



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		
Kommunestyret		

### 1-267 - Reguleringsplan for Fosslia Omsorgsboliger til 2. gangs behandling

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for 1-267 - Fosslia Omsorgsboliger - Områderegulering, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, merket Stjørdal kommune, etat teknisk drift, datert 01.04.2020, sist revidert 15.07.2020.

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 01.04.2020, sist revidert 15.07.2020.
2. Planbestemmelser, datert 01.04.2020, sist revidert 15.07.2020.
3. Planbeskrivelse, datert 01.04.2020, sist revidert 15.07.2020.
4. ROS, datert 01.04.2020
5. Geoteknisk rapport, Rambøll, datert 08.10.2019
6. Samlet saksframstilling, sak 77/20
7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag, datert 10.06.2020
8. Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 23.07.2020
9. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 08.07.2020
10. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 10.07.2020
11. Uttalelse fra Bane NOR, datert 17.06.2020
12. Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning, datert 14.07.2020
13. Uttalelse fra DSB, datert 11.06.2020
14. Uttalelse fra Sametinget, datert 03.07.2020
15. Epost med svar fra Fylkesmannen vedr. innsigelse, datert 15.07.2020

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Geoteknisk datarapport, Rambøll, datert 05.02.2019
2. VA - notat, Rambøll, datert 20.03.2019
3. Omsorgsboliger i Stjørdal kommune, Sluttrapport, datert 23.11.2016

## Saksopplysninger

### BAKGRUNN

I møte den 13.05.2020, sak 77/20 vedtok Fast utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10, forslag til reguleringsplan for Fosslia Omsorgsboliger.

Planområdet omfatter Fosslia bosenter, som ligger rett vest for Fosslia skole, omtrent 3 km nordøst for Stjørdal sentrum. Formålet med planen er å tilrettelegge for fornyelse og utvidelse av dagens bosenter.

### INNKOMNE UTTALELSER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 11.06.2020 - 01.08.2020. Det er mottatt 8 uttalelser til planforslaget, hvor Bane Nor og Dir. for mineralforvaltning ikke merknader til planforslaget. NVE og DSB avgir ikke en konkret uttalelse i saken, da kommunen ikke har bedt om en slik bistand i høringsbrevet.

### UTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen. Da det i planforslaget hverken foreligger bestemmelser som sikrer universell utforming eller en beskrivelse knyttet til hvordan universell utforming skal ivaretas for planområdet, fremmes følgende **innsigelse** til reguleringsplanen:

- Fylkesmannen har med hjemmel i Nasjonale og vesentlige interesser på folkehelseområdet innsigelse til planen inntil det er tatt inn en bestemmelse som sikrer universell utforming, gjerne med tydelige kvalitetskrav, for planområdet.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

- For å sikre at bygge og anleggsfasen gjennomføres på en god måte uten at det medfører helseulempe bør det stilles krav om utarbeidelse av plan for bygge- og anleggsperioden. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Bestemmelsene bør videre oppdateres med krav om sol-/skygge - diagram som viser at uteoppholdsareal har tilstrekkelig tilgang på sol på nøkkeltidspunkt.

I støybestemmelsen (3.4) bør henvisning til støyretningslinjer oppdateres til T-1442/16, kap. 4. Videre skal også luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap. 6 ivaretas.

### UTTALELSE FRA TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, men det minnes imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Aktsomhetsplikten bør nedfelles i planbestemmelsene.

For øvrig understrekes viktigheten av gode gangforbindelser gjennom området, bestemmelser som sikrer universell utforming av bygninger og uteanlegg og fotodokumentasjon av fasader på bebyggelse som skal rives.

#### UTTALELSE FRA STATENS VEGVESEN

Planforslaget som presenteres synes å være i tråd med opplysningene gitt i varsel om planarbeid. Prinsippet om separering av trafikantgrupper er gjennomgående, med kjøre-atkomst fra sør og tilbud til myke trafikanter mot sør, nord og øst. Vilkårene for bruk av alternativer til personbil for betjening av planområdet synes derfor godt ivaretatt.

Med tunløsninger og interne gangforbindelser reduseres potensielle konfliktpunkt mellom ulike trafikantgrupper, noe som understrekes av regulert snuplass vest i planområdet og med bestemmelser som sikrer parkering i framkant av bebyggelsen.

Parkeringsnormer og rekkefølgekrav vurderes som tilfredsstillende, og trafikkområdenes utforming synes å være i tråd med vegnormalene. Planforslaget framstår gjennomarbeidet og godt forankret i faglige vurderinger, og Statens vegvesen har derfor ingen øvrige kommentarer til planforslaget.

#### UTTALELSE FRA SAMETINGET

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene med følgende tekst:

*Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.*

#### **Vurdering**

#### KOMMENTARER TIL INNSIGELSE OG FAGLIGE RÅD FRA FYLKESMANNEN

Kommunedirektøren foreslår å innføre følgende passus for tilgjengelighet og universell utforming i planbestemmelsene:

- *Alle boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK).*
- *Del av bebyggelsen som omfatter felles oppholds- og adkomstareal samt areal for betjening, skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK).*
- *Felles uteoppholdsareal tilhørende byggeområdene o\_BHO1-2 skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK). Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.*

Bestemmelsene er utformet slik at kravene i TEK gjelder, hvis nye bygg mot formodning oppføres uten heis. Bestemmelse B er utformet slik for å fange opp de deler av bygget som ellers ville ha falt inn i kategorien publikums- og arbeidsbygg, jfr. krav i TEK.

I epost av 15.07.2020 svarer Fylkesmannen at med dette forslaget vurderes innsigelsen å være imøtekommet.

Kommunedirektøren tar også faglige råd vedrørende anleggstrafikk og presisering av støybestemmelsene til følge. Det vises til planbestemmelsenes §§ 3 og 9. Når det gjelder anbefalt bruk av sol-skyggediagram, anses dette ikke nødvendig når området ligger på en høyde som er eksponert mot syd og vest og hvor det skal oppføres lavblokkbebyggelse i to etasjer.

Luftforurensing anses å ikke være et problem i dette området, jfr. kommunens kjennskap til bakgrunnsnivået generelt og denne beliggenheten spesielt.

#### KOMMENTARER TIL MERKNADER FRA SAMETINGET, FYLKESKOMMUNEN OG STATENS VEGVESEN

Kommunedirektøren har tatt Sametingets og Fylkeskommunens merknad om aktsomhetsplikten til følge. Det vises til planbestemmelsenes §3.5. Da eksisterende bebyggelse ikke er sefrak – registrert, finner kommunedirektøren det ikke nødvendig å fotodokumentere bygg som skal rives.

Statens vegvesen sin trafikk- og vegfaglige vurdering av reguleringsplanen bekrefter at kommunen har gjort noe riktig når det gjelder planens hoveddisposisjoner og trafikale løsninger.

#### KONKLUSJON

Innkommene merknader er gjennomgått, kommentert og delvis tatt til følge. Det vises til kommunedirektørens kommentarer i avsnittene ovenfor.

Planbestemmelser er justert for å imøtekomme tilbakemeldinger. Det vises til vedlegg 2.

Fylkesmannens innsigelse vedrørende universell utforming er trukket (betinget), og plansaken kan vedtas som innstilt.