



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	33/25	19.02.2025
Kommunestyret	16/25	27.02.2025

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5016 Dullumslia

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Dullumslia med planID 5016, som vist på kart datert 06.11.2024, bestemmelser og beskrivelse datert 30.01.2025

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 33/2025 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5016 Dullumslia

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 33/2025 i møte den 19.02.2025:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Har solgt eiendommen til søker".

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ble ikke vurdert inhabil.

Innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Dullumslia med planID 5016, som vist på kart datert 06.11.2024, bestemmelser og beskrivelse datert 30.01.2025

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Mona Raaen (Sp), Roger Ivar Knotten (Sp)

Imot forslaget stemte 1: Lise Regine Rasmussen (MDG)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Dullumslia med planID 5016, som vist på kart datert 06.11.2024, bestemmelser og beskrivelse datert 30.01.2025

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 16/2025 Sluttbehandling av detaljreguleringsplan 5016 Dullumslia

Kommunestyrets behandling av sak 16/2025 i møte den 27.02.2025:

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Den 21. april 2021 - solgt vi i Nylander eiendommen som er til annen gangs behandling. Jeg har ikke hatt noe med den å gjøre i ettertid ei heller har økonomiske eller andre interesser i eiendommen. ".

Habilitetsvurdering:

Geir Falck Anderssen (H) ble ikke vurdert inhabil.

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 19.02.2025

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Dullumslia med planID 5016, som vist på kart datert 06.11.2024, bestemmelser og beskrivelse datert 30.01.2025

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

For forslaget stemte 35: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Elisabeth Suzen (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Håkon Grendal (Frp), Johan Aarbu (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Anna Wesche Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Nils Nordbotn (Sp), Otelie Almli (Sp), Roar Brekken (Sp), Roger Ivar Knotten (Sp), Siv Sætran (Sp), Roar Hembre (UA), Gunnar Uglem

(V), Torgrim Hallem (V)

Imot forslaget stemte 2: Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Dullumslia med planID 5016, som vist på kart datert 06.11.2024, bestemmelser og beskrivelse datert 30.01.2025

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg

- 1 5016 Plankart 06.11.2024
- 2 5016 Planbestemmelser 30.01.2025
- 3 5016 Planbeskrivelse 30.01.2025
- 4 5016 Utomhusplan 06.11.2024
- 5 5016 Terrengsnitt 07.06.2024
- 6 5016 Perspektivtegninger 07.06.2024
- 7 5016 Geoteknisk prosjektering, notat 001, Dr.techn.Olav Olsen
- 8 5016 Geoteknikk-vurdering av mur, epost 13.02.2023
- 9 5016 ROS-analyse 30.01.2025
- 10 5016 Sol og skyggeforhold
- 11 5016 Samlet saksfremstilling 1.gangsbehandling
- 12 5016 Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune
- 13 5016 Uttalelse fra Sametinget
- 14 5016 Uttalelse fra Statsforvalteren
- 15 5016 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 16 5016 Uttalelse fra NVE
- 17 5016 Uttalelse fra Direktorat for mineralforvaltning
- 18 5016 Uttalelse fra Avinor
- 19 5016 Notat fra Stjørdal kommune, folkehelse og barns interesser
- 20 5016 Uttalelse fra Geir Engan Strand, Dullumslia 15
- 21 5016 Uttalelse fra Wenche Grav, Dullumslia 19
- 22 5016 Uttalelse til varsel om oppstart, felles fra naboer i Dullumslia 11-25
- 23 5016 Uttalelse fra Lise Sæther og Ola Fossum, Dullumsvegen 28
- 24 5016 Uttalelse fra Tove og Levi Røddesnes, Dullumsvegen 30
- 25 5016 Uttalelse fra Øvre Dullumsvegen Velforening

Vedlegg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Reguleringsplan 1-135 A Dullum gård

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for inntil 18 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Dullumslia, med atkomst fra Hjelsengvegen.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og hensikt med reguleringen

