



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	54/20	01.04.2020
Kommunestyret	24/20	02.04.2020

3-045 Skatvalshaugen boligfelt - 3.gangsbehandling av detaljreguleringsplan

Vedtak i Kommunestyret - 02.04.2020

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 3-045 Skatvalshaugen boligfelt som vist på plankart sist revidert 25.11.2019, planbestemmelser sist revidert 06.01.2020 og planbeskrivelse sist revidert 06.01.2020.

Behandling i Kommunestyret - 02.04.2020

Utvalg Plan og Miljø's innstilling vedtatt med 37 stemmer mot 4 stemmer.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 01.04.2020

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 3-045 Skatvalshaugen boligfelt som vist på plankart sist revidert 25.11.2019, planbestemmelser sist revidert 06.01.2020 og planbeskrivelse sist revidert 06.01.2020.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 01.04.2020

Kommunedirektørens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for 3-045 Skatvalshaugen boligfelt som vist på plankart sist revidert 25.11.2019, planbestemmelser sist revidert 06.01.2020 og planbeskrivelse sist revidert 06.01.2020.

Vedlegg:

3-045 Plankart_forslag 2019.11.25
3-045 Planbestemmelser_forslag 2020.01.06
3-045 Planbeskrivelse_forslag 2020.01.06
3-045 Merknad Statens vegvesen_2020.01.16
3-045 Merknad huseiere i Skatvalshaugen_2020.01.19
3-045 Merknad Fylkesmannen i Trøndelag_2020.01.23
3-045 Merknad Trøndelag fylkeskommune_2020.01.30
3-045 Merknad Stig Morten Welve og Victoria C. A. Pedersen_2020.01.30
3-045 Varsel om forslag til endring av vedtatt plan for 3-045 Skatvalshaugen boligfelt 2020.01.09
3-045 Samlet saksframstilling klagebehandling
3-045 Plankart 2019.08.26_vedtatt 2019.08.22
3-045 Planbestemmelser 2019.05.31_vedtatt 2019.08.22
3-045 Planbeskrivelse 2019.06.03_vedtatt 2019.08.22

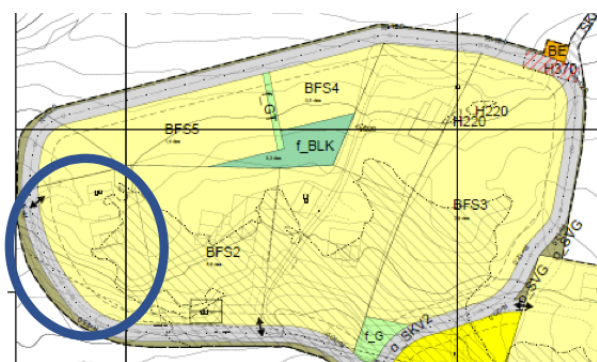
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bestemmelser og retningslinjer kommuneplanens arealdel 2013-2022, 22.11.2017
Plankart kommuneplanens arealdel 2013-2022, 05.10.2017

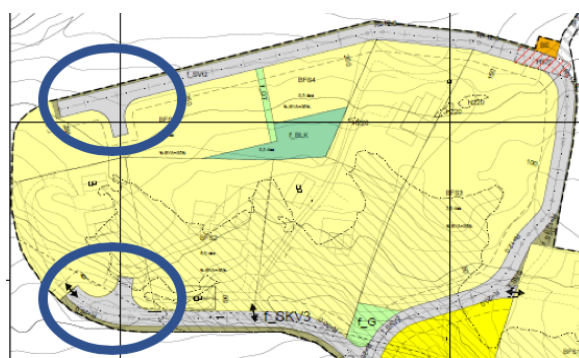
Saksopplysninger

BAKGRUNN

I møte 13.11.2019, sak 188/19, behandlet utvalg plan og miljø klage på vedtatt plan for 3-045 Skatvalshaugen boligfelt. Klagen gjaldt veg over eiendom som følge av ringvegløsning (figur 1). Klagen ble tatt til følge, og administrasjonen ble gitt delegert myndighet til å sende forslag til revidert plan (figur 2) på begrenset høring til berørte parter, inkludert relevante offentlige myndigheter. Det ble i tillegg vedtatt å rette eierformtype på samferdselsanlegg.



