



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

1-241 Ole Vigs gate 5/Nordre gate 8 og 10 2. gangsbehandling av reguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan for 1-241 Ole Vigs gate 5/Nordre gate 8 og 10 som vist på plankart datert 13.05.2013 sist revidert 25.03.2014 med tilhørende bestemmelser datert 06.11.2013 sist revidert 25.03.2014 og planbeskrivelse datert 16.05.2013.

Det foreligger ingen innsigelser og planforslaget kan egengodkjennes.

Vedlegg:

1. 1-241 Plankart datert 13.05.2013 sist revidert 25.03.2014
2. 1-241 Planbestemmelser datert 06.11.2013 sist revidert 25.03.2014
3. 1-241 Planbeskrivelse datert 16.05.2013
4. Sol/skygge diagram, datert 20.03.2014
5. Samlet saksfremstilling fra 1.gangsbehandling 20.11.2013
6. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 16.01.2014
7. Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 15.01.2014
8. Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 13.01.2014
9. Høringsuttalelse fra Sametinget, datert 19.12.2013
10. Høringsuttalelse fra Reindriftsforvaltningen, datert 03.12.2013
11. Høringsuttalelse fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, Sak 27/13 vedtatt 09.12.2013
12. Høringsuttalelse fra Kari og Kjell Bjørgum, datert 10.01.2014

13. Høringsuttalelse fra Anniken Walaunet og Asbjørn Bakken, datert 13.01.2014
14. Høringsuttalelse fra Terje Rekkebo, datert 16.01.2014
15. Høringsuttalelse fra Forr-Bo datert 14.01.2014
16. Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser datert 23.01.2014

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 1-206 Sentrumsplan Stjørdal
- 1-107 Sentrumsplan
- Kommunedelplan for Stjørdal tettsted med Formingsbestemmelser for BF1-3
- Planbeskrivelse datert 16.05.2013 v/Pir II As
- Illustrasjoner (plan, perspektiv, oppriss, snitt og sol/skyggediagram) v/Pir II
- Utredninger vedlagt planbeskrivelse:
 - Pir II - Gjennomgang av gjeldende planer
 - Pir II - Gjennomgang av innspill til varsel om planoppstart
 - Pir II - Gjennomgang uteareal
 - Pir II - Gjennomgang RPR barn og unge
 - Multiconsult RIG – Geoteknisk forhåndsvurdering
 - Cowi AS - Støyutredning
 - Vianova – VVA
 - Pir II – ROSanalyse
 - Pir II – Gjennomgang Naturmangfoldloven
- Referat fra oppstartsmøte 25.01.2013
- Plankart 1 og 2 datert 13.05.2013, plankart 1 sist revidert 07.10.2013 v/Pir II As
- Planbestemmelser datert 16.05.2013 v/Pir II As

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan 1-241 Nordre gate 5/Ole Vigs gate 8 og 10 ble 1.gangsbehandlet i sak 172/13 den 20.11.2013 og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 27.11.2013 – 16.01.2014. Det er mottatt 10 høringsuttalelser innen fristen.

Uttalelse fra Fylkesmannen:

Landbruksavdelingen: har ingen merknader.

Miljøvern avdelingen: påpeker kommunens ansvar for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen, jmf pbl. §3-3 tredje ledd, og forutsetter at planen er forelagt den som ivaretar dette. Forutsetter også at beskrevne tiltak med hensyn til støy gjennomføres.

Kommunalavdelingen: ROS-analysen er gjort grundig, har ingen merknader. I plankartet må formålet «bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål 1900» spesifiseres.

Rådmannens kommentar:

Merknadene er tatt til følge

Uttalelse fra Fylkeskommunen:

Støtter vurdering om at planområdet kan få høyere utnytting, med henvisning til retningslinjene for byene i regional plan for arealbruk. Bebyggelsen bør plasseres enhetlig langs Ole Vigs gate og mot gatehjørnet. Vurderer at dette er fulgt opp i planforslaget, samt at det positivt at bebyggelsen er med og danner et plassrom mot vest, samt kan stå som fondmotiv mot krysset. Planforslaget gir god mulighet til å oppnå et skjermet gårdsrom med kvaliteter. Positivt med tre etasjer fordi det medfører krav om heis, og dermed skal alle boenhetene bygges som tilgjengelige boenheter – positivt særlig pga sentrumsnær beliggenhet.

Kulturminner: ingen kommentar.

Uttalelse fra NVE:

Refererer til forslaget til bestemmelser, og anser at tiltaket gjennom dette vil oppfylle kravet til sikker byggegrunn iht TEK10 kap 7/Pbl §28-1. Har derved ingen innvendinger.

Uttalelse fra Sametinget:

Kjenner ikke til registrerte automatisk freda kulturminner, og har derfor ingen kulturfaglige merknader. Minner om Sametingets status som høringsinstans mht kulturminner, og at dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene, og foreslår en endring i bestemmelsenes pkt 1.10. Minner for øvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda jmf Kulturminneloven §4, og det er ikke tillatt og skade disse eller sikringssonen på 5 meter rundt disse, jmf kml §3 og 6.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsene er endret slik at Sametinget er nevnt som høringsinstans.

Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen:

Ingen merknader.

Uttalelse fra Trafikksikkerhetsutvalget:

Trafikksikkerheten er godt ivaretatt i planforslaget. Med atkomst fra Nordregata og fortau både langs Ole Vigs gate og Nordregata vil ikke økning av biltrafikk i dette området få økt risiko utover det som vil være normalt ved fortetting i bysentrum.

Uttalelse fra Kari og Kjell Bjørgum, Nordregata 5:

1. Ønsker ikke en høy kompakt fasade langs Nordregata, som gjør at sol- og lysforhold blir vesentlig dårligere, mener Pir IIs forslag tar mer hensyn til deres ønsker.
2. Nedkjøringsrampen er plassert i Nordregata, det betyr biltrafikk med lys inn i deres stue, noe som er uhørt.
3. Nordre gate er smal, med dagens trafikk til og fra barnehage og mer ny trafikk og parkering langs gata kan det bli farlige trafikksituasjoner. Enveiskjørt gate med innkjøring fra vest kan bli en god løsning.
4. ønsker å ha et godt bomiljø selv om nabolomtene bebygges med store leilighetsbygg, vil ikke ha alle ulempene det medfører. Det er ikke uproblematisk at det blir mindre sol i Nordre gate. Gata er en idyll som blir ødelagt av Rådmannens planforslag. Det bør være mulig å regulere slik at alle parter blir fornøyd og tatt hensyn til.

Uttalelse fra Anniken Walaunet og Asbjørn Bakken, Nordregata 3:

1. Nordregata er en av Stjørdals eldre og bedre bevarte gater, og for høy utnyttning vil ødelegge dette.
2. Er sterkt imot 4 etasjer. Høyde og etasjeantall bør ikke overskride dagens høyde på tilstøtende bebyggelse, helst bør toppetasjen være inntrukket.
3. Bilparkering, inklusive gjesteparkering må ivaretas under terreng.
4. Grøntareal og trær i gaten innenfor planområdet bør bevares.
5. Ny bebyggelse må sikre sol i Nordregata, det må åpnes opp og unngå sammenhengende fasader for å gi lys til bebyggelse på nordsiden av gata.
6. I byggeperioden bør all anleggstrafikk ivaretas fra Ole Vigs gate, av hensyn til barn og trafikk til barnehage.
7. regner med at balkonger er tenkt vendt mot Ole Vigs gate.
8. hva med å vurdere enveiskjøring i Nordregata?

Uttalelse fra Terje Rekkebo, Nordregata 12:

Klager på byggehøyde og utnyttelsesgrad på prosjektet. Er bekymret for solforhold/trafikkforhold da de føler seg bygget inn. Fikk ikke bygge høyere garasje enn 5 meter for få år siden.

Rådmannens kommentar til naboenes innspill:

Sol- og lysforhold:

Det opprinnelig innsendte forslaget til Pir II tok mer hensyn til naboene på nordsiden av Nordregata. Rådmannens forslag er utformet med tanke på naboene i øst, kvaliteten på utearealene til boenhetene i selve prosjektet, samt kvalitet på den fremtidige utviklingen i kvartalet østover. Rådmannen er klar over at forslaget med en tett bygningsstruktur langs Nordregata vil gjøre det noe mørkere for naboene i nord, men sol/skyggediagram viser at det meste av skyggen fra det nye bygget vil falle i gaterommet, og ikke på husene/hagene i Nordregata (vedlegg 4).

Naboene imøtekommes delvis, ved at byggene B1 og B2 atskilles helt. I planforslaget som var på høring var det foreslått en passasje på bakkenivå mellom B1 og B2, for å øke tilgjengeligheten mellom fortau og gårdsrom, med leiligheter i 2. og 3. etasje over passasjen. I planforslaget er nå B1 og B2a to atskilte bygninger, med 4 meters avstand. Dette vil gi mer lys inn i gårdsrommet, samt at det blir noe mindre barrierevirkning mot naboene på nordsiden av veien.

Atkomst og trafikk:

Ole Vigs gate er vedtatt gjennomført som en samlegate og hovedgate øst-vest for sykkel. For at sykkelframkommeligheten skal være best og tryggest mulig, tillates det ikke etablert nye atkomster fra Ole Vigs gate. Atkomsten i planforslaget blir derfor lagt i Nordregata. Det betyr at frontlys fra biler som kjører opp fra parkeringskjelleren vil kunne treffe vinduer i Nordregata 5. Rådmannen ser at det kan være et irriterende element, men anser at det er noe som må aksepteres av beboere i et bysentrum – parkeringskjellere er en nødvendighet for å løse arealknapphet og parkeringskaos i gatene.