Planforslaget er utarbeidet av Arkplan Arkitektkontor på vegne av Steinvik eiendom AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planbeskrivelsen og av saksframlegget til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av minimum 14 til maksimum 18 nye boenheter i lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur og lekeareal. Planområdet er på 4,3 daa. Området ligger inntil eksisterende boligområde i Dullumsfeltet, og får atkomst fra Hjelsengvegen ved å forlenge vegen Dullumslia.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022, der området er avsatt til boligformål, kalt B16 Dullumsbekken. Det er ikke regulert tidligere.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget 22.06.2022 i sak 115/22. Utvalget vedtok å sende saken på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader er planforslaget revidert etter høring. Det er først og fremst bestemmelsene som er endret med blant annet nye rekkefølgekrav, og det er laget nye illustrasjoner som forklarer planforslaget bedre, og mindre justeringer av grønne formål på plankartet.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.07.2022-10-09-2022, og sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenestoområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 13 uttalelser, som er vedlagt. Forslagstiller kommentarer til uttalelsene er vedlagt saken.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, med kommunedirektørens vurdering under.

Uttalelse fra Avinor, datert 04.08.2022:

Har ingen merknader, da de ser at deres krav til merking og varsling om bruk av byggekraner, samt forebyggende tiltak mot "birdstrike" ved Trondheim lufthavn, er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

Uttalelse fra Direktoratet for Mineralforvaltning, datert 22.07.2022

Har ingen merknader.

Uttalelse fra Sametinget, datert 06.09.2022:

Har ingen merknader til planforslaget. Minner om kulturminnelovens bestemmelser om samiske kulturminner.

Uttalelse fra folkehelsekoordinator og barnetalsperson i Stjørdal kommune, datert 22.08.2022:

Lekeplassene må opparbeides slik at de fremstår som attraktive møteplasser for alle, og minst en av sandlekeplassene bør være universelt utformet. Det er planlagt å bruke en eksisterende ballbinge som ligger 600 meter unna, som ikke oppfyller avstandskravene i KPA. Snarveien som vurderes vil ikke kunne bli universelt utformet pga terreng. Det bør ikke etableres nye boligfelt uten tilgang til nærlekeplass innenfor avstandskravet. Utbygger bør etablere en universelt utformet nærlekeplass/ballbinge på eget areal.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har ikke oppnådd å inngå avtale om sambruk med nabolagets velforening som eier den aktuelle ballbingen. Det er derfor ikke aktuelt å opparbeide sti til denne ballbingen. Forslagstiller har bearbeidet uteoppholds- og lekearealene noe, slik at det er blitt plass til en liten ballbinge. Bestemmelsene krever at utforming av uteområdene og atkomst til bygninger i størst mulig grad skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet.

Uttalelse fra NVE, datert 08.09.2022:

Viset til den geotekniske vurderingsrapporten utarbeidet av Dr.tech. Olav Olsen, der det konkluderes med at sikkerhet mot områdeskred er tilstrekkelig dokumentert. NVEs råd er å stille krav i planbestemmelsene pkt 2.1.3 om at stabilitet ned mot Dullumsbekken og evt erosjonssikring bør avklares i forbindelse med geoteknisk detaljprosjektering. Minner ellers om at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner og byggesaker.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vurderes at temaet er vurdert og overordnet ivaretatt gjennom den geotekniske rapporten. Det anbefalte kravet fra NVE er lagt inn i bestemmelsenes pkt 2.1.3.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 30.08.2022:

Spørsmålet om nye boligområder sorterer under drøftinger til KPA, men savner allikevel en kort drøfting av trafikkbelastningen på Fv 6800. Støtter kommunedirektørens vurdering av at trafikkøkningen på den private vegen Dullumslia som følge av nye boliger er en akseptabel belastning for eksisterende boliger.

Breddeutvidet kjøreveg ved renovasjonsanlegget og vendehammer for renovasjonsbil ved innkjøring til parkeringskjelleren, synes fornuftig. Løsningen, som innebærer rygging, krever at kjørearealene har veglys. Antar at vendehammer for personbiler lengst inn på SKV fordrer vegrekkverk mot bekkedraget nedenfor, subsidiært at dybde i hammeren utvides.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er lagt inn krav i bestemmelsenes pkt 4.1 om rekkverk mot bekken, og opparbeiding med gatelys langs hele atkomstvegen.

Uttalelse fra Statsforvalteren, datert 05.09.2022:

Landbruk: minimumskravet til antall boliger kan med fordel økes, men etter en samlet vurdering har de ingen innvendinger. Reguleringsbestemmelsenes krav om matjordplan og flytting av matjord vurderes som et akseptabelt kompenserende tiltak.

