



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Ungdomsrådet		
Komite plan		

Utredning av byggehøyder i Stjørdal sentrum

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunen ved komité plan tar saken til orientering, og ber om at det igangsettes en endring av gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt 27.03.08, med sikte på å øke byggehøydene.
2. Rådmannens grunnlag for drøfting av økte byggehøyder som framgår av vurderingsavsnittet i denne saken, skal legges til grunn for reguleringsendringen.
3. Reguleringsendringen utløser krav til konsekvensutredning etter forskriftens kapittel 2. Utredningen skal omhandle de konsekvenser av sentrumsutviklingen som er omtalt i vurderingsavsnittet i denne saken.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Plankart
2. Forslag til økte byggehøyder
3. Tomteutnyttelse og høyder
4. Norm for uteareal
5. Norm for høyder ift gater og uteareal
6. Avstander - regulert bebyggelse
7. Sol - og skyggediagram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Reguleringsplan for Stjørdal sentrum vedtatt 27.03.08
2. Formingsveileder, datert 09.08.09

Sammendrag

Rådmannen har gått gjennom byggehøydene i gjeldende sentrumsplan på nytt og kommet til følgende:

- Det er rom for å øke byggehøydene til 4-6 etasjer. Utover dette vil effekten av økt byggehøyde som virkemiddel for å oppnå høyere bruksareal pr. daa avta.
- Generelt bør en byggehøyde på maks fem etasjer benyttes, da erfaring tilsier at høyere etasjetall medfører vanskeligheter med parkering. Seks etasje bør kun benyttes unntaksvis.
- For områder hvor boliger tillates fra første eller andre etasje bør maks byggehøyde på fire etasjer benyttes. Dette av hensyn til bakenforliggende oppholdsareal og gjenboere.
- Av hensyn til byggeskikk, bør bevaringsverdig bebyggelse og småhusbebyggelsen rundt denne videreføres som i gjeldende sentrumsplan.

For en disponering av byggehøyder/etasjetall ift. det overnevnte, vises det til rådmannens forslag, jfr. vedlegg 2.

Hvis en ny planendring igangsettes, utløses krav til konsekvensutredning. Utredningen skal fokusere på hvilke konsekvenser den samlede utbyggingen i sentrum medfører for parkering og trafikk, veg, vann – og avløp, uteoppholdsarealer, eksisterende bebyggelse og sosial infrastruktur.

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Det vises til vedtak i Komite plan i møte den 18.04.2012 i sak 51/12, hvor rådmannen anmodes om å iverksette en gjennomgang av byggehøyder i Stjørdal sentrum, nærmere bestemt i område avgrenset med E 14 i sør – Ole Vigs gate i nord, Stokkanvegen mot øst og til og med rådhuset i vest.

Det vises videre til rådmannens budsjettkommentar hvor det bla står følgende under avsnittet sentrumsutvikling s. 20: *«I byer i Norge og i utlandet er det en stadig større forståelse for at en skal ha en bærekraftig og miljømessig utvikling, så må det satses mere på fortetting og utvikling av eksisterende områder framfor å bygge nye. Rådmannen er av den klare formening at Stjørdal kommune også må ta diskusjonen om større fortetting og utnyttelse enn det som eksisterende sentrumsplan legger opp til, selv om det er kort tid siden sentrumsplanen ble vedtatt».*

GJELDENDE AREALFORMÅL, UTFORMING OG TOMTEUTNYTTELSE

For området som ønskes utredet gjelder reguleringsplan for Stjørdal sentrum, vedtatt 27.03.08. Det vises til vedlegg 1.

Planprosessen ble igangsatt med følgende visjon:

Det skal være variert aktivitet både på dag – og kveldstid. Den har et aktivt næringsliv og kulturliv. Det er utvikling og vekst. Det er hyggelig å gå en tur i byen både for ung og gammel. Det er fine byrom, pen arkitektur og et godt servicetilbud både for handel, rekreasjon og kultur. Bebyggelse, gater og plasser er formet slik at det er gode solforhold og

le mot vind og regn. Byen preges av intime byrom, nærhet og lettvinnt adkomst og av middels høye hus.

