



Referat regionalt planforum

16. mars 2022, kl. 10-12 på Teams

Navn på sak: Detaljregulering Sjøkanten

Deltakere:

Representere/ funksjon	Navn
Steinkjer kommune, plansjef	Per Morten Bjørgum
Steinkjer kommune, saksbehandler	Arne Ivar Kvistad
Sjøkanten Steinkjer AS (forslagsstiller)	Carl Olav Severeide
Sjøkanten Steinkjer AS (forslagsstiller)	Nils Hjulstad
Rolf Lyngstad (plankonsulent)	Lyngstad arkitekter
Andreas Lyngstad (plankonsulent)	Lyngstad arkitekter AS
Statsforvalteren, folkehelse	Frode Engtrø
Statsforvalteren, kommunal- og justisavd.	Lars Petter Løkken
Statsforvalteren, landbruksavd.	Laila Marie Sorte
Statsforvalteren, kommunal- og justisavd.	Elisabeth Varsi Stubbrud
Statsforvalteren, klima- og miljøavd.	Beate Sundgård
NVE	Finn Herje
Bane NOR AS	Britt Foss
AtB	Malin Grendal
Trøndelag fylkeskommune, kommunal	Victoria Thorgersen (møteleder)
Trøndelag fylkeskommune, folkehelse	Kyrre Kvistad
Trøndelag fylkeskommune, kulturminner eldre tid	Hanne Haugen
Trøndelag fylkeskommune, kulturminner yngre tid	Hauke Haupts
Trøndelag fylkeskommune, vannforvaltning	Ina Catharina Storrønning
Trøndelag fylkeskommune, kommunal	Marthe M. Sesseng (referent)

1. Presentasjon av deltakerne i møtet

2. Presentasjon v/ Steinkjer kommune og forslagsstiller

Utbygger presenterte utbyggingsplanene. Utbygger kjøpte tomten for ca. 20 år siden.



Utbygger har gjennomført arkitektkonkurranse for en tid tilbake. Lyngstad arkitekter vant konkurransen og har tegnet prosjektet, som for øvrig har endret seg mange ganger i løpet av årene. Området er avklart for utfylling i kommuneplanens arealdel. Med detaljreguleringen ønsker man endring fra næring til bolig.

Tillegg fra arkitekt: Steinkjer er en by som vokste frem ved fjorden og fikk bystatus på midt på 1800-tallet. Med næringsutvikling på utfyllingene vendte byen ryggen mot fjorden. Utbygging av Jæktbyen på Sørsileiret viser at det går an å fornye strandlinjen langs fjorden og gi miljøkvaliteter til de som ønsker å bosette seg i sentrum. Det er utredet mange alternativer til hvordan bebyggelsesstrukturen skal være. Planforslaget har ca. 270 boenheter. Bebyggelsen har varierte høyder og alle får utsikt mot fjorden. Bebyggelsen foreslås trappet ned mot Steinkjer Montessoriskole på nabotomten. Det skal bygges inntil et viktig turområde og man ønsker å fortsette å ta vare på elvepromenaden og legge til nye opplevelseskvaliteter.

Steinkjer kommune: Litt mer om bakgrunn. Planområdet er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel.

3. Innspill og diskusjon

Steinkjer kommune: Hva bør kravet til dokumentasjon for områdestabilitet være? Geotekniske konsulenter er ikke på samme spor som kommunen. Er kommunen på rett spor når de vurderer at dette er under marin grense og kjente kvikkleireforekomster, og at man derfor kan skjelle til kvikkleireveileder Nr. 1/2019. Kommunen har et ønske om en fagsamling for kommunene om veilederen.