Figur 1: Vedtatt plan med ringvegløsning. Blå sirkel viser grovt vegløsningen det ble klaget over.



Figur 2: Forslag til revidert plan med 2 vendehammere markert med blå sirkel.

Administrasjonens forslag til revidert plan innebar endringer i plankartet (tabell 1), planbestemmelsene (tabell 2) og planbeskrivelsen (tabell 3) i henhold til vedtaket 13.11.2019 samt øvrige administrative presiseringer. Forslag til revidert plan ble 09.01.2020 sendt på

begrenset høring med en merknadsfrist på 3 uker, dvs. innen 30.01.2020. I brev til berørte parter og relevante offentlige myndigheter ble det presisert at «Nye tomter krever opparbeidet infrastruktur. Utvalg plan og miljø innstilling med vendehammer i stedet for ringveg innebærer derfor at vendehammeren i BFS5 [nordlig vendehammer] må opparbeides. Det presiseres at en reguleringsplan ikke har tilbakevirkende kraft på eksisterende forhold. Følgelig er det ikke krav om at infrastrukturen i området BFS2 [sørlig vendehammer] blir endret i denne omgang, og dermed heller ikke at vendehammeren på eiendommen gnr./bnr. 41/12 opparbeides»

Innen fristens utløp var det registrert 5 merknader til forslaget, og disse er oppsummert og kommentert/vurdert i neste avsnitt.

Tabell 1: Eksisterende fremstilling i plankartet for vedtatt plan og forslag til endring i revidert plan.

Nr.	Fremstilling i vedtatt plan (vedtatt 22.08.2019)	Forslag til endring i revidert plan
1.	Ringveg i ytterkant av områdene BFS2-5.	Vendehammer i området BFS2 og på eiendommen gnr./bnr. 41/12 i stedet for ringveg.
2.	o_SKV2	f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 <i>Forklaring som ikke påføres plankartet</i> o_SKV2 er endret til eierformtypen felles (f) og vegstrekingen er delt opp i: • f_SKV1: Veg mellom f_SKV1 og BFS1. • f_SKV2: Veg mellom fv. 6812 og BFS5. • f_SKV3: Veg mellom f_SKV2 og BFS2.
3.	o_SVG	o_SVG og f_SVG <i>Forklaring som ikke påføres plankartet</i> Arealformålet annen veggrunn – grøntareal langs fv. 6812 skal være offentlig (o) mens øvrige grøntarealer skal være felles (f).
4.		%-BYA for områdene BBB og BFS1-5 er påført for hvert område.

Tabell 2: Eksisterende formulering i planbestemmelsene for vedtatt plan og forslag til endring i revidert plan.

Punkt	Formulering i vedtatt plan (vedtatt 22.08.2019)	Forslag til endring i revidert plan
Første side		Logoen til Arkplan arkitektkontor er lagt til.
2.1d)	o_SKV, f_BRE og BE skal være etablert før nye boliger tas i bruk.	f_SKV, f_BRE og BE skal være etablert før nye boliger tas i bruk.
2.1g)	Før nye boliger kan tas i bruk, skal eksisterende avkjørsel være fysisk stengt, iht. plankart.	Før nye boliger kan tas i bruk skal eksisterende avkjørsel fra fv. 6812 være fysisk stengt iht. plankart.
2.4	Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-	Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag

	Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.	fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
2.7	Arter som er «svartelistet» som fremmede arter i Artsdatabanken «Fremmede arter i Norge – med svarteliste 2012» bør unngås i uteoppholdsarealer. Arter som er forbudt skal unngås.	Arter som i henhold til Artsdatabankens Fremmedartslista 2018 kan utgjøre en svært høy risiko (SE) og høy risiko (HI) på naturmangfoldet bør unngås i uteoppholdsarealer. Arter som er forbudt skal unngås, jmfør forskrift om fremmede organismer (2015).
4.1	Intern kjøreveg er vist med O_SKV på plankartet og er felles for eiendommene innenfor planen som benytter den som adkomstveg. 5 m vegbredde inkludert vegskulder iht. plankart.	Intern kjøreveg er vist med f_SKV på plankartet og er felles for eiendommene innenfor planen. f_SKV skal opparbeides med 5 m vegbredde inkludert vegskulder iht. plankart.
4.4	Området er vist som o_SVG på plankart. Det tillates å oppføre støyreducerende tiltak innenfor området.	Området er vist som o_SVG og f_SVG på plankart. Det tillates å oppføre støyreducerende tiltak innenfor området forutsatt at tiltaket ikke bryter med frisiktkrav.

Tabell 3: Eksisterende formulering i planbeskrivelsen for vedtatt plan og forslag til endring i revidert plan.

Punkt	Formulering i vedtatt plan (vedtatt 22.08.2019)	Forslag til endring i revidert plan
Første side		Planbeskrivelse er lagt til som tittel. Figuren er oppdatert.
6.1		Forkortelse for arealformål er lagt til.
6.1		Arealtabellen er oppdatert.
6.4		Planområdet er oppdatert med ny figur.
6.6	Det aktuelle området legges opp til å ha adkomst fra fv.6812 (fv.39), med gjennomkjøring gjennom området.	Det aktuelle området legges opp til å ha adkomst fra fv.6812 (fv.39).
6.6	Utforming av internvegen er dimensjonert for lastebil/renovasjonsbil samt for at utrykningskjøretøy skal kunne kjøre gjennom hele området.	Utforming av internvegen er dimensjonert for lastebil/renovasjonsbil samt utrykningskjøretøy.

MERKNADER FRA BERØRTE PARTER OG OFFENTLIGE MYNDIGHETER MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR

1. Statens vegvesen, 16.01.2020

Statens vegvesen har ingen merknader til endringen siden den er minimal og således bare berører vårt ansvarsområde helt marginalt.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillet er tatt til etterretning.

2. Huseiere i Skatvalshaugen, 19.01.2020

- a. Informasjon og kommunikasjon i forbindelse med utbygging opplever vi som dårlig og de er vage og ikke veldig godt formulert. Det virker som om at man lager dårlige infoskriv for å forvirre berørte parter.
- b. Grunneiere som har sendt inn klage får forskjellige tilbakemeldinger. En grunneier fikk svar om at det fantes flere alternativer, mens en annen grunneier fikk beskjed om at reguleringsplan var vedtatt, og det var ikke mulig med andre alternativer. Dette virker veldig uprofesjonelt og skaper enda mer frustrasjon.
- c. Grunneiere som blir direkte berørt bør kontaktes direkte.
- d. Vi lurte på når er oppstart berammet, og hvor lang tid det er tenkt at utbyggingen skal foregå.