Reguleringsplanen legger opp til at detaljhandel, kontor og tjenesteyting kan realiseres som blandet formål (forretning, kontor bolig o.a. i samme bygg) på arealer med høy tomteutnyttelse, lokalisert innenfor en akseptabel gangavstand. Økt fortetting /høy tomteutnyttelse skal oppnås gjennom en endring fra frittliggende villabebyggelse til sammenhengende bybebyggelse som skal underordnes kvartalsstrukturen som dannes av gatenettet fra Sverre Pedersens byplan av 1922. Ny bebyggelse skal bidra til å definere gater, plasser og parker som byrom og vegene skal utformes som bygater.

Med unntak av den bevarte bebyggelsen, kan kvartalene bygges ut i 3 – 5 etasjer (dvs. byggehøyder fra 10 meter til 19 meter) med et bruksareal på 120% - 280% av byggetomta. Utbyggingsrammene er differensiert i henhold til 4 utbyggingskategorier som er bestemt ut i fra plassering, eksisterende bebyggelse, formål, samt føringer fra tidligere planer og arkitektutkast. Det vises til vedlegg 2.

Samlet arealutnyttelse for planområdet medfører en netto økning av bruksareal på ca 150 000 kvadratmeter. Det legges også opp til en betydelig nybygging i fortettingssonene rundt forretningsentrum (ca 1000 ny boenheter), samt i senterområdene S2 (vest for jernbanen) og S3 (sør for E14). (Tallene er beheftet med usikkerhet).

BEGRUNNELSE FOR VALG AV UTBYGGINGSTRATEGI

Av det overnevnte framgår det klart at Stjørdal sentrum vil «vokse innover» gjennom fortetting og urbanisering. Fortetting som utbyggingsstrategi for byer og tettsteder har sin bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer som begrunnes med følgende:

1. Arealøkonomisering gjennom fortetting begrenser arealekspansjon og nedbygging av verdifullt produksjons – og rekreasjonsareal.
2. Gir bedre tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel – og gangtrafikk.
3. Begrensing av transportbehov gjennom blant annet korte avstander til daglige gjøremål.

I tillegg bidrar stedsspesifikke faktorer til at veksten i Stjørdal sentrum må håndteres arealøkonomisk, da området er avgrenset av Forsvaret og Trondheim Lufthavn Værnes i sør, Trondheimsfjorden i vest og båndlegging av areal i nord og øst.

Vurdering

OM HØYERE TOMTEUTNYTTING OG ØKT BYGGEHØYDE

Generelt

Tillatt tomteutnyttelse regulerer forholdet mellom byggets bruksareal og tomtearealet. Tomteutnyttelsen kan bli den samme for en høy bygning som dekker lite av grunnen og en lav bygning som fyller hele tomte. Det vises til vedlegg 3. Økt byggehøyde må derfor vurderes ut ifra de funksjoner som bebyggelsen skal inneholde. I Stjørdal sentrum er boligformål dominerende fra og med annen og tredje etasje. Det store innslaget av boligformål betinger avstander til nabobebyggelse som øker med større byggehøyde. I Norge er dette særlig vesentlig fordi solen står lavere på himmelen her enn nærmere ekvator. Generell erfaring tilsier da at effekten av økt byggehøyde med hensyn på økt bruksareal avtar etter 4-6 etasjer. Fordi rådmannen legger til grunn at formålet med å øke byggehøyden er å øke

tomteutnyttningen (dvs. bruksareal pr. dekar), er byggehøyder på 4-6 etasjer satt som øvre grense i denne utredningen.

