



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

Martin Moes gate 6, 8, 10 - Igangsetting av reguleringsarbeid

Rådmannens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune mener det ikke er hensiktsmessig at planinitiativ for utbygging av Martin Moes gate 6, 8 og 10 føres fram som en detaljert reguleringsplan begrenset av de angjeldende eiendommer. Kommunen finner det mer formålstjenlig at planinitiativet blir behandlet som innspill til det pågående arbeidet med ny områdereguleringsplan for 1-215 - Stjørdal stasjonsområde. Det vises til plan- og bygningslovens §12-8.

Vedlegg:

1. Beskrivelse av planinitiativ, datert 28. september 2018
2. Planskisser, utarbeidet av SAK arkitekter, datert 28.09.2018
3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
4. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner
5. Prinsippskisse fra 2007, utarbeidet av Stjørdal kommune
6. Revidert planskisse, utarbeidet av SAK arkitekter, datert 24.01.2019
7. Møtereferat, datert 13.12.2018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Martin Moes gate AS, ønsker å utarbeide en reguleringsplan for eiendommene gnr./bnr. 107/84, 112,136, 291, 234 og 356. Formålet er å videreutvikle driftsselskapet Kristoffersen Bil.

Grunnet tap av oppstillingsplasser for bil mot nabo i nord, ønskes disse erstattet på en annen måte. Dette er tenkt løst med etablering av parkeringsareal under bakken, noe som ikke er mulig å få til under eksisterende bygningsmasse.

UTBYGGINGSTILTAK

I den forbindelse ønskes det å utvide næringsarealet ift. hva Kristoffersen Bil har i dag, samt å bygge boliger over parkerings- og næringsarealet. Antatt areal for næring blir da 400 - 700 brutto m², og antatt areal for bolig 1800 – 2000 brutto m², og tiltakshaver mener at 6 etasjer kan være et realistisk antall etasjer.

To parkeringsplan planlegges etablert for å dekke nytt bygg sine parkeringsbehov, samt å ta høyde for behov knyttet til dagens virksomhet. Biladkomst til næringsdelen planlegges fra nord, mens biladkomst for boliger planlegges fra sør.

PLANSTATUS

Eiendommen inngår i dag i reguleringsplan Stjørdal tettsted av 1963, hvor eiendommene er avsatt til boligformål. Søndre del av området berører vegformål som inngår i reguleringsplan for Tangmoen søndre del, plan ID: 1-31.

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 viser at området er avsatt til framtidig sentrumsformål (S2), hvor det kan oppføres boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning og tjenesteyting i blandet formål.

For området S2 gjelder følgende plankrav:

Før det tillates nye tiltak innenfor området skal det foreligge ny områderegulering for utbyggings- og verneformål. Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bygg, samt garasje på egen tomt, kan tillates før områderegulering er utarbeidet.

Delområde S2 for framtidig sentrumsformål vest for Stjørdal stasjon, kan ikke utbygges for formålet før det er etablert tilfredsstillende planskilt kryssing med jernbanen inntil området. I tillegg må E6 og Ringvei Nord være etablert med respektive permanente tilknytninger til S2-området.

PLANPROSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte for plansaken den 13.12.2018. Her frarådet kommunen igangsetting pga. det som framgår av vurderingsavsnittet nedenfor. Utbygger ønsket ikke å ta fraråding til følge, og ba om at uenigheten ble framlagt for kommunestyret, med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-8, annet ledd:

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse

Hvis det besluttes at tiltakshaver kan gå videre med planinitiativ som forelagt kommunen, skal denne behandles etter plan- og bygningsloven som detaljert reguleringsplan. Denne beslutningen medfører ingen forpliktelse til å vedta et planforslag dersom det iløpet av planprosessen foreligger opplysninger som tilsier at planen bør omarbeides eller stoppes. Saksbehandling skal skje etter plan- og bygningslovens §12-11, med henvisning til §12-10 og §12-12.

Tilkomstveger må påregnes krevd opparbeidet med nødvendig kjøreareal, dekke og fortau. Konsekvensutredning synes ikke å være aktuelt på nåværende stadium.

Vurdering

VURDERING I FORHOLD TIL GJELDENDE PLANPREMISSER

Bygget er tenkt oppført i henhold til kommuneplanens arealformål, sentrumsformål med blanding av næring og bolig. Allikevel er tomtene lokalisert slik at de kan komme i konflikt med mulige senere hovedgrep i en framtidig områdeplan, og særlig med hensyn til planlagt grøntakse i forlengelsen av stasjonsområdet som treffer sjøen i vest. Dette hovedgrepet ble lagt til grunn med planleggingen av Tangenområdet i 2007. Det vises til vedlagte tegning.

Det er også vanskelig å vurdere utbyggingsforslaget isolert sett, uten at det foreligger et utbyggingsprinsipp for hele området. Dette er vesentlig hvis en ser for seg en endring fra villamessig bebyggelse til sammenhengende bybebyggelse (kvartalsbebyggelse/karrè og/eller lameller/blokkbebyggelse etc.).

Etter en samlet vurdering finner rådmannen det ikke formålstjenlig at det settes i gang nye større byggeprosjekter innenfor området S2, uten at kommuneplanens krav til områdeplan er oppfylt, og at planleggingen av planskilt kryssing med jernbanen er avklart.

FORSLAG TIL LØSNING

Ihht. vedtak i komité plan, datert 07.02.2018, sak 17/18, er det varslet oppstart for områderegulering 1-215 Stjørdal stasjonsområde, jfr. pbl. § 12-1 og forslag til planprogram har vært ute til høring og offentlig ettersyn, jfr. pbl § 4-1. Planprogrammet er ikke vedtatt enda. Etter oppstartsvarselet foreligger en henvendelse fra Kristoffersen Bil AS v/SAK Ark. om å innlemme utbyggingen i Martin Moes gate i områdeplanen. Dette vil medføre en utvidelse av planområdet til å omfatte området rundt Martin Moes gate. Hvis man legger til grunn at en slik utvidelse av planområdet vil bli foreslått, finner rådmannen det formålstjenlig å henvise det angjeldende utbyggingstiltaket til igangsatt planarbeid for Stjørdal stasjonsområdet. Med dette vil områdeplankravet kunne oppfylles, og utbyggingstiltaket kan tilpasses de hovedgrep som en områdeplan vil legge opp til. Utbygger har selv vist i innsendt revidert skisse, jfr. vedlegg 6, at tiltaket kan tilpasses kommunens hovedgrep med en øst-vest – gående grønnstruktur.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at det aktuelle utbyggingstiltaket blir behandlet som innspill til planarbeidet for 1-215 - Stjørdal stasjonsområde – områdereguleringsplan, eventuelt at det utarbeides en egen områdeplan hvor det aktuelle område inngår.