Barn og unge og Helse og omsorg: deres innspill til oppstartsvarsel er ivaretatt. Kravet om avtale om felles bruk av (naboenes) ballbinge og krav om opparbeiding av sti til denne er en forutsetning, og legges til grunn for vurderingen av saken.

Samfunnssikkerhet: ROS-analysen beskriver flom og grunnforhold som mest utfordrende. Det er bestemmelser som vil være med å redusere risikoen, og videre krav om dokumentasjon om overvannshåndtering og videre grunnundersøkelser før utbygging. Har ingen ytterligere merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har ikke oppnådd å inngå avtale med nabolagets velforening som eier den aktuelle ballbingen, om sambruk. Det er derfor ikke aktuelt å opparbeide sti til denne ballbingen. Det kreves i stedet for ballbinge innenfor planområdet, som vurderes som en bedre løsning for beboerne.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 07.09.2022:

Er tilfreds med rekkefølgebestemmelse i pkt 8.3 om krav til opparbeiding av sti til ballbinge i nabolaget. Foreslår endring i pkt 2.9 i bestemmelsene, om at store nivåforskjeller i terreng skal unngås.

Kommunedirektørens kommentar:

Kravet om sti til nabolagets ballbinge er tatt ut av planen, det stilles i stedet krav om ballbinge innenfor planområdet. Pkt 9 i bestemmelsene er endret i samsvar med innspillet.

Uttalelse fra Øvre Dullumsvegen Velforening v/Asbjørn Johnsen, datert 06.09.2022:

Viser til vedtaket i sak 115/22 om at betingelse for 2.gangsbehandling av planforslaget er at det foreligger underskrevet avtale om felles bruk av ballbinge med eiere av ballbingen innerst i Dullumsvegen, og avtale om fremføring av sti dit. Velforeningen er eier av fotballbanen innerst i Dullumsvegen, bygget og driftes på dugnad av beboerne i vegen. Undrende til at utbygger ikke har kontaktet velforeningen om sambruk, og med forslag om motytelse. Velforeningen ønsker ikke å inngå noen avtale med utbygger om felles bruk av ballbingen, som del av utbyggingen i Dullumslia.

Stien som må etableres vil måtte gå gjennom et område med rikt dyreliv langs bekken, herunder et vilttråkk. Terrenget er flomutsatt og trasèen anses som lite egnet.

Kommunedirektørens kommentar:

I stedet for krav om avtale om bruk av ballbingen i Dullumsvegen, er det nå i stedet lagt inn krav i planforslaget om å opparbeide liten ballbinge på eget areal.

Uttalelse fra Lise Sæther og Ola Fossum, Dullumsvegen 28, datert 08.09.2022:

Bebyggelse og høyder: Bergskrenten forbi deres tomt ligger på kote +133. Påpeker retningslinjene til kommuneplanens arealdel, om at ny bebyggelse bør ta hensyn til eksisterende omgivelser og naboers bokvalitet, sol, innsyn og utsikt. Forventer at dette følges

opp gjennom krav om maks +133 byggehøyde i BB. Småblokk på 4 etasjer avviker fra strøkskarakteren, med småhusbebyggelse som er bygget med saltak i hht føringer fra kommunen, og 2-3 etasjer inkludert sokkel. Dette var utbyggerens intensjon i starten, og de forventer at kommunen følger opp med krav om kun småhusbebyggelse.

Foreslått sti til ballbingen til nabofeltet går gjennom et dyretråkk og kalvingsområde for elg og rådyr, og legger ekstra press på grøntdraget i bekkedalen. Planforslaget tar ikke hensyn til bokvalitet for verken planområdet eller omkringliggende boliger, og vil bidra til konflikter mellom eksisterende brukere.

Trafikksikkerhet: Anbefaler at kommunen krever etablering av gatelys i Dullumslia.

Fotgjengerfeltet ved innkjøringen til Dullumslia oppleves utrygt fordi det ender i utkjøringen, og man må gå i vegbanen til Dullumslia, der biler venter på å kjøre ut på Hjelsengvegen.

Krysset burde hatt bedre belysning med økt trafikkbelastning fra planområdet.

Vegetasjon: ber om at vegetasjon som grenser til deres tomt beholdes (innenfor f_FRI).

Påpeker feil i bestemmelsene, høyde i B og BB er byttet om.