Gjeldende praksis i Stjørdal

Gjennom hele 2000-tallet har det blitt utarbeidet arealplaner for høyere utnyttning av tettstedsområdet Stjørdal, i tråd med riks – og regionalpolitiske føringer som kommunen er forpliktet til å følge. Disse planene ligger til grunn for riving av eksisterende bebyggelse som gir plass for oppføring av ny bebyggelse med høyere tomteutnyttning enn tidligere. De samfunnsbegrunnede krav til høyere tomteutnyttning av sentrumsnære arealer i Stjørdal er med dette oppfylt. Videre viser utbyggingen i Stjørdal sentrum i de siste 10 år at det er fullt mulig å bygge nytt i 3-5 etasjes høyde på kommersielt grunnlag. Det vises til Mindes Hus samt nye bygg i Kjøpmannsgata (4-5 etasjer), Søndre gate (3-4 etasjer), Innherredsvegen (3-4 etasjer), Ole Vigs gate (3-4 etasjer) og Evjebakken (3 etasjer). Rådmannen finner det derfor ikke å være av kritisk betydning å øke arealutnyttelsen og byggehøyden vesentlig i Stjørdal sentrum.

Dog erkjennes det at gjeldende praksis er basert på en relativt forsiktig oppjustering av planer fra 1980-tallet. F.eks. er forretning/kontor/bolig-områder (langs Kjøpmannsgata) i Sentrumsplan av 1987 regulert med en utnyttingsgrad på fra ca. 120% til 220% BRA med byggehøyder på 3-4 etasjer. I reguleringsplan av 2008 er utnyttingsgraden på 280% BRA med byggehøyder på 4-5 etasjer på de tilsvarende områdene. (Det kan med dette innvendes at holdningen til å øke utnyttingsgrad og byggehøyder i løpet av de siste 25 årene har vært noe konservativ).

Forslag til økte byggehøyder som vurderingsgrunnlag

På bakgrunn av det overnevnte finner rådmannen at det er rom for å vurdere en økning av etasjetall og byggehøyder opp til 6 etasjer. Fordi nybygg i sentrum vil skje over lang tid, er det hensiktsmessig å holde fast på en plan som gir langsiktig føringer for utbyggingen. Hvis ikke svekkes mulighetene for å etablere en konsekvent linje i sentrumsplanleggingen og dermed en helhetlig byutvikling. Derfor foreslår rådmannen at økt arealutnyttelse og økte byggehøyder utformes i tråd med de utbyggingsprinsipper som allerede er nedfelt i gjeldende reguleringsplan for Stjørdal sentrum.

Dette innebærer at for byggeområder som i dag er regulert til 4 - 5 etasjer (BFK/02) og 3 - 4 etasjer (BF, B4 og BA1) kan det vurderes å justere opp etasjetallet til henholdsvis 5 etasjer og 4 etasjer. Bebyggelse på Husbyjordet som vender ut mot Ole Vigs gate i nord samt signalbygg ved torg og innkjøring fra E14, kan vurderes å økes til 6 etasjer. Øvrige byggeområder som i dag er regulert til 2 - 3 etasjer bør videreføres uendret (dvs. kvartalene som utgjør området «Gamle Stjørdal», boligområdene i Wergelandsvegen og spesialområdene for bevaring). For en illustrasjon av rådmannens vurderingsgrunnlag, vises det til vedlegg 2. På dette grunnlag drøftes konsekvensene av fortetting og byggehøyder i de etterfølgende avsnitt.

