



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	116/19	26.06.2019
Utvalg Plan og Miljø	120/19	14.08.2019
Utvalg Plan og Miljø	138/19	24.09.2019
Kommunestyret	78/19	21.11.2019
Utvalg Plan og Miljø	199/19	11.12.2019
Kommunestyret	96/19	19.12.2019

1-250 Storvika og omegn 2. gangsbehandling av reguleringsplan

Vedtak i Kommunestyret - 19.12.2019

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommunestyre reguleringsplan

1-250 Storvika og omegn, alternativ B, som vist i plankart og planbestemmelser datert 16.03.2018 sist revidert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 16.03.2018 sist revidert 28.05.2019.

Kommunestyret ber om at rådmannen går i dialog med miljødirektoratet med formål om å ivareta parkeringsrettighetene til de hytteeierne som har det i dag. Det forutsettes at de berørte hytteeierne blir involvert i denne dialogen.

Før planen kunngjøres tilføres Reguleringsbestemmelsen punkt 5.3 b «...,samt kjøring til hytteeiendommene» Slik at bestemmelsen lyder:

«Gang - og sykkelveger skal ikke nyttes til motoriserte kjøretøyer, med unntak av kjøring til HC-parkeringsplassen o_P2 og nød –og nyttetraffikk (dvs drift av jord, skog, bygg og anlegg, men ikke henting og levering av brukere av friluftsområdet), samt kjøring til hytteeiendommene».

Behandling i Kommunestyret - 19.12.2019

Det voteres helhetlig over innstillingen til Utvalg Plan og Miljø.

Enstemmig vedtatt.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 11.12.2019

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommunestyre reguleringsplan 1-250 Storvika og omegn, alternativ B, som vist i plankart og planbestemmelser datert 16.03.2018 sist revidert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 16.03.2018 sist revidert 28.05.2019.

Kommunestyret ber om at rådmannen går i dialog med miljødirektoratet med formål om å ivareta parkeringsrettighetene til de hytteeierne som har det i dag. Det forutsettes at de berørte hytteeierne blir involvert i denne dialogen.

Før planen kunngjøres tilføres Reguleringsbestemmelsenes punkt 5.3 b «...samt kjøring til hytteeiendommene» Slik at bestemmelsen lyder:

«Gang - og sykkelveger skal ikke nyttes til motoriserte kjøretøyer, med unntak av kjøring til HC-parkeringsplassen o_P2 og nød –og nyttetraffikk (dvs drift av jord, skog, bygg og anlegg, men ikke henting og levering av brukere av friluftsområdet), samt kjøring til hytteeiendommene».

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 11.12.2019

Torgeir Størseth (AP) fremmet følgende endringsforslag:

Som alternativ til innstillingens tredje avsnitt foreslåes:

Før planen kunngjøres tilføres Reguleringsbestemmelsenes punkt 5.3 b «...samt kjøring til hytteeiendommene» Slik at bestemmelsen lyder:

«Gang - og sykkelveger skal ikke nyttes til motoriserte kjøretøyer, med unntak av kjøring til HC-parkeringsplassen o_P2 og nød –og nyttetraffikk (dvs drift av jord, skog, bygg og anlegg, men ikke henting og levering av brukere av friluftsområdet), samt kjøring til hytteeiendommene».

Torgeir Størseth foreslo et endringsforslag til avsnitt 3, vedtatt i utvalget i møtet 24.09.19. Endringsforslaget enstemmig vedtatt.

2. gangs behandling avsnitt 1 og 2 enstemmig vedtatt.

Vedtatt i Kommunestyret - 21.11.2019

Saken sendes tilbake til Utvalg Plan og Miljø.

Behandling i Kommunestyret - 21.11.2019

Torgeir Størseth (AP) fremmet følgende forslag:

Som alternativ til innstillingens tredje avsnitt foreslås:

Før planen kunngjøres tilføres Reguleringsbestemmelsenes punkt 5.3 b «...,samt kjøring til hytteeiendommene» Slik at bestemmelsen lyder:

«Gang - og sykkelveger skal ikke nyttes til motoriserte kjøretøyer, med unntak av kjøring til HC-parkeringsplassen o_P2 og nød –og nyttetrafikk (dvs drift av jord, skog, bygg og anlegg, men ikke henting og levering av brukere av friluftsområdet), samt kjøring til hytteeiendommene».