NVE: Rapport om skred sikkerheten er avklart. Det er i utgangspunktet ikke noe behov for kvalitetssikring. Det er gjennomført boringer på både sjø og land, men mye er gamle registreringer fra 50-tallet og 70-tallet. NVE synes kommunen er godt oppdatert og jobber bra med vurderinger av sikkerhet mot skred. NVE mener også at man skal gjøre vurderinger etter 1/2019, og at det ikke nødvendig med nye vurderinger dersom det er tilstrekkelig gode vurderinger fra før. Virker ok, men må se nærmere på det. NVE er generelt opptatt av utfylling i sjø. Her er det planer om en massiv utvikling på en utfylling i sjø, så det ville nok vært en god investering å få et annet firma til å vurdere rapport som er utarbeidet fordi prosjektet er såpass stort at det er en sikkerhet med uavhengig kontroll. Kommunen kan vurdere det. Godt poeng med fagsamling for kommunene om veilederen, da NVE også ser at det er behov for oppfølging av veilederen.

AtB: Sammenlignet plankart med flyfoto for Seilmakergata og snuplass ved Helsehuskvarartalet. Det ser ut som utkjøring fra boliger kommer i konflikt med busslomme. Busslomme har i dag plass til to busser, mens behovet er 5 oppstillingsplasser for busser. AtB ber om at det ses på muligheter for å utvide busslomme vurderes sammen med planen.

Steinkjer kommune: Kart er ikke oppdatert i forhold til hvor rundkjøring ligger. Rundkjøring ligger nærmere fjorden. Det er etablert noen parkeringsplasser ved skolen. De kan vurderes endret til busslommer. Busslommer skal kunne fungere uavhengig av planen, og vil ligge utenfor planområdet og vil nok ikke tas med som en del av planen.

Statsforvalteren, folkehelse: Dette er en utbygging som starter med jomfruelig land og man har mulighet til å få til noe veldig bra. Kommunen må tenke seg godt om hva man ønsker; hvilken silhuett

Ønsker man langs sjøen og silhuetten med skyline for byen, skal man bygge igjen utsikt og siktlinjer. Det er mange eksempler på at man har angret seg på å tillate massive utbygginger når man ser hvilke virkninger det får. Oppfordrer kommunen spesielt til å tenke på fronten av sjøen og fjorden. Dette er ikke forhold som vil kunne gi innsigelse fra statsforvalteren. Men kommunen bør være opptatt av stedsutvikling og utvikling av byen. I planområdet har man et godt utgangspunkt med lite støy og gode solforhold. Det bes om at solforhold på lekeplass og offentlige friområder prioriteres.

Statsforvalteren, landbruk: Landbruksavdelingen er opptatt av effektiv arealutnyttelse og ser at minimumskrav til utnytting er tatt inn i bestemmelsene (minimum 250 boenheter). Planområdet ser ut til å ligge innenfor avlastningsområde i kommuneplanens arealdel, der det er krav om 6 boenheter pr daa. Ser det står i bestemmelsene at det skal etableres 0,7-1 p-plass pr boenhet. Fikk ikke lenke til KPA på hjemmesida til kommunen til å fungere, så fikk ikke sjekka om det er i samsvar med bestemmelsene i den.

Steinkjer kommune: Parkering er et tema som ble utfordret tidlig og kommunen er åpen for å ta diskusjonen om parkeringskrav på 1,0 i KPA kan legges noe lavere. Åpenbart et avvik ift. kommuneplanens krav i bestemmelsene. Støy på lekeplass f_BLK. Næringsvirksomhet kan forårsake støy. Burde lekeplass ligget nærmere sjøen og burde rundkjøring vært trukket lengre nord? Kommunen vil gjerne ha synspunkter på utforming/plassering av disse.

Statsforvalteren: I forhold til støy ligger området godt skjermet. Det er gul støysone ved rundkjøring, og støysonen vil gå litt inn på område for lekeplass. Hele arealet som er satt av til lekeplass må være skjermet for støy (ikke gul støysone). Støy fra lekende barn: ballspill, basket, lekeapparat er ikke regulert i T1442/2021. Man kan vurdere dette ut fra veileder om nærmiljøanlegg. Innspill til støybepbestemmelsen. Må rette opp fra tabell 3 til tabell 2. Anleggsstøy - rydd opp i tabellnummer. Formulering fra slutten av 2. setning låser planen. Her kan man legge til en unntaksmulighet; under forutsetning av at det er tilgang til stille side. Kommunen må bestemme seg for å nivå for støyforhold på fasade på boliger. Stille side er tilstrekkelig i forhold til krav i T1442/2021.