KONSEKVENSER AV ØKT AREALUTNYTTING/FORTETTING

Konsekvenser for trafikk - og parkeringsavvikling

Fortetting/økt tomteutnyttelse medfører at økt trafikk skal kanaliseres inn på et avgrenset område. Tiltak for å bøte på dette problemet kan være strategisk kapasitetsutvidelse av veg- og parkering i kombinasjon med redusert bil – og parkeringstilgjengelighet som kompenseres med bedre kollektivtrafikk og bedre forhold for gående – og syklende. Disse målene er langt på veg oppfylt i planer vedtatt av kommunen i de siste år. Det vises til sentrumsplanen med tiltak for miljøprioritert gjennomkjøring i bygatene, kapasitetsutvidelse av E14 (firefelts veg

med nye rundkjøringer) og etablering av parkeringshus/ny adkomstveg i planområdets østre del. Det vises videre til pågående planlegging av stasjonsområdet, som inkluderer et nytt stort parkeringsanlegg og utvidelse av kollektiv terminal, og til overordnet sykkelvegplan. «Akkilleshælen» ved sentrumsplanleggingen er at det hefter usikkerhet ved gjennomføringen av de planlagte trafikktiltak. Det er derfor vesentlig at kommunen gjennom økonomisk prioritering samt omfattende bruk av utbyggingsbetingelser/utbyggingsavtaler, sikrer at de planlagte offentlige veg – og parkeringstiltakene i sentrumsområdet blir gjennomført. Videre bør kommunen på lang sikt jobbe for etablering av og tilrettelegging for økt bruk av kollektivtransport til og fra sentrum. Et utbyggingsmønster som lar seg kombinere med dette må prioriteres.

Av ulike grunner blir frikjøpsordningen lite benyttet, og parkeringshus har ikke blitt realisert i Stjørdal på grunn av manglende finansiering. Dette er forhold som kommunen bør se nærmere på, med det formål å realisere felles parkeringsanlegg som vist i planen.

Konsekvenser for kjellerparkering

Erfaring med dagens forvaltning av kravet til privatparkering som utløses av bygging i sentrum, viser at byggehøyder utover 5 etasjer (hvor boliger utgjør den vesentlige økningen) vanskelig lar seg løse med ett parkeringsplan i kjeller. Under planleggingen av flere utbyggingsprosjekter i sentrum (Kjøpmannsgata 23-24, Trondos-kvartalet og Kulturhuset) har parkeringskjellere i to plan vært vurdert men forkastet av teknisk-økonomiske årsaker. Løsningen for flere utbyggere er da å «flytte problemet» gjennom å bygge utover egen grunn (dvs. under tiliggende offentlige gater og parker) eller å få godskrevet allerede etablert parkering i nrområdet som utbygger disponerer.

Når det gjelder å bygge utover egen grunn/eget formål er det av kommunen generelt gitt aksept for at parkeringskjeller kan utvides til under fortau. Forespørsel om at denne strekkes ut under kjørebanen vil gå på bekostning av avstandskrav til kabler og VA-ledninger i gatene og bør ikke aksepteres.

Parkering under parkarealer gir åpenbare begrensninger for vegetasjonsmessig opparbeidelse i tråd med parkens formål. Dette gjelder særlig med hensyn til plassering av større trær, som, på grunn av røttenes utstrekning, vanskelig lar seg etablere på betongunderlag. Generelt bør parkering under offentlig grøntareal derfor ikke aksepteres.

Da 5 etasjer synes å være et «knekkpunkt» for håndtering av kjellerparkering, mener rådmannen at etasjetall utover dette ikke bør legges som ny norm for byggehøydene i sentrum.

Konsekvenser for vann – og avløp

Vannforsyning: Driftstrykket på vannforsyningen ligger på ca. 6,0 kg i gategrunn i sentrum, og kommunen ser ikke at en økning til f.eks. 6 etasjer, skal redusere forsyningskapasiteten til drikkevannet.

Overvann: Økt byggehøyde vil ikke påvirke gjeldende krav om fortsatt lokal fordrøyning av overvann, men utbygging generelt kan gjøre fordrøyningen mer komplisert, da betong – og asfaltdekker i økende grad dekker tomtegrunnen.