Kommunedirektørens kommentar

- a. Plan- og bygningsloven (pbl) beskriver hvem som skal underrettes, når og hvilke rettigheter berørte parter har i de ulike stadiene i en planprosess, jmf pbl §§ 12-10, 12-12 og 12-14. I forbindelse med reguleringsplanen for Skatvalshaugen boligfelt har berørte parter blitt personlig underrettet om planen i henhold til pbl. Underrettelsene har skjedd via digital utsending med henvisning til ytterligere informasjon på kommunens hjemmeside. Dersom mottaker har opplevd at den informasjonen som har blitt gitt av kommunen ikke har vært forståelig burde mottaker ha tatt kontakt med kommunen.
- b. En reguleringsplan som er vedtatt kan påklages innenfor klagefristen. Jmf forvaltningsloven § 32d) skal en erklæring om klage nevne den endring som ønskes i det vedtak det klages over. Erklæringen bør også nevne de grunner klagen støtter seg til. Kommunen mottok to klager på vedtatt reguleringsplan høsten 2019. Begge klagerne ble bedt om en presisering av oversendt klage. Etter mottak av dette fant administrasjonen i kommunen grunn til å behandle den ene som en reell klage på den vedtatte reguleringsplanen. Det presiseres at vedtatt reguleringsplan medførte store endringer for eiendommens utnyttelse, jmf figur 1 sammenlignet med figur 2. Den andre ble besvart ut av kommunen med begrunnelse for hvorfor klagen ikke var å anse som en klage. Her er det i tillegg riktig å presisere at vedtatt reguleringsplan påvirket eiendommens utnyttelse i liten grad, jmf figur 3 og kommunedirektørens kommentar til merknad nr. 5.
- c. Berørte parter har blitt underrettet om reguleringsplanen gjennom digital utsending. Dette er en personlig underrettelse.
- d. Oppstart og varighet på utbygging er ikke en del av reguleringsplanen. Det er tiltakshaver som kan svare på dette.

3. Fylkesmannen i Trøndelag, 23.01.2020

Det foreligger ingen merknader fra Fylkesmannens ulike fagavdelinger.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillet er tatt til etterretning.

4. Trøndelag fylkeskommune, 30.01.2020

Fylkeskommunen har ingen planfaglige merknader til forslag til endringer i den vedtatte planen.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillet er tatt til etterretning.

5. Stig Morten Welve og Victoria C. A. Pedersen (Skatvalshaugen 14, gnr./bnr. 41/17), 30.01.2020

Vi ser på plankartet at det er tenkt å flytte veien lenger opp på tomten vår, enn eksisterende vei er nå. Det er et punkt vi ikke er fornøyd med. På sikt så har vi planer om å skille ut en tomt,

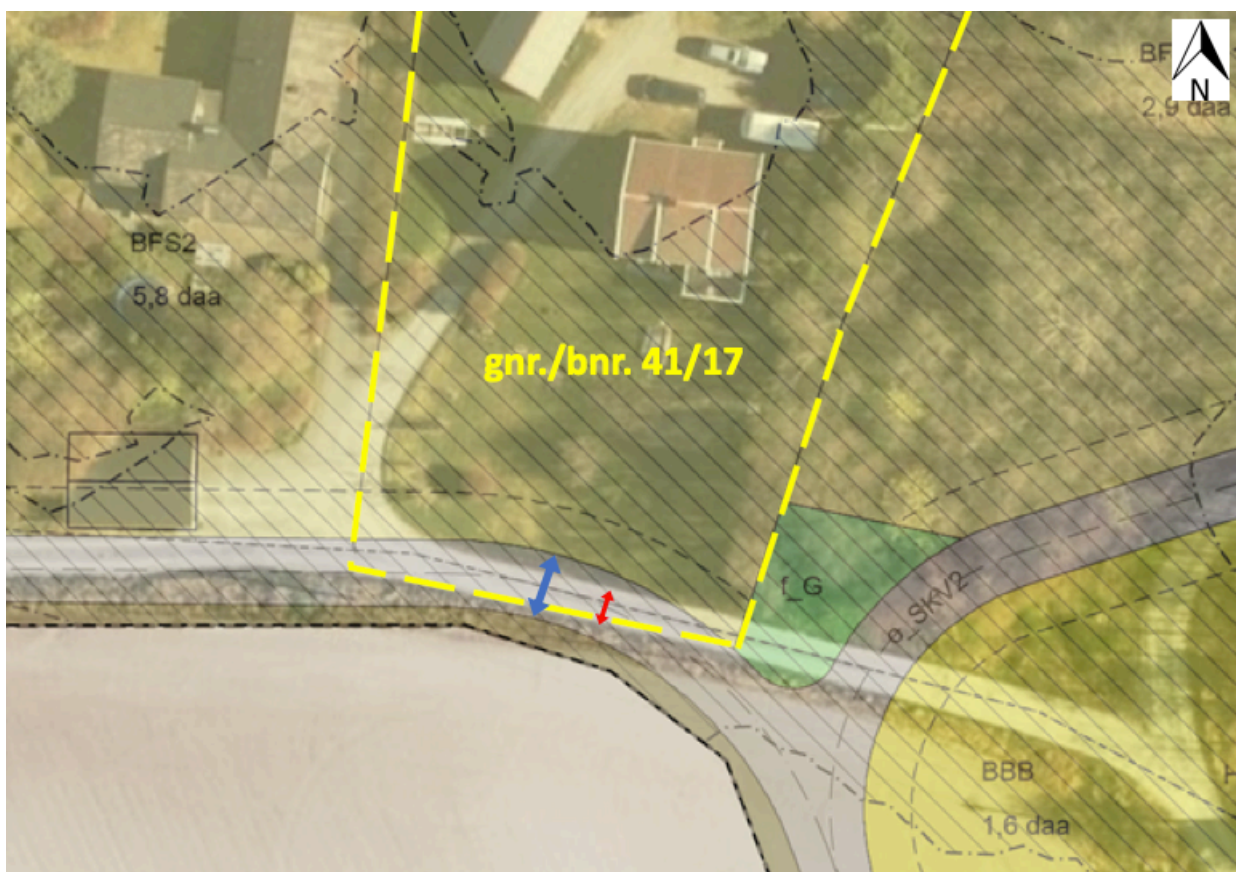
men om planene blir gjennomført slik som planlagt mister vi denne muligheten og vi får et ganske stort verditap mot at det bygges ny vei.