Steinkjer kommune: Støybepbestemmelse må nok endres, og krav om stille side og gjennomgående leiligheter bør tas inn.

Statsforvalteren: Parkeringsbestemmelse 3.1.1.7 – Statsforvalteren minner om at dersom man legger opp til HC i kjeller er det behov for minste høyde i parkeringskjeller. Man må prosjektere med stor nok tak høyde i kjeller. Kommentar til bestemmelser om lekeplass: Frihetsgraden i bestemmelsene er stor, og det anbefales at det tas inn krav om minimumskrav til møblering og utforming.

NVE: Opptatt av utfylling i sjø. Det anbefales at det gjennomføres en bølgeanalyse som del av planarbeidet i forhold til å kartlegge virkninger for stormflo og overvann. Planområdet ligger ved utløp elv. 25 cm er litt lite hvis det er dårlig vær.

Statsforvalteren: Hvor stor er utfylling? Er det kartlagt naturtyper i sjø? Er området bruk av laskefisk kartlagt?

Steinkjer kommune: Området utfylles med 40-60 meter. Det utgjør ca. 14 dekar i flate. Området er i hovedsak klarert gjennom tidligere overordnet plan, men arealet går nå utover det som er avsatt i arealdelen med ca. 1/3.

Statsforvalteren: Er området omsøkte etter forurensningsforskriften? Det blir full runde med søknad etter forurensningsforskriften. Fint med strandpromenade. Skog er også kvaliteter som er viktig kvalitet både for folk og fugler.

Fylkeskommunen, vannforvaltning: Oppklarende spørsmål til plankart i forhold til boligområder B10 og B11 som er delt i to vertikalnivå. Sett på vann, planen må forholde seg til både havneområde og Steinkjerelva. Steinkjerelva har god økologisk tilstand. god kjemisk tilstand. Fylkeskommunen kan ikke se at det er gjort vurdering av vannforskriftens §4 og §12 ift. fylling i sjø. Hvordan vil utfylling i sjø påvirke tåleevnen? Dette må det gjøres i planbeskrivelsen. Hele området er lagt på fylling for ca. 50 år siden. Den gang var det et veldig fint elvedelta. Steinkjer kommune har generelt god oversikt over vannforskriften.

Steinkjer kommune: Påvirkning av endringen av overordnet plan må utredes.

Bane NOR AS: Planområdet ligger langt fra Steinkjer stasjon. Adkomst til stasjonen og spesielt g/s-adkomst må utredes i planforslaget.

Steinkjer kommune: Kollektivtransport og gang og sykkelforbindelse er sentrale momenter.

Fylkeskommunen, kulturminner: Parallelloppdraget for Steinkjer sentrum fokuserer på bra arealutnyttelse. Fylkeskommunen støtter forslag som fører til at sentrum ikke får for mange negative konsekvenser. Det bør ses en gang til på Aplan Viak sin analyse i parallelloppdraget som er god. Det må ses på hvor boliger skal etableres og befolkningsutviklingen.

Fylkeskommunen: Vegmyndigheten stiller ikke i møtet fordi planområdet ikke har tilknytning til fylkesveg. Fylkeskommunen har vært i kontakt med Statens vegvesen. Vegvesenet vil vurdere trafikkrapporten nærmere, og ser at planforslaget vil ha virkninger på E6 gjennom Steinkjer. Friluftsmyndigheten viser til at elvepromenaden er klassifisert som et svært viktig friluftsområde. Elvepromenaden er mye brukt og har stor opplevelseskvalitet. Fylkeskommunen er kritiske at opplevelseskvaliteten blir forringet når bebyggelse krager ut over turstien på to steder. Det må også sikres gjennom rekkefølgebestemmelser at hele turstien og det offentlige friområdet opparbeides (ikke kun felt o_GF1 og o_GT1). Fylkeskommunen er også kritiske til om en anleggsperiode vil medføre at turstien stenges i årevis ettersom det er flere utbyggingsetapper og det tar tid å selge 270 boenheter på Steinkjer. Det anbefales at området fylles ut og at tursti og friområde opparbeides og at bebyggelse trekkes ut fra offentlig friområde og tursti, slik at sti vil bli åpen under hele anleggsperioden. Turstien er en viktig del av gang- og sykkelnett i Steinkjer sentrum, viktig for rekreasjon og folkehelse for befolkning, for skole og andre funksjoner som har det som sitt nærområde og for nye beboere i de første byggetrinnene i planområdet.