Spillvann: Avløpsrensaneanlegget for sentrum (SARA) er betydelig overbelastet, noe som blant annet skyldes økte avløpsmengder fra ny bebyggelse. Dagens kapasitetsproblemer på

renseanlegget tilsier at utbygging i sentrum bør utsettes til nytt rensesanlegg er på plass med økt kapasitet. Da vil det være kapasitet til en viss økning av tomteutnyttelsen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at det på enkelte strekninger kan være utfordringer med kapasiteten til dagens ledninger, som igjen kan medføre økte kostnader med legging av nye ledninger. Dette kan også gjelde over større strekninger.

Konsekvenser for klima, helse og miljø

Grunnvannstanden: Hvis økte byggehøyder framtvinger parkering i flere kjelleretasjer kompliserer dette forholdet til grunnvannstanden. Dette, kombinert med høyere grunnvannstand grunnet klimaendringer, vil være en betydelig utfordring når man vurderer konsekvensene av den samlede utbygging. For hvert utbyggingsprosjekt finnes det dog tekniske løsninger på problemet.

Luftforurensing: Fortetting kan bidra til å forsterke problemer med luftforurensing på grunn av økt trafikk og fordi ny bebyggelse hindrer naturlig utlufing. I den sammenheng er betoningen av omkjøringsstrategier kombinert med bilfrie soner i sentrumskjernen vesentlige. Videre bør kommunen være mer oppmerksom på uheldige endringer i lokal luftkvalitet, jamnfør kommunale forpliktelser i henhold til forurensingsforskriften.

Støy: At økt trafikk medfører mer biltrafikkstøy er velkjent. Flere gatefasader i sentrum ligger i lokale «røde soner»; dvs. sone hvor støyfølsomme bruksformål (boliger, skoler etc) ikke bør etableres. Videre er hele sentrumsområdet underlagt gul flystøysone, hvor bebyggelse for støyfølsomme bruksformål kan etableres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Håndteringen av krav til akseptabelt støynivå innendørs gjøres relativt kurant gjennom overholdelse av byggeforskriften (TEK 10). Utendørs støynivå er derimot utfordrende, og det anbefales at gjeldende planintensjon, hvor felles utearealer legges i gårdsrom/tak med omkringliggende bygningsmasse som støyskjerm, videreføres. Lave hastigheter for bil hjelper også på støybelastningen. Det antas at høyere byggehøyder vil eksponere boligbebyggelsen i de øvre etasjer for flystøy i større grad en lavere bebyggelse.

Renovasjon: Økt byggehøyde gir økt behov for større renovasjonskontainere, evt. hyppigere tømning. Plassering og service/tømning av disse bør ivaretas uten at trafikken blir hindret (både kjørende og myke trafikkanters). Av hensyn til lukt og visuell forøpling bør det stilles krav om nedgravde eller innebygde renovasjonsløsninger.

Konsekvenser for sosial infrastruktur

Økt utbygging i tettstedet Stjørdalshalsen (herunder sentrum og omegn) medfører økt press på den såkalte sosiale infrastruktur, herunder skoler, barnehager og ulike omsorgsboliger. Manglende skolekapasitet ved barneskolene i sentrum er erkjent, jfr kommunestyrevedtak i møte 24.09.09. For sentrumsområdet spesielt er det riktignok en større prosentandel enpersonshusholdninger enn i Stjørdalshalsen for øvrig, og det oppføres i hovedsak blokkbebyggelse med husholdninger hvor barn i skolepliktig alder utgjør 0.6% . Til gjengjeld er innslag av eldre beboere i blokkbebyggelse i sentrum markant høyere enn i Stjørdalshalsen for øvrig. Dette vil også utløse krav til sosial infrastruktur (hjemmehjelp, betjente omsorgsboliger o.l). Selv om dette er tilfelle i dag, må byen utvikles ut ifra målsettingen om variasjon i befolkningssammensetningen. Forskning viser at tilrettelegging av bomiljø for barn gjør at bymiljøet vil passe for alle. Derfor bør vurderingen av konsekvenser for sosial infrastruktur i større grad gjelde også for sentrum, og ikke bare i boligområdene rundt sentrum, særlig med tanke på omsorg for den eldre befolkningen. I den forbindelse bør bruk av utbyggingstakt avklares og benyttes.