Kommunedirektørens kommentar:

Bygging av liten boligblokk fraviker fra småhusbebyggelse, men bestemmelsene i planen styrer en maksimal byggehøyde som tar hensyn til bebyggelsen bak, og arealet som er avsatt til boligblokk er ikke stort (525m²). Snitt A (neste figur) går gjennom planlagt boligblokk og Dullumsvegen 28, og viser at maks byggehøyde ligger på samme kotehøyde som deres terrasse. Hensyn til nabobebyggelse vurderes derfor som tilstrekkelig ivaretatt

Krav om gatelys, delvis fortau og utvidelse av vegen er lagt inn i bestemmelsen pkt 4.1 og 8. Vegetasjonen innenfor f_FRI skal søkes bevart, men det tillates allikevel fjerning av vegetasjon for terrengforming og oppsetting av sikringsgjerde. Høydene på bebyggelsen er nå byttet om i bestemmelsene.



Figuren viser snitt gjennom planlagt bebyggelse og eksisterende boliger i Dullumsvegen 28 (A) og 30 (B). (illustrasjonsplan Arkplan)



Maks byggehøyde er +135. Kartet viser at kote 135 går i ytterkant av Dullumslia 28 og 30. (Geoinnsyn.no)

Uttalelse fra Tove og Levi Røddesnes, Dullumsvegen 30, datert 07.09.2022:

Risiko for flom/oversvømmelse: mener det ikke foreligger nok informasjon om faren for oversvømmelser, og grunnvann, mtp at det skal graves parkeringskjeller.

Det er vannsig fra Dullumsvegen inn i planområdet. Drenering fra deres hus kommer ut i rør på sørsiden av deres eiendom, og vannet går inn i planområdet. Dette har ført til ras og utglidninger. Mener at rasfare burde kartlegges bedre, mtp at det ligger ved et bekkedrag.

MUA: det er allerede en sti fra planområdet opp mot stien til Remarka, og barn går ikke alene fordi stien er et dyretråkk. Kravet til MUA bør ikke fravikes.

Området rundt: i tilliggende reguleringsplan tillates bebyggelse inntil 3 etasjer og maks 9 meter. Bygging av blokk gjenspeiler ikke dette. Mener at bestemmelsene må fastsette maks høyde på bygninger, maks 9 meter og maks kotehøyde 133.

Misvisende illustrasjoner: mener at illustrasjoner i planforslaget er misvisende og tviler på at en leilighetsblokk på 3-4 etasjer ikke kommer høyere i terrenget enn det illustrasjonen viser. Stiller spørsmålstegn til hvorfor terrengsnittene går gjennom der terrenget er lavest i bakkant. Har målt at bergveggen på sin eiendom ligger på +134,4 og på det laveste punktet +132,8, mens det i terrengsnittet står at eiendommen deres ligger på + 136. mener derfor at planbeskrivelsen ikke stemmer når det står at ny bebyggelse ikke vil påvirke sol- eller utsiktsforhold.

Flora og fauna: det går vilttråkk gjennom planområdet, og elg og rådyr kalver i området hvert år. Fjorårskalvene som blir forlatt i mai er nysgjerrige og innpåsletne, og barna som leker i området må passes på. Planforslaget legger ikke opp til å ivareta flora og fauna, særlig i bekkedraget.

Geoteknikk: vi vet ikke om huset vårt er bygd på fast fjell eller løsmasser, og det er masser som har glidd på vår tomt i sør, inntil planområdet. Mener derfor at det er risiko for skade på grunnen og flere utglidninger ved sprenging, og at det må foretas geotekniske undersøkelser også på vår tomt, før det kan sprenges i planområdet. Er skeptisk til om muren deres vil tåle belastning fra sprenging – muren er svært høy og huset deres står på toppen av muren.

Kommunedirektørens kommentar:

Det stilles krav om geoteknisk detaljprosjektering før det gis rammetillatelse, pkt 2.1.3 og 8.1, og detaljert plan for Vann, avløp og overvann før det gis igangsettingstillatelse, pkt 2.1.2 og 8.2 i bestemmelsene. Detaljprosjekteringen vil avdekke fare for oversvømmelse, ras m.m, og planene må godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til bygging.

Det er laget nye og mer relevante snitt som går gjennom bebyggelsen bak. Snitt B går gjennom planlagt boligblokk og Dullumsvegen 30, og viser at maks byggehøyde ligger under gulvhøyde på deres sokkeletasje. Kommunedirektøren vurderer at en angitt kotehøyde som maks byggehøyde gir mer kontroll og trygghet i forhold til bebyggelsen rundt. Bestemmelsen tar derfor hensyn til utsikt fra huset og uteplassen, og dette vurderes som tilstrekkelig hensyntatt.