Kommunedirektørens kommentar

Merknaden fra grunneierne av gnr./bnr. 41/17 omfatter forhold i den vedtatte planen som er uforandret i forslag til revidert plan. Innkommen merknad er altså ikke en merknad til revideringsforslaget, men en merknad til planen som ble vedtatt 22.08.2019.

Kommunedirektøren kommenterer allikevel merknaden i forbindelse med forslag til revidering av plan.

Eksisterende adkomst til gnr./bnr. 41/17 ligger delvis på denne eiendommen i eiendommens sørlige del (figur 3). Ny veg er planlagt iht. til dagens vegnorm. I tillegg legges dagens veg inn til området om. Dette innebærer at ny veg får en større bredde enn den eksisterende vegen. Breddeutvidelsen blir maksimalt ca. 1,8 m i nordlig retning inn på eiendommen 41/17. Øvrig breddeutvidelse gjøres i sørlig retning, hvor også arealformålet annen veggrunn reguleres inn. Totalt sett er utvidelsen i sørlig retning fra eksisterende vei ca. 3,4 m. Arealformålene veg og annen veggrunn i sørlig retning gjør inngrep i dyrket mark, men dette har blitt gjort for å oppnå god veggeometri slik at brann- og renovasjonskjøretøyer har god tilgjengelighet.

