommer uansett ferdigstilles som et første byggetrinn. En eventuelle gjenstående ferdigstilling må da evt. gjelde et begrenset areal inn mot egne videre byggeområder, dette vil være marginale arealer. Rådmannens konklusjon blir ut fra en helhetsvurdering at forslaget til en mer etappevis ferdigstilling virker lite formålstjenlig for bruken og logistikken i området og derfor avvises.

Det er ikke fullt sammenfall med de arealer som er kjøpt av Veidekke Eiendom og den avsatte parken sett i forhold til de innlagte eiendomsgrensene, da parken også ligger inn på tilstøtende eiendommer. Dette er riktignok i mindre grad, men det påpekes allikevel av rådmannen at det parkareal på min 1930 kvm. som var forutsatt å inngå fra detaljplanområdet Stokkes hage i prinsippssaken skal videreføres også i utbyggingen.

Oppsummering:

Det er ikke gitt innsigelser fra innsigelsesberettigede parter. Innkomne innspill gjennomgått og vurdert og planforslaget er justert etter dette. Planforslaget legges derfor fram med et forslag om et endelig vedtak basert på egenerkjennning.

Innspillet fra Veidekke Eiendom som grunneier av Stokkes hage bla. om delvis parkering under parken avvises som sådan, og må evt. fremmes som en reguleringsendring i en senere omgang. Formuleringen i siste avsnitt under §5.6 Parkering i reguleringsbestemmelsene som sier at parkering under bakkenivå skal løses innenfor formålsgrensen for tilhørende bebyggelse står derfor ved lag gjennom forslaget til vedtak.