Planområdet avstand til midtlinjen i bekken varierer mellom 8,5 og 15 meter, bortsett fra helt i vestenden, der atkomstvegen er planlagt i forlengelsen av eksisterende veg. Bestemmelsene stiller krav at det bygges gjerde i ytterkant av planområdet, før det gis igangsettingstillatelse, for å sikre at vegetasjonen langs bekken ikke berøres.

Det er huseiers ansvar å sikre at deres egen mur er trygg og at det ikke er fare for utglidning. Kommunedirektøren vurderer at kravet om videre geoteknisk detaljprosjektering vil avdekke eventuell fare for omgivelsene.

Uttalelse fra Wenche Grav, Dullumslia 19, datert 05.09.2022: ber om at felles innspill fra Dullumslia 11-25 blir vurdert. Dagens atkomstveg vil ikke takle en slik økning av biler og myke trafikanter som følger av planforslaget. Dagens bebyggelse får økt gjennomgangstrafikk, utfordringer med møtende trafikk. Må rygge ut i veien, har ikke oversikt før man er delvis ute i veien. Mørk veistrekning.

Geir Engan Strand, datert 14.07.2022:

Det er sendt inn felles klage på vedtaket. (Klagen det vises til er en felles uttalelse fra Dullumslia 11-25 til oppstartsvarselet, sendt til Arkplan 25.10.2021. Kommunen mottok dette som vedlegg i brevet fra Wenche Grav).

Uttalelse fra naboer i Dullumslia 11-25, datert 25.10.2021:

Atkomstvegen er for smal, det er problemer også i dag hvis det er av- og påkjøring fra fylkesveg samtidig. Ingen sikring for myke trafikanter, de må gå/sykle ut på vegen. De må rygge ut i atkomstvegen pga lite plass, og gårdsplassene kommer til å bli møteplass. Sving på veien til nr 23-25 er uoversiktlig og smal. De har ikke uteareal foran boligene, og bruker friarealet på andre siden av vegen til lek og hundelufting.

Fylkesvegen er uskjermet, og de ønsker ikke mer støy fra økt trafikkmengde på atkomstvegen. Økt støvmengde. Får redusert trivsel på uteplass mot atkomstvegen, og begrensning på bruk av egen gårdsplass. Dullumslia har soverom i 1.etasje mot vegen.

Kommunedirektørens kommentar til innspillene over:

Uttalelsen datert 25.10.21 ble sendt inn til oppstartsvarselet, men kommenteres her fordi Strand og Grav har vist til denne i sine innspill til planforslaget.

På sørsiden av boligene er det balkong i andre etasje og uteareal på bakken mellom boligene og atkomstvegen, men mye av arealet brukes som parkering. Utearealet er utformet med kjøreatkomst direkte fra vegen i hele lengden av bebyggelsen. Dersom det er uoversiktlig er det generelt tryggere å rygge inn mot parkeringsplassene, i stedet for å rygge ut på vegen.

Kommunedirektøren har allikevel vurdert innspillene om vegbredde, trafiksikkerhet og oversiktighet som relevant, og stilt rekkefølgekrav om gatebelysning og opparbeiding av utvidelse av vegen, samt et stykke fortau i møte med fotgjengerfeltet over Hjelsengvegen. Dullumslia 11-19 ligger i gul støysone fra fylkesvegen. Planforslaget åpner for maks 18 nye boenheter. Med en turproduksjon på 4,5 pr bolig betyr det 81 flere turer pr døgn. Kommunedirektøren har gått gjennom Statens vegvesens kart for vegstøy og sammenlignet med andre veger med samme trafikkmengde, og vurdert at den økningen i trafikkmengde som planforslaget medfører for eksisterende boliger, ikke vil føre til endring av støysone.

Vurdering:

Lekeplass

Kommuneplanens arealdel stiller krav om nærlekeplass med mulighet for ballek innen avstand på 150 meter, med en størrelse på 1500 m² pr 150 boenheter, evt 2 à 750 m². Før planforslaget ble lagt ut på høring ble det vurdert at kravet kunne tilfredsstilles dersom utbygger fikk avtale med nabolagets velforening om sambruk av deres lekeplass med ballbinge, og etablering av sti som snarveg til denne. Da dette ikke lot seg gjøre, ble det vurdert om nærlekeplasskravet kan tilfredsstilles innenfor planområdet. Kommunedirektøren har vurdert at kravet ivaretas for planområdets 18 boenhet ved å opparbeide minimum 750 m² med lekeplass med mulighet for ballek innenfor planområdet.