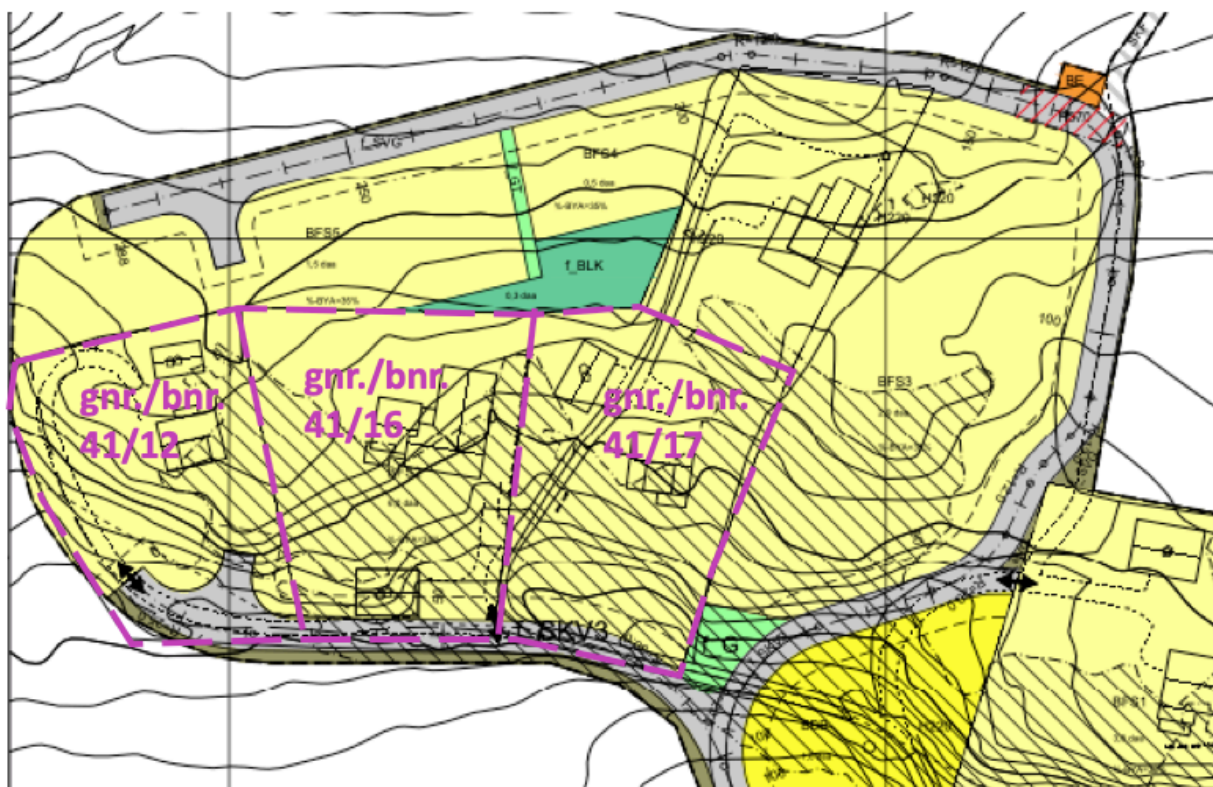


Figur 3: Sørlig del av eiendommen 41/17, Skatvalshaugen 14, er markert med gulstiplet linje. Eksisterende veg (ortofoto) er vist med rød pil. Vedtatt ny veg (plankart) er vist med blå pil.

Ved tidligere høring har Fylkesmannen vært kritisk til reguleringsplanens inngrep i dyrket mark. En eventuelt større breddeutvidelse i sør inn på dyrket mark i stedet for breddeutvidelse i nord vil være i strid med nasjonale og regionale jordverninteresser. I tillegg er arealformålet veg delvis utenfor området som er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA), mens arealformålet annen veggrunn er helt utenfor avsatt område. En eventuell større breddeutvidelse i sørlig retning i stedet for breddeutvidelse i nord vil derfor innebære et enda

større avvik fra KPA. Totalt sett er det derfor ikke aktuelt å redusere breddeutvidelsen i nord og øke den i sør.

