



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

1-206 D Kjøpmannsgata 7 - annengangsbehandling av detaljreguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljreguleringsplan 1-206 D Kjøpmannsgata 7, med plankart datert 10.07.2013, del 1 revidert 23.04.2014 og del 2 revidert 24.04.2014 med bestemmelser datert 25.04.2014 vedtas ihht Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 01 Plankart datert 10.07.2013, del 1 revidert 23.04.2014, del 2 revidert 24.04.2014
- 02 Reguleringsbestemmelser datert 25.04.2014
- 03 Planbeskrivelse datert 10.07.2013, revidert 22.10.2013
- 04 ROS-analyse
- 05 Sol/skygge – og volumstudie
- 06 Uttale fra Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, datert 13.01.2014
- 07 Brev fra Norges Vassdrags- og energidirektorat, datert 06.01.2014
- 08 Brev fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 08.01.2014
- 09 Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 06.02.2014
- 10 Brev fra Stjørdalsparken borettslag datert 05.02.2014
- 11 Uttale fra barnerepresentanten datert 07.01.2014
- 12 Samlet saksframstilling førstegangsbehandling PS 178/13

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommuneplanens arealdel vedtatt 20.03.2014
- Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt
- Kommunal planstrategi vedtatt
- 1-206 Reguleringsplan for sentrum vedtatt

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for 1-206 D Kjøpmannsgata 7 er mottatt fra Solem Arkitektur AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse og saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 01-05 og 12.

Hensikt med omreguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for ny bebyggelse på eiendommen i 6 etasjer.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålene sentrumsformål.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av komite plan 11.12.2013 sak 178/13. Komite plan vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Viser til vedlegg 12.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer, presiseringer og korreksjoner av skrivefeil ol. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Plankart:

- Byggegrense mot Parkvegen er opprettholdt som i sentrumsplanen fra 2008 (del 1).
- Regulert parkeringsfelt i parkeringskjeller er illustrasjonslinje – ikke juridisk bindende (del 2)

Bestemmelser:

- 5.1 tilføyd «Parkeringsrampe skal nå bakkeplan minst en billengde før indre vegkant og skal bygges ihht kommunale krav.»
- 5.3.tilføyd «Utforming og høydesetting av evt. parkeringskjeller under offentlig trafikkområde (veg og fortau) skal godkjennes av vegmyndighet.» Krav til størrelse på HC-parkeringsplass er økt til 4,5 * 6,0 m.
- 6.1 tilføyd «Offentlig park o_PRK skal ha universell utforming med lett tilgang fra tilgrensende gate/fortau. Parkeringskjeller under park skal dimensjoneres og opparbeides slik at det kan etableres et funksjonelt grøntanlegg for alle aldersgrupper i parken. For o_PRK skal det før opparbeidelse foreligge en helhetlig utomhusplan som skal vise detaljert utforming av parken, herunder høyder og stigningsforhold, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjon, dammer og anlegg for overvannshåndtering. Videre skal det redegjøres for utforming av murer, kantstein, belegg, renner, basseng, arealer for lek og annen aktivitet, møblering, belysning og skilting.»
- 7.4 tilføyd «VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.»
- 8.1 tilføyd «Offentlig park o_PRK skal være opparbeidet ihht plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for nye boliger.»
- 8.3 tilføyd «Før det gis brukstillatelse skal ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkludert brannkummer, plassert etter anvisning fra Brann og feiervesenet, være ferdig opparbeidet.»