KONSEKVENSER AV ØKTE BYGGEHØYDER

Konsekvenser for felles utearealer

Felles utearealer i boligprosjekter er nødvendig for å sikre behov for lek og uteopphold i nærheten av boligen. Dettet kravet er nedfelt i sentrumsplanen gjennom bestemmelser, indre byggelinjer og krav til parkeringskjeller som sikrer etablering av kvartalsvise fellesareal for lek og opphold. Av hensyn til funksjonalitet, skjerming (støy) og tilhørighet (felles oppholdsareal for kvartalet), skal utearealet etableres samlet (ikke som små striper rundt tomte) i et indre gårdsrom. Det vises til utsnitt av Miljøverndepartementets veileder Grad av utnytting (T-1205), jfr. vedlegg 4. I henhold til normer fra Byggforsk (Norges Byggforskningsinstitutt), bør gårdsrom for uteopphold ha en rektangulær form og et minste tverrsnitt på 1:3 (bygningens gesimshøyde delt på gårdsrommets bredde) for å sikre rimelige sol – og lysforhold. Denne normen medfører utfordringer når kvartalene i Stjørdal sentrum er smale, og med delvis uhensiktsmessig arrondering. Gjennomgang av avstander mellom planlagt bebyggelse i sentrumsplanen, viser at byggeavstander i gårdsrom og utearealer på tak (BFK områdene) ligger på rundt 25-30 meter. Noen få steder er avstanden større (i ett kvartal opp mot 40 meter) og noen steder er avstanden mindre (i ett kvartal ned mot 15 meter). Det vises til vedlegg 6. Avstandene mellom bebyggelsen tilsier at en byggehøyde på 10 meter (tilsvarer tre etasjer) bør være normen for sentrumsbebyggelsen, eventuelt 10 meter fra uteareal på tak. Imidlertid er det i sentrumsplanen ikke lagt opp til at bebyggelsen skal lukke kvartalene helt. Som det framgår av Byggforsk sine normer, jfr. vedlegg 5, går avstandskravene noe ned når bebyggelsen åpnes opp mot en eller flere av sidene.

På bakgrunn av det overnevnte anbefaler ikke rådmannen en utbygging i sentrum som går utover gjeldende 3 til 5 etasjer (hvor det for 5 etasjers bygninger kreves areal på tak over annen etasje). Unntaket gjelder for enkelte større bygg og signalbygg som ikke belaster bakenforliggende bebyggelse eller oppholdsareal.

Konsekvenser for gate – og plassrom

Fortetting innen eksisterende bystruktur tilsier at gatetverrsnittet og utformingen av gaterom er viktige premisser for fortettingen. Bygningenes høyder bør tilpasses gatebredden og avstand til nabobebyggelsen for å sikre rimelige sol -og lysforhold i gaterommet og for motstående bebyggelse. Ihht. norm fra Byggforsk, bør bredden på vanlige bygater ligge mellom 1 til 2.5 ganger byggehøyden (1.75 m ganger byggehøyden i snitt). Det vises til vedlegg 5.

I sentrumsplanen er regulert avstand til motstående bygninger i bygatene på 15 - 20 meter:

- Ole Vigs gate: 20 m
- Søndre gate: 16 m
- Kjøpmansgata: 20 m
- Kjøpmannsgata - gågata: 15 m
- Stokkmovegen: 17 meter

Mot innregulerte torgarealer er avstanden på minimum 50 meter og mot park på Husbyjordet er avstanden på minimum 70 meter. Det vises til vedlegg 6.