Ved 1.gangsbehandling av planforslaget vedtok datidens komité plan at vegbredden skulle økes fra 4 m til 5 m inkludert vegskulder med belysning. Bakgrunnen var en anbefaling fra kommunens trafikksikkerhetsutvalg som uttalte at planlagt veg var bratt og svingete på enkelte partier samt at grøft, snøopplag, m.m. krevde plass. Opprinnelig var byggegrensen satt til 4 m, men da vegbredden økte ble byggegrensen redusert til 3,5 m. Da vedtaket ble gjort var det en ringveg som var planlagt i området. I forslag til revidert plan er ringvegen delt opp og består av to blindveger med vendehammere. Med mindre gjennomgangstrafikk kan det være et alternativ å redusere vegbredden til 4 m inkludert vegskulder med belysning på stikkvegen fra 41/17 til 41/12 (figur 4). I så fall anbefaler kommunedirektøren at reduksjonen i vegbredde søkes løst på nordsiden av planlagt veg, slik at vegens inngrep på eiendommene 41/17, 41/16 og 41/12 reduseres. Med eventuelt mindre vegbredde er det enda viktigere å opprettholde gode siktforhold. Kommunedirektøren mener derfor at hvis vegbredden reduseres til 4 m inkludert veiskulder så må byggegrensen økes til 4 m. Forskjellen mellom alternativet med 5 m vegbredde og 3,5 m byggegrense sammenlignet med alternativet med 4 m vegbredde og 4 m byggegrense er liten. Kommunedirektørens vurdering er at 5 m vegbredde gir bedre fremkommelighet for større kjøretøy som renovasjons- og utrykningskjøretøyer, og at dette er noe beboerne er tjent med. Kommunedirektørens anbefaling er derfor at planlagt veg skal være i henhold til tidligere vedtak i saken, det vil si 5 m vegbredde med vegskulder.



Figur 4: Eiendomsgrensene til 41/12, 41/16 og 41/17 er grovt vist med lillastiplet linje.

Skatvalshaugen boligfelt er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KPA med benevnelsen B21 Skatvold vestre. Punkt 1.1.1 i bestemmelsene til KPA omhandler krav til reguleringsplan for områder avsatt til fremtidig bebyggelse:

«I områder avsatt til fremtidig bebyggelse [...] kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter [pbl] § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før

arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan [...].»

Konkret innebærer dette at dersom eiendommen 41/17 holdes utenfor vedtatt reguleringsplan for Skatvalshaugen boligfelt vil en eventuell fradeling av tomt fra nevnte eiendom utløse krav om reguleringsplan. Samme krav kan også utløses av andre tiltak på eiendommen. Resultatet kan da bli at utbedret veg med tilhørende annen veggrunn i sin helhet må reguleres på eiendommen 41/17, hvilket vil innebære et større inngrep på eiendommen enn det vedtatt plan legger opp til.

Ved behandling av klage på vedtatt plan lanserte administrasjonen i kommunen et alternativ hvor eiendommene 41/17, 41/16 og 41/12 ble tatt ut av reguleringsplanen. Dette alternativet er vurdert i klagebehandlingen. Saksframlegget til klagebehandlingen var vedlagt forslag til revidert plan da forslaget ble sendt til berørte parter og offentlige myndigheter. Kommunen har ikke mottatt kommentar til denne alternative løsningen, Med bakgrunn i dette og med hensyn til krav om reguleringsplan for hele området, jamfør drøfting over om punkt 1.1.1 i bestemmelsene til KPA, er kommunedirektørens vurdering at de nevnte eiendommene bør være en del av planforslaget.

Kommunedirektørens totalvurdering er at vedtatt planforslag innebærer et godt utarbeidet forslag til vegadkomst til eiendommen 41/17.

Vurdering

Kommunedirektørens kommentar til de innkomne merknadene finnes i forrige kapittel. Av de innkomne merknadene til forslaget til revidert plan er det ingen som er kritiske til forslaget. Merknaden signert huseiere i Skatvalshaugen omhandler kritikk av planprosessen, mens merknaden signert grunneiere av Skatvalshaugen 14 omhandler vedtatte forhold som er uforandret i forslaget til revidert plan.

Planprosessen følger plan- og bygningsloven, parter er varslet og gitt mulighet til å uttale seg. De har også hatt mulighet til å snakke med saksbehandler i kommunen. Uttalelser er vurdert og kommunedirektøren anbefaler at revidert planforslag vedtas.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til revidert plan blir vedtatt. Dette innebærer at plankart datert 25.11.2019, planbestemmelser datert 06.01.2020 og planbeskrivelse datert 06.01.2020 vedtas.