Planbeskrivelsen er ikke endret etter høringsperioden. Det vil derfor være mindre avvik mellom plankart/ bestemmelser og det som er vist i illustrasjoner og i planbeskrivelsen.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.12.2013-06.02.2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg, 13.01.2014:

Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg ber om at det i bestemmelsene tas inn følgende punkter:

- Avkjørsel ut fra parkeringskjeller ut på Parkvegen skal bygges etter regler for bygging og vedlikehold av avkjørsler fra kommunale veger i Stjørdal kommune vedtatt av Teknisk utvalg 22.08.1983
- Parkeringsrampen skal nå bakkeplan minst en billengde før indre vegkant

Rådmannens vurdering:

Innspillet er etterkommet ved at reguleringsbestemmelsene er endret i pkt 5.1.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 06.01.2014:

Grunnen består av marine strandavsetninger som innehar potensiale for funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Det er derfor positivt at det er tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene om geoteknisk kontroll av grunnarbeider før igangsettingstillatelse gis. NVE mener at forholdet til geoteknikk i utgangspunktet skal være avklart i forbindelse med reguleringsplanarbeidet og at nødvendig dokumentasjon vedlegges planforslaget. Det vil vi høringspartene anledning til å vurdere og uttale seg til disse forholdene/dokumentasjonen samt at tiltakshaver unngår overraskelser sent i prosjektet som ved funn av kvikkleire og/eller sprøbruddmateriale kan innebære behov for omreguleringer, forsinkelser, uventede kostnader og i verste fall at prosjektet må skrinlegges.

Rådmannens vurdering:

Ut fra tidligere anleggsvirksomhet og generell kjennskap til området er det i følge tiltakshaver ikke påvist vanskelige grunnforhold eller funn av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Ut fra kjennskap til området vurderes det som tilstrekkelig med planbestemmelser som pålegger geoteknisk kontroll før bygg- og anleggsfasen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune (NTFK), 08.01.2014:

Regional plan for arealbruk støtter oppunder fortetting i byens sentrumsområder. Likevel viser NTFK til sitt svarbrev til varsel om oppstart og gjentar at de er kritiske til at det bitevis skal åpnes for økt utnyttelsesgrad og større byggehøyder i Stjørdal sentrum, uten at det er utført en overordnet helhetsvurdering av byggehøyder. De grønne friområdene som er regulert i sentrum er få, men på sikt svært viktige, med økende utbygging og fortetting. Planen reduserer størrelse av park samtidig med at parken blir gitt potensielt redusert brukskvalitet ved å bli lagt tak på. Grøntanlegg på tak kan bli funksjonelle byrom, men konstruksjoner på tak medfører begrensninger både i materialvalg og plantevalg. Det stiller ekstra krav til god planlegging og tekniske løsninger om en skal oppnå et godt sluttresultat. NTFK fraråder sterkt at parkens størrelse reduseres. De anbefaler at evt. parkeringsanlegg under bakken blir utformet slik at mulighetene for å opparbeide et godt grøntområde ikke blir forringet. Reguleringsbestemmelsene § 5.3 mhp størrelse på parkeringsplass reservert bevegelsehemmede bør endres til 4,5 x 6 m ihht NS 11005:2011 og håndbok 278 bra Statens vegvesen.

Rådmannens vurdering:

Reguleringsbestemmelsene pkt 5.3 endres mhp størrelse på HC-plass som beskrevet. Det er stilt krav til opparbeidelse av park med parkeringskjeller under i reguleringsbestemmelsene pkt 6.1. Tiltakshaver har i sin vurdering av innspillet fra Fylkesmannen påpekt at rådmannens saksfremlegg kunne gi uttrykk for at fremlagt plan for Kjøpmannsgata 7 la opp til reduksjon av parken. Her mener tiltakshaver at det bør opplyses om at ”regulert park i gjeldende sentrumsplan” er redusert som følge av tidligere politiske vedtak, som bl.a. ga pålegg til rådmannen om å regulere om eksisterende parkeringsplass på Elkjøptomta fra park til parkeringsplass. Den pålagte endringen som omtales av tiltakshaver har fram til nå ikke blitt formelt behandlet etter plan- og bygningsloven. Det er gjennom denne reguleringsplansaken at den formelle reguleringsplanmessig reduksjon av parken skjer gjennom bl.a. høring og offentlig ettersyn. Uttalelsen fra Nord-Trøndelag fylkeskommune er deres reaksjon på den reguleringsplanformelle endringen. Tidligere politiske vedtak var fattet uten behandling etter plan- og bygningsloven, og er derfor å oppfatte som bestilling av en planendring og ikke en formelt vedtatt planendring. Formell planendring kommer i denne plansaken.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag 06.02.2014:

Landbruksavdelingen vurderer forslaget som klart positivt mhp en høy og bymessig utnyttning. Utbyggingsgrepet med 6 etasjer og parkeringskjeller også under parken viser noe av fortetningspotensialet som er i bykjernen. Miljø- og Reindriftsavdelingen har ingen merknader. Kommunalavdelingen minner om at klimaendringer som bla hyppigere intense nedbørsperioder er forhold som skal vurderes i planarbeidet og kan ikke se at det er vurdert spesielt her. Anbefaler at dette vurderes i videre planarbeid.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen er skeptisk til at offentlig grønne rom blir «underbygd» av parkeringskjellere. Denne utviklingen kan gi kommunen utfordringer i framtida mhp håndtering av overflatevann samt det økende presset og behovet for gode offentlige møteplasser i en tett utbygd by. Offentlig byrom som parker bør ha områder med sol store deler av døgnet for å ha ønsket funksjon her nordpå. Utbygger må ta høyde for klimaendringer som økt nedbør gjennom krav til håndtering av overflatevann på eiendommen, gjennom krav i bestemmelse 7.4. Løsninger for overvannshåndtering skal inngå i detaljplanlegging av teknisk infrastruktur. All utbygging skal ta høyde for økt nedbørintensitet i framtida.

Stjørdalsparken borettslag, 05.02.2014:

Stjørdalsparken borettslag viser til sitt brev datert 25.05.2013, befaring med komiteplan samt informasjonsmøte. Prosessen har for dem ikke gitt vesentlig positivt bidrag da utbyggers forslag føres videre i prosessen. Særlig skyggeeffekten fra bygget og ikke minst det planlagte uteareal på nivå 3 etasje vil etter deres oppfatning forringe bokvaliteten for alle i Wergelandsvegen 4 B. Parkeringskjeller rett utenfor husveggen forringer også bokvaliteten. De opprettholder sine merknader fra mai i fjor som de skrev sammen med Parkvegen borettslag. De ber subsidiært at rådmannens løsning blir lagt til grunn i sluttbehandlingen (se vedlegg 11 samlet saksframstilling fra førstegangsbehandling). De ber om at deres brev fra 25.05. 2013 vedlegges saken til sluttbehandling.

Rådmannens vurdering:

Brev fra mai 2013 er vedlagt saken. Rådmannen er enig i at planforslaget medfører at leiligheter i Wergelandsvegen 4 B får dårligere solforhold enn i dag.

Barnerepresentanten. 07.01.2014:

Det er viktig at parken blir tilrettelagt som møte og lekeplass som et offentlig uteareal for allmennheten. Utforming av lekeplassen bør følge de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge: store nok areal, lekeplass med mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, tilpasse ulike aldersgrupper og funksjoner. Uteareal skal etableres samlet, ikke som små striper rundt tomter. Sentrumsplanen legger opp til økt fortetting med boliger og annen bebyggelse. Dette medfører press på friarealer og naturlige gangstier som barn og unge benytter. I sentrum av Stjørdal er det i dag få leke- og møteplasser tilrettelagt på en slik måte at de stimulerer til lek og variert aktivitet for ulike aldersgrupper og for personer med ulike funksjonshemninger. Stjørdal sentrum har behov for leke- og møteplasser av god kvalitet; både mindre strøkslekeplasser og større lekeplasser. En fortetting av Stjørdal sentrum vil øke behovet for møte- og lekeplasser av god kvalitet og med sentral plassering i forhold til boområder og der folk ferdes til daglig. Det er viktig at den allmenne møte- og lekeplassen i parkområdet er ferdig opparbeida, samt at både Parkvegen og Kjøpmannsgata er ferdig med sykkel- og gangarealer før brukstillatelse for nye boliger gis.