I henhold til Byggforsk sin gateromsnorm (forholdet høyde/bredde), ligger sentrumsplanens byggehøyder (maks 18 – 20 meter) godt innenfor normen, og det er rom for økning i byggehøyden. Men sol – og skyggediagrammet (jfr. vedlegg 7) viser imidlertid at ved bebyggelse i 5 etasjer blir det skygger opp til og med 2. etasje ved vår - og høstjevndøgn fra

kl. 15:00 for motstående bebyggelse. Om sommeren er skyggene store på motstående vestvendte fasader. For bebyggelse med kontor/næring i 1. og 2. etasje og der det ikke er gjenboere, er sol-skygge ikke et problem. Men av hensyn til motstående bebyggelse i nord og øst med boligformål i første eller annen etasje, bør oppføring av bebyggelse med byggehøyde som overskrider 3-4 etasjer unngås. I den forbindelse knyttes det betenkeligheter til 4 etasjer langs Ole Vigs gate av hensyn til bakenforliggende bebyggelse, og fem etasjer på bebyggelse nord for Torgkvartalet av hensyn til Moheim-bygget. Flere sol – og skyggestudier må til for å vurdere byggehøyden her.

Konsekvenser for eksisterende bebyggelse

I uoverskuelig framtid vil større deler av bygningsmassen fremdeles være dominert av småhusbebyggelse. Derfor vil en sentrumsbebyggelse som trappes ned fra 5 til 3 etasjer kunne tilpasses denne bebyggelsen noenlunde kurant og dermed unngå flere konflikter enn de man allerede har. I sentrumsplanen er dette vesentlig i områder hvor man av hensyn til nyere tids kulturminner har bevart eksisterende bebyggelse. Da denne bebyggelse i all hovedsak er på 2-3 etasjer, bør tilliggende ny bebyggelse - av respekt for det helhetlig bygningsmiljø - tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Byggehøyden bør da ikke økes utover dagens nivå, herunder krav til avtrapping mot eksisterende bebyggelse. Her vises det til boligområdet i Wergelandsvegen, bevarte husmannsplasser/tun langs Kjøpmannsgata, området «Gamle Stjørdal» (dvs. midtparsellen mellom Torgkvartalet og Trondoskvartalet), og området rundt Kirkevegen helt øst i planområdet.

MULIGE FRAMGANGSMÅTER FOR ENDRING AV BYGGEHØYDER

1. Dagens reguleringsplan videreføres uendret. Dagens byggehøyder vil da gjelde for ny bebyggelse. Med dette oppnår en betydelig fortetting og urbanisering som er i tråd med statlig og regional mål og rammer, uten at byggehøydene økes.
2. Dagens reguleringsplan videreføres uendret, men det åpnes for å dispensere for økte byggehøyder. Ved vurdering av dispensasjon skal statlige og regionale mål tillegges vekt. Dette kan falle ut til gunst for dispensasjon når det gjelder fortetting. Bruk av en slik framgangsmåte er allikevel uheldig med hensyn på god forvaltningsskikk, da dispensasjoner i utgangspunktet skal gjelde enkelte tilfeller. Videre ivaretas ikke de helhetlige konsekvenser av utbyggingen på noen god måte, og avvik fra gjeldende plan kan være vanskelige å begrunne.
3. Det kan utarbeides fortettingsbestemmelser for sentrumsområdet som nedfelles i kommuneplanens arealdel. Alternativt kan retningslinjer hjemles i kommuneplanens arealdel, og komme til anvendelse ved utarbeidelse av detaljplaner/reguleringsendringer for utbygging i Stjørdal sentrum. Slike løsninger er uheldige med hensyn på medvirkning og demokrati i planprosesser, da det for kommuneplanens arealdel ikke gjelder de samme forvaltningsprosedyrer mhp. høring o.l.
4. Det kan igangsettes en ny planendring (jfr. §12-14) med tanke på å øke byggehøydene og tomteutnytingen. Dette er en framgangsmåte som best vil ivareta krav til helhet, håndtering av de samlede konsekvenser med avbøtende tiltak, samt deltagelse/høring. Planendringen utløser krav til konsekvensutredninger, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger kap. 2 e): *Områderegulering som legger til rette for senere detaljreguleringer*, jfr. vedlegg I, pkt. 1. (Samlet bruksareal er større enn 15 000 kvm.)