Nye boenheter fører til mer trafikk. Rådmannen har vurdert om enveiskjøring kan være en løsning, men gatebredden her tilsier ikke behov for dette (6 meter trafikkareal). Enveiskjøring kan være mer oversiktlig, men trafikkmengden vil være den samme. Dersom det skal vurderes enveiskjøring i Nordregata, må dette løses på et overordnet nivå for å se trafikkbildet i hele området samlet, og ikke isolert i dette prosjektet.

Sikkerhet:

Utbygger må sammen med byggesøknad utarbeide plan for gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomheten, som skal sikre omgivelsene mot fare og ulemper – se pkt 1.3.9 i reguleringsbestemmelsene.

Bomiljø og fortetting:

Rådmannen forstår frustrasjonen over at et idyllisk nabolag endrer karakter. Dette området ligger imidlertid svært sentralt mellom Stjørdal stasjon og handlegater, og det må påregnes at det skjer en kraftig fortetting her, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder utnyttingsgrad og byggehøyde viser erfaringstall at det må bygges i minimum tre etasjer for å forsvare økonomisk å bygge parkeringskjeller. Et prosjekt med to etasjer og parkering på bakkenivå er ikke ønskelig. Det er derfor vanskelig å imøtegå hensyn til naboer i særlig grad når det gjelder etasjeantall. Rådmannen viser også til at det er eksisterende leilighetsbygg i nrområdet med samme etasjeantall og totalhøyde, f.eks Ole Vigs gate 7 på nabotomten, som har tillatt mønehøyde på 11 meter.

Uttalelse fra Forr-Bo AS/Pir II:

Sammenligner arealutnytting i rådmannens planforslag i forhold til sitt eget. Bredden på B2 bør økes fra 10-11 meter til 12,5 meter eller mer, av hensyn til bærende søylerad i parkeringskjeller under. Trapp/heis må legges utenfor svalganger for å få samme salgbart areal som i Pir IIs forslag. Det vil være gode solforhold på balkonger på fasade, men uteoppholdsarealet vil bli mer skyggefullt uten lysinnslipp fra nord-vest.

Pir IIs kommentar til høringsuttalelser m.m:

Kommentarer til bestemmelsene:

Pkt 1.6: Tiltakshaver ønsker at bestemmelsenes endres til å tillate også svalganger 1,5 meter utenfor byggegrense.

Pkt 2.21: mener at kravet til uteoppholdsareal ikke lar seg dekke på egen tomt med den utnyttingen de ønsker, og foreslår at offentlig uteareal kan være med å dekke normkravet.

Pkt 1.10.1: mener at bestemmelsen er uheldig utformet.

Rådmannens kommentar:

Kommentarene til bestemmelsene er vurdert og tatt til følge.

Til pkt 2.21 om krav til uteoppholdsareal: Revidert arealdel til kommuneplan er nå vedtatt. Bestemmelsenes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet i blokkbebyggelse i sone A er 25 m² innenfor tomten. Dette kan delvis dekkes av privat balkong. Det skal opparbeides lekeplass for de minste barna på fellesareal på bakken innenfor tomten, på minst 50m²/maks 10 boenheter. Dette arealet inngår i MUA. Dette kravet oppfylles i planforslaget. I tillegg kommer krav til nærlekeplass og strøkslekeplass, som oppfylles ved tilgang til eksisterende offentlig uteareal.

Rådmannen har valgt å imøtekomme forslagsstiller noe: Bredden på område B2a er økt til 12 meter. Sammenlignbare nylig bygde leilighetsbygg i sentrum er vurdert, og en bredde oppunder 12 meter er bygget flere steder, med balkonger utover fasadeliv.

Til orientering viste forslagsstiller innsendte planforslag en bygning med 11 meters bredde.

Areal for heis/trapp til B2a er lagt inn i plankartet, plassert som i skissen i høringsuttalelsen fra PirII, i samme størrelse som PirIIs opprinnelige planforslag.

Den økte bredden samt areal til hais/trapp gir tilbake det arealet utbygger mister ved at B1 og B2a er blitt atskilt.

Vurdering

Innkommne merknader er gjennomgått og kommentert. Innvendinger fra fylkesmannen, Sametinget og grunneier/forlagsstiller er delvis tatt til følge. Innvendinger fra naboer er vurdert og imøtekommet noe, men er pga beliggenheten ikke funnet tungtveiende nok til å endre vesentlig på innholdet i planforslaget.

Endringer i plankart og planbestemmelser:

Det er beskrevet endringer under rådmannens kommentarer til høringsuttalelsene.

Det er i tillegg gjort en endring i bredden på fortauene langs Nordregata og Ole Vigs gate: bredden er økt fra 2,0 til 2,5 meter. Det er gjort fordi kommunens brøyteutstyr er 2,5 meter.

Dette har ført til at uteoppholdsarealet er blitt mindre, men det skal allikevel være stort nok til å oppfylle kommunens norm.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan 1-241 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse vedtas.