Fylkeskommunen er også opptatt av forholdet til overordnet plan. Vi er kjent med at Steinkjer kommune skal i gang med å revidere kommuneplanens arealdel. Fk. stiller spørsmål ved om planforslaget med nesten 300 boenheter vil undergrave ny arealplanprosess. Hvor mange boenheter er det behov for i kommunen kommende planperiode? Vi stiller også spørsmål ved om utvikling av boliger på Nordsileiret vil gi den utviklingen man ønsker seg av Steinkjer sentrum i forhold til parallelloppdraget som nylig er gjennomført. Hva tenker man av videre utvikling av Nordsileiret? Det bør vurderes nærmere i kommuneplanens arealdel. Forholdet til høyder og volum og siktakser man ønsker å bevare har sammenheng med videre utvikling av Nordsiområdet. Det spiller en stor rolle om

det er næringsvirksomhet eller boliger på nabotomtene. I planmaterialet kommer det dårlig frem hva den samlede utnyttingsgraden i området er, da det i planbeskrivelsen kun er henvist til BRA for hvert felt på plankartet.

Vi har også spørsmål til parkeringskjellerne som kan gå en etasje over bakkenivå en del steder (markert med grå farge på illustrasjonene). Det mener vi kan medføre at boligene får dårligere kontakt med utearealene. For at området skal tiltrekke seg barnefamilier slik at man får en variasjon i befolkningssammensetningen i boligområdet, anbefales det at det planlegges store leiligheter i første etasje med direkte utgang til uteareal. Beklager at fylkeskommunen ikke har svart på oppstartsvarsel ved en feil.

Steinkjer kommune: Volumstudien viser virkningen av parkeringskjellerne med høy murfasade nederst. Det er krav til direkte utgang til markplan i bestemmelsene. Ideelt sett burde planen vært politisk behandlet i etterkant av KPA, men nå er det ikke slik og da må kommunen forholde seg til det. Det skulle vært en områdeplan for fremtidig utvikling på Nordsileiret. Kommunen er også bekymret for hvordan planforslaget vil påvirke trafikk på E6. Trafikkmønster vil sannsynligvis endres når Trøndelag fylkeskommune flytter ut av sine lokaler og man ikke får en topp kl. 15.30 når alle skal hjem.

Statsforvalteren: Trafikkmønster og problem med kødannelse har betydning for trafiksikkerhet. Planen er godt opplyst til møtet i planforum. Hvilken type boliger legger man til rette for, har betydning for befolkningssammensetningen i planområdet. Byggehøyden er en utfordring for lekearealene og opplevelseskvaliteter. De estetiske kvalitetene er viktige. Hovedinntrykket er at det er mange boliger og lite andre funksjoner i umiddelbar nærhet. Det har særlig betydning hvis man legger til rette for aldersvennlig utbygging. Det er g/s-veg, men funksjonene ligger ikke i umiddelbar nærhet. Sosiale møteplasser. Dersom det etableres kun leiligheter, kan området bli litt dødt. Å treffes er viktig for folk og det anbefales å lage samlingsplasser for folk i planområdet.

Steinkjer kommune: Det legges til rette for at folk kan treffes gjennom å tilrettelegge for kombinertformål i 1. etasje for en mindre næringsvirksomhet. Det er kafe og legekantor på nabotomten. Ellers vil Dampsaga være det

Fylkeskommunen, kulturminner eldre tid: Minner om at NTNU vitenskapsmuseet har uttalt at det er behov for marinarkeologisk undersøkelse. Det er lurt og avtale tidspunkt for gjennomføring dersom dette ønskes gjennomført denne feltsesongen.

Steinkjer kommune: Det er nytt for kommunen å melde inn sak i regionalt planforum før politisk behandling. Det oppleves som en nyttig og god erfaring.