Atkomst og trafiksikkerhet

Gjeldende reguleringsplan for atkomstvegen Dullumslia og boligområdet rundt planforslaget er 1-135-A Dullum gård. Atkomstvegen er regulert som felles avkjørsel for trafotomta N1 og boligene i B5.1, B5.2, B5.3 og B5.4, med en vegbredde på 4,5 meter (8 meter inkludert sideareal). Vegen som er opparbeidet er ca 3,5 meter bred.

Til sammenligning er Dullumsvegen litt lenger nord regulert med samme bredder, og opparbeidet med kjøreveg på ca 4,5 meter, pluss et fortau av lav standard på den ene siden og vegkant på andre siden.



Utsnitt av reguleringsplan 1-135-A Dullum gård.

Det er derfor rom for å øke bredden på Dullumslia i henhold til gjeldende reguleringsplan. Vegen kan utvides med kjørbare skulder på sørsiden med 1,5 – 2 meter, innenfor regulert vegformål og innenfor samme eiendom. Bredden på veg med kjørbare skulder kan da bli 5 –

5,5 meter bred. I sørspissen av vegen, mellom Dullumslia 21 og 23, er det plass til en møteplass for møtende biler.

Kommunedirektøren har vurdert både fortau og utvidelse av kjørebanen med kjørbare skulder som aktuelt, men vurderer at utvidelse av kjørebanen er mest hensiktsmessig mtp møtende biler og vintervedlikehold.

På nordsiden av adkomstvegen, mellom Dullumslia og trafotomta N1 (rødt område i planen), er det også areal regulert til vegformål som ikke er opparbeidet. Kommunedirektøren har vurdert at arealet rundt N1 bør opparbeides som fortau, slik at dette møter fotgjengerfeltet over fylkesvegen.



Figuren viser hvilket areal som er regulert til vegformål, men ikke opparbeidet (GeoInnsyn.no)

Kommunedirektøren vurderer at en utvidelse av Dullumslia, inkludert en møteplass mellom Dullumslia 21 og 23, samt opparbeiding av fortau mellom Dullumslia og trafotomta N1 vil gjøre atkomstvegen mer oversiktlig for både bilførere og myke trafikanter. Krav om utvidelse av vegen er vurdert i samråd med forslagstillere, som har foreslått det som rekkefølgekrav før bebyggelsen kan tas i bruk. Kommunedirektøren har imidlertid vurdert at for å ivareta sikkerheten til de eksisterende beboerne under anleggstiden, så bør utvidelsen av vegen være etablert før utbyggingen starter. Det bør også etableres gatebelysning for å øke tryggheten. Det foreslås derfor som rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse.

Renovasjon

Det er i henhold til planbeskrivelsen planlagt nedgravde containere. I plankartet er renovasjonsanlegget plassert ved innkjøringen til planområdet. Atkomsten til leilighetsbygget er planlagt tilrettelagt som vendehammer med ekstra bredde for renovasjonsbil, og atkomstvegen er breddeutvidet et stykke forbi anlegget. Dette gjør at man unngår at store kjøretøy må kjøre lenger inn i feltet. Innherred renovasjon har ikke gitt noen høringsuttalelse til planforslaget på høring, og det var antatt at plankartet var tilfredsstillende utformet mtp renovasjon. Innherred renovasjon har nylig utgitt en veileder og nye krav til utforming av kjøreareal for tømning av containere. Plasskravene er større enn tidligere, og større enn det som er avsatt i planforslaget. Det er ikke mulig å utvide arealet uten å gjøre større endringer i planen. Kommunedirektøren har i stedet satt inn et rekkefølgekrav som skal sikre avklaring av renovasjonsløsning som er godkjent av renovasjonsselskapet før det kan gis

igangsettingstillatelse. Plasskrav for forskjellige typer renovasjonsbil vil derfor avgjøre hvilken type løsning det blir.

Innsigelser

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

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Rekkefølgekravene som er lagt til i bestemmelsene er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget 5016 Dullumslia vedtas. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.