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake til Utvalg Plan og Miljø.

Bergs (SP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Innstilling i Komite plan - 24.09.2019

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommunestyre reguleringsplan 1-250 Storvika og omegn, alternativ B, som vist i plankart og planbestemmelser datert 16.03.2018 sist revidert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 16.03.2018 sist revidert 28.05.2019.

Kommunestyret ber om at rådmannen går i dialog med miljødirektoratet med formål om å ivareta parkeringsrettighetene til de hytteeierne som har det i dag. Det forutsettes at de berørte hytteeierne blir involvert i denne dialogen.

Hytteeierne langs Storvikaveien og vei til Brynhildsvika sikres ankomst til sine hytter med inntil 1 kjøretøy pr. hytte.

Behandling i Komite plan - 24.09.2019

Per Moen (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber om at rådmannen går i dialog med miljødirektoratet med formål om å ivareta parkeringsrettighetene til de hytteeierne som har det i dag. Det forutsettes at de berørte hytteeierne blir involvert i denne dialogen.

Tor Sverre Børseth (FRP) fremmet følgende forslag:

Hytteeierne langs Storvikaveien og vei til Brynhildsvika sikres ankomst til sine hytter med inntil 1 kjøretøy pr. hytte.

Toril Irene Kringen (AP) fremmet følgende forslag:

Hytteeiere som i dag har rettigheter til biladkomst til sine hytter, skal sikres fortsatt adkomst til sine hytter.

Rådmannens forslag til innstilling alternativ B enstemmig vedtatt mot alternativ A.

Moens (AP) forslag enstemmig vedtatt.

Børseths (FRP) forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer for Kringens (AP) forslag.

Innstilling i Komite plan - 14.08.2019

Saken sendes tilbake til rådmannen for vurdering av innkomne brev.

Behandling i Komite plan - 14.08.2019

Rådmannen delte ut brev datert 07.08.19 fra leder i Eldrerådet, Jon-Anders Myrvang, og brev mottatt 12.08.2019 fra Georg og Eva Klefsåsvold.

Rolf Ch. Berg (SP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake til rådmannen for vurdering av innkomne brev.

Bergs (SP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Innstilling i Komite plan - 26.06.2019

Saken utsettes for befarings.

Behandling i Komite plan - 26.06.2019

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes for befarings.

Anderssens (H) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommunestyre reguleringsplan 1-250 Storvika og omegn, alternativ A, som vist i plankart og planbestemmelser datert 16.03.2018 sist revidert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 16.03.2018 sist revidert 28.05.2019.

Alternativt:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommunestyre reguleringsplan 1-250 Storvika og omegn, alternativ B, som vist i plankart og planbestemmelser datert 16.03.2018 sist revidert 12.09.2019, og planbeskrivelse datert 16.03.2018 sist revidert 28.05.2019.

Vedlegg:

1-250 plankart alternativ A
1-250 planbestemmelser alternativ A
1-250 planbeskrivelse alternativ A
1-250 plankart alternativ B
1-250 planbestemmelser alternativ B
1-250 planbeskrivelse alternativ B
Samlet saksfremstilling fra 1.gangsbehandling
Høringsuttalelser fra offentlige parter
Høringsuttalelser fra foreninger
Høringsuttalelse fra hovegrunneier
Høringsuttalelser fra naboer/boligeiere i planområdet
Høringsuttalelser fra berørte hytteeiere
Høringsuttalelser fra andre
Innspill fra hytteforening nov 2018
Havna panorama planforslag
Brev fra Miljødirektoratet 09.01.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger v/ Rambøll
- Rapport nr 01, dato 04.11.2014 - Grunnundersøkelser
- Notat nr 01, dato 14.11.2014 - Geotekniske vurderinger
- Notat nr 02, dato 09.01.2015 - Orienterende stabilitetsvurdering
- Rapport nr 02 dato 27.02.2015 – Supplerende grunnundersøkelser ved Storvikavegen
- Rapport 03, dato 10.04.2015 - Geotekniske vurderinger
- Rapport nr 1 dato 04.12.2015 - Geotekniske vurderinger for parkeringsplass
- Støyrapport v/Rambøll datert 12.09.2017
- QRA Stjørdal LPG-anlegg Flogas Norge rev.0
- Beredskapsplan Stjørdal LPG-anlegg, Flogas Norge AS
- Kyststi Molovika-Vikanlandet v/Marthe Uthus Solum
- Strandsonen i Tønsberg
- Sikring av friluftslivsområder-utdrag fra Miljødirektoratets veileder: fremgangsmåte for statlig støtte
- Privat detaljplanforslag for B2, kalt Havna Panorama
- Møtereferater fra møte med grunneier

Saksopplysninger

Saken ble lagt fram til behandling i komité plan 26.06.2019, som vedtok følgende: «Saken utsettes for befaring», og 14.08.2019 som da vedtok følgende: «Saken sendes tilbake til rådmannen for vurdering av innkomne brev». Siste vedtak ble fattet fordi det hadde kommet inn innspill til saken i tiden mellom møtene.

Nye innspill og rådmannens vurdering av disse er skrevet inn i saken med en annen teksttype, for å synliggjøre hva som er skrevet inn i saken etter at den har vært fremmet til behandling og blitt utsatt.

BAKGRUNN

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 20.04.2018 – 05-06-2018. Det er kommet inn 31 høringsuttalelser.

Området ligger langs sjøen, vest for sentrum, og sør for Sutterø/Leira industriområde. Planen omfatter et areal på 387 daa. Store deler av planområdet er privat eid, og ligger under gården Sutterøen gnr/bnr 82/1, eid av Frode Avelsgaard. Planen grenser til reguleringsplaner for Sutterø industriområde i nord, Småbåthavna i øst, og kommunedelplan for Langøra og vannmiljø i sør.

Planarbeidet er utløst av behov for opprydding i gamle og til dels overlappende planer, samt for å tilrettelegge for videre utvikling av friluftslivet i området på en måte som tar hensyn til naturinteressene.

KORT SAMMENDRAG AV PLANFORSLAGET SOM VAR UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Grønne områder: planforslaget foreslo å videreføre formålet som er avsatt i kommuneplanens arealdel, formål Grønnstruktur. Dette for å gi kommunen mulighet til å erverve større områder for å sikre offentlige friluftsområder for framtidens økende sentrumsbefolkning. Dette innebar også et mulig erverv av opptil 10 hytter, som ligger i 100-metersbeltet i strandsonen og hensynssone for sårbar natur.

Trafikk: planforslaget viderefører intensjonene i reguleringsplanen fra 1988, ved å etablere parkeringsplass i utkanten av friluftsområdet, for å kunne stoppe all trafikk her. Herfra og inn til Storvika og Brynhildsvika reguleres det til kun gang- og sykkelveg, med atkomst kun for nyttekjøretøy og handicap. Det var forutsetningen som lå til grunn da Staten tildelte kommunen penger for erverv av Storvika og parkeringsplassen, at friluftsområdet skulle være bilfritt.

Bolig: planforslaget foreslo å endre formål fra næring (i kommuneplanens arealdel) til bolig-tett småhusbebyggelse på et jorde på 15 daa med dyrka mark pr i dag. Det foreslo også å åpne for leilighetsbygg med høy utnyttning på en eksisterende eneboligtomt langs Havnegata (prosjekt kalt Havna Panorama). Leilighetsbygget er avhengig av areal utenfor tomten for å tilfredsstille arealkrav til utomhusareal og lek.