Rådmannen fraråder at løsning 2 (dispensasjonspraksis) velges, da en slik praksis er med på å undergrave overordnede planer som forvaltningsverktøy. Løsning 3 med detaljplaner og retningslinjer anser rådmannen å være en bedre løsning enn dispensasjon, men vil allikevel bli å betrakte som «frimerkeregulering» hvor hensikten med planverktøyet i mindre grad blir ivaretatt. Av de overnevnte alternativer, anbefaler rådmannen løsning 1 (å beholde dagens plan) eller løsning 4 (reguleringsendring med konsekvensutredning).

KONKLUSJON

Forslag til økt grad av utnytting som ligger til grunn for denne drøftingen (jfr. vedlegg 2), vil ikke medføre vesentlige nye problemer med sentrumsutbyggingen i forhold til dagens praksis og medfører heller ikke dramatiske negative endringer med hensyn på romlige forhold (dvs. høyde/bredde ratio) og sol-skyggeforhold (vurdert opp mot dagens plan). På bakgrunn av intensjon som framgår av rådmannens budsjettkommentar vedrørende sentrumsutvikling, åpnes det for utarbeidelsen av en endring av reguleringsplan for Stjørdal sentrum, hvor rådmannens forslag til vurdering av økte byggehøyder/økt arealutnytting foreslås lagt til grunn (jfr. vedlegg 2).

Er det ønskelig å gå utover rådmannens høydevurderinger, f. eks til 6-7 etasjer eller mer, legger man i realiteten en ny høydenorm til grunn for sentrumsutviklingen. Dette medfører at premissene og visjonen for planleggingen i Stjørdal sentrum endres, da det her legges til grunn at sentrum skal utbygges med middels høye hus. Dagens utbyggingsmønster må da totalt revurderes, uten at dette betyr at fortettingen nødvendigvis øker.

I forbindelse med en eventuell ny planprosess, tilsier saksbehandling etter ny Plan – og bygningslov at man i større grad fokuserer på de samlede konsekvenser av sentrums - utbyggingen enn tidligere. At disse konsekvensene er betydelige for den offentlige infrastruktur framgår tydelig av drøftingen i denne sak. Det bør derfor åpnes for å stille skjerpede krav til utbyggingsbetingelser, arealnormer og grenseverdier, samt å vurdere innføring av utbyggingstakt av hensyn til kapasitetsutfordringene med den tekniske og sosiale infrastruktur.

Det er ikke slik at det foreligger et kritisk behov for en vesentlig endring av sentrumsplanen, og det vises til at gjeldende plan avklarer de forhold som etter plan – og bygningslovens §12-2 utløser behov for planlegging. Stjørdal kommune hadde en sentrumsplan fra 1987, som ble revidert tidlig på 2000-tallet. Denne planen ble raskt tatt opp til ny behandling og det ble gjennomført en grundig prosess som førte til et planvedtak i 2008. Reguleringsplanen må fortsatt anses som ny. Sentrumsplanlegging er meget ressurskrevende. Sett i lys av andre store planoppgaver som står for tur, bør kommunen vurdere nøye hvilke planprosesser som settes i gang til hvilket tidspunkt. En reguleringsprosess for Stjørdal sentrum kan vanskelig settes i gang umiddelbart da det er andre presserende planoppgaver som står for tur. Det kan være et alternativ å øke ressursen til planoppgaver i kommunen, men det må i så fall gjøres i gjennom den ordinære økonomiplanbehandlingen.