De friområder som finnes i sentrum av Stjørdal må bevares og utvikles til møte- og lekeplasser av god kvalitet.

Planen legger opp til at barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutforminga for felles leke- og uteomhusareal.

Det legges opp til felles parkeringsareal under bakken i planen. Dette vil gi mindre press på bakkearealene i sentrum; noe som er positivt i forhold til at friområdene i sentrum får bestå som friområder som videre kan utvikles til gode møte- og lekeplasser og ikke som parkeringsplasser. Parkeringskjelleren bør etableres med en slik høyde i innkjøring at høye handikapbiler kommer inn i parkeringskjelleren for parkering. HC- parkeringsplasser i parkeringskjelleren vil redusere vinterproblemene for brukerne i f eks rullestoler, vogner eller pårørende til denne type brukere. Det bør settes av store og sentralt plasserte arealer for sykkelparkering og for parkering av ulike kjøretøy for bevegelsehemmede (el. rullestoler, scootere). Det bør også være etablert plasser for denne type kjøretøy i parkeringskjelleren. Disse plassene må ha tilgang til strømuttak for ladning.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vil oppfordre tiltakshaver til å vurdere høyde i deler av parkeringskjelleren for å gi rom for større/høyere biler som brukere av HC-plasser ofte har, samt tilrettelegge for elbiler. Det er i reguleringsbestemmelsene pkt 5.3 stilt krav om areal til sykkelparkering ved inngangsparti.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Kapasitet

Eksisterende avløpskapasitet i området er fullt utnyttet og har ingen reservekapasitet. Det jobbes med å øke kapasiteten. Ved bygging av parkeringskjeller under grunnvannspeilet finnes det ikke kapasitet for pumping av grunnvann inn på kommunalt nett i byggefasen og tiltakshaver må sørge for løsning her.

Skoler og barnehager i sentrum er fullt utnyttet og har begrenset restkapasitet. Også her pågår det arbeid.

Trafikalt forutsetter høy utnyttelse i sentrum at flere velger å gå, sykle eller reiser kollektivt for å unngå unødvendig biltrafikk. Det må fortsatt stille krav til god nok parkeringsdekning i prosjektet da behovet for å ha tilgang til bil fortsatt vil være tilstede for reiser hvor det ikke lar seg gjøre å gå, sykle eller reise kollektivt.

Vurdering

Planforslaget er godt mottatt av Fylkesmannen som ønsker høy utnyttelse i sentrum for å sikre jordvernet og av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Rådmannen er også opptatt av en god arealbruk, men er i tillegg opptatt av at offentlige byrom og parker skal ha god kvalitet. Det er få grønne rom i Stjørdal sentrum sør for Ole Vigs gate. Det er derfor viktig å sikre at de få grønne lungene som ligger igjen får en kvalitet som kommer byens brukere til gode. Offentlige parker og byrom må ha sol på deler av området store deler av dagen for å være attraktive. Rådmannen viser ellers til vurderinger ved førstegangsbehandling av saken, se vedlegg 12.

Kommunen står overfor flere utfordringer i tida fremover i sentrum. Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til eksisterende bebyggelse og ønsket om en kompakt by med høyere bebyggelse. Stjørdal sentrum er i transformasjon. Byen har voksesmerter og nye problemstillinger dukker opp. Rådmannen er i startfasen med revisjon av sentrumsplanen mhp økte byggehøyder. En helhetlig vurdering innenfor sentrum vil kunne utløse behov som kan påvirke arealbruken. Det er derfor lite ønskelig med mange enkeltsaker (for en eiendom) som denne, noe Nord-Trøndelag Fylkeskommune også har påpekt i sin uttale. Rådmannen fremmer denne saken ut fra politisk signal om at enkeltsaker skal prioriteres fram til ny sentrumsplan foreligger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget legges frem for kommunestyret til vedtak i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.