INFORMASJON/MEDVIRKNING

Det har vært avholdt åpne informasjonsmøter og møter med berørte hytteeiere og hytteforeningens styre. Stjørdal kommune har hatt flere møter med grunneier og deres advokat gjennom hele planprosessen. Det er gjennomført befaring i området med grunneier og hytteforeningens styre. Her følger en oppsummering av møtene og høringsuttalelsene, samt rådmannens vurdering av disse. Det er kun innspill som gjelder reguleringsmessige forhold som kommenteres her, men alle høringsuttalelsene er vedlagt saken.

Hovedtema/-reaksjoner fra møtet med hytteeierne:

- Sterk motstand mot forslag om erverv av hyttene til fordel for allment friluftsliv. Frykt for at kommunen skal tvinge dem til å ikke vedlikeholde hyttene, for at de skal forfalle, og så erverve dem til lav pris.

- Atkomst og parkeringsrettigheter som er endret/flyttet i planforslaget møtte sterk motstand. Noen hevder særrettigheter og servitutter som sikrer dem retten.
- Hytteeierne hadde dannet hytteforening i anledning saken.
- Motstand mot foreslått boligblokk.
- Stort engasjement om store mengder sand som er skylt opp i Molovika, slik at vannkanten stadig går lenger ut. Mener sandopplaget skyldes menneskeskapte tiltak som bl.a. bygging av bruer over Stjørdalselva og E6, og at dette forringer naturtypen som man ønsker å verne om.
- Trafikksikkerheten langs Havnegata – ønsker krav om gang- og sykkelveg før det tillates flere boliger i området.

Hovedtema/-reaksjoner fra det åpne informasjonsmøtet:

- Det burde være rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg før det tillates flere boliger, og det må bli fotgjengerfelt over Havnegata ved Storvikavegen
- Alle utbyggingsprosjekt bør tilfredsstillende alle krav på egen grunn, ikke være avhengig av annenmanns grunn.
- Motstand mot boligblokk her, det passer ikke inn. Også litt motstand mot småhusbebyggelse.
- Hvorfor foreslå å rive hyttene, når de ikke ligger der det foreslås stier for å kanalisere trafikken
- Hvorfor vil kommunen bruke ressurser på å løse ut hyttene, mens gassanlegget får bli.
- Snauhogst som har vært i området burde ikke tillates.

Befaring med grunneier og hytteforeningens styre:

Ble avholdt etter ønske fra hytteforeningen, der formålet var å vise at parkeringsplassen oppå Sutterøberget som rådmannen har foreslått som erstatning for parkering i Storvika ikke var akseptabelt. Vi gikk videre innom Brynhildsvika og informerte/diskuterte plasseringen av andre parkeringsplasser m.m. i planforslaget.

INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER

Offentlige parter:

Fylkesmannen i Trøndelag:

- *Landbruk:* Landbruksavdelingen har ingen merknader til at området som i KPA er avsatt til næring endres til boligformål B1 (BKS1), forutsatt en utnytting på minimum 3 boliger pr dekar.

- *Klima og miljø:* Planforslaget er grundig med gode grep for å sikre et bynært friluftsområde, og ivareta verdier knyttet til friluftsliv og biologisk mangfold. Positivt at atkomsten bedres for fotgjengere og syklist, og opparbeiding av ny parkeringsplass med påfølgende stenging av vegen inn til Storvika som rikige tiltak for å ivareta intensjonene bak den statlige sikringen. Regulering av nye boliger i planen: B1 (BKS1) og B2 (BB1) ligger delvis i 100-metersbeltet langs sjø, men bak eksisterende veg og småbåthavn, så fylkesmannen har ingen merknader til dette.

- *Støy:* De nye boligområdene ligger i gul flystøysone og delvis også i gul støysone fra vegtrafikk fra Havnegata. Total støybelastning vil være større enn nivået fra den enkelte støykilde. Det bør derfor benyttes inntil 3 dB strengere grenseverdier for å sikre at samlet støybelastning ikke overskrider anbefalt støynivå på uteoppholdsareal. Vanskelig å se hvordan det skal oppnås tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene, og det bør ikke gis unntak for private uteareal i B2 (BB1), felles uteareal og lekeplass. Videre detaljplaner må stille krav om støyutredninger. Bestemmelsenes § 2.4 bør kreve at utredning viser innendørs og utendørs støy ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og avbøtende tiltak. Støyutredningen må vise tiltak som medfører at grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for

behandling av støy i Arealplanlegging (T-1442/2016) overholdes. I tillegg dokumentere at krav til innendørs støynivå vist i NS8175 klasse C tilfredsstilles.

I bestemmelsenes § 2.4 b) må det fremkomme at pga sumstøy settes gul sone 3 dB lavere enn ved kun vegtrafikkstøy, og det må minimum presiseres at det gjelder overskridelse som gjør at det aksepteres at de ligger i gul støysone.

- *Helse og omsorg og Barn og unge*: Planen legger til rette for positive tiltak i folkehelseperspektiv, med bynære offentlig tilgjengelige friluftsområder.

- *Samfunnssikkerhet*: Positivt at kommunen har dialog med storulykkebedriftene i området for å sikre at hensynssonene til virksomhetene blir ivaretatt i planen.

Avinor: Med hjemmel i EASA-krav fremmes det innsigelse til planen inntil følgende bestemmelse er tatt inn i reguleringsplanen: «*Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 62 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt mht flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjenning til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 62 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.*»

Med hjemmel i § 6 i Forskrift om kommunikasjons- navigasjons- og overvåkningstjeneste fremmes det innsigelse til planen inntil følgende bestemmelse er tatt inn i reguleringsplanen:

«*Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 1500 meter fra rullebanens senterlinje): Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 24,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.*»

Bestemmelsen § 2.4 bør i tillegg til veitrafikkstøy også omhandle flystøy.

Trondheim Havn: Trondheim havn er eier på tilstøtende havneområde og deler av eiendommen inngår i planforslaget. Sikringssonene og bestemmelsene ser ut til å være ivaretatt i planforslaget. TH har videre bedt Flogas vurdere sine interesser knyttet til planen.

Det er foreslått arealformål parkering på TH sin eiendom. Det må gjøres avtale om leie og opparbeiding av arealet før formålet kan realiseres. TH gjør oppmerksom på at boligområdet som planen tilrettelegger for ligger langs atkomstveien til havneområdet, hvor det må påregnes transportaktivitet knyttet til havnevirksomheten, som også innebærer tungtrafikk.

Statens vegvesen: Mener planforslaget er positivt, stenging av internveger for biltrafikk vil gjøre området mer attraktivt som friluftsområde. Svakheten med planforslaget er at trafikken av gående og syklende sannsynligvis vil øke som følge av at området blir mer attraktivt, og at fylkesvegen er lite oversiktlig. Gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen som ble regulert i reguleringsplanen for Stjørdal småbåthavn, vedtatt 24.03.2011, er ennå ikke bygget, og er ikke prioritert i fylkesvegplan.

NVE: har ingen kommentarer til planforslaget, men ønsker å få tilsendt de geotekniske rapportene/vurderingene som er utarbeidet i tilknytning til plansaken.

Direktoratet for mineralforvaltning: har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget: Kjenner ikke til automatisk freda samiske kulturminner i planområdet, og har derfor ingen spesielle merknader. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret som må fremgå av reguleringsbestemmelsene. Minner for øvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er

automatisk freda i følge kulturminneloven, og det er ikke tillatt å skade et freda kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet.

Rådmannens vurdering av innspillene fra offentlige parter:

Krav om bestemmelser relatert til støy og byggesrestriksjoner er lagt inn i bestemmelsene, ihht uttalelsene. Innspill om økt trafikk på Havnevegen har ført til rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelveg. Innspillene ellers tas til etterretning. NVE har fått oversendt geotekniske rapporter.

Foreninger:

Naturvernforbundet i Stjørdal og Meråker: Støtter stenging av bilveien inn til Storvika. Bilfritt Storvika vil bidra til mindre forstyrrelser for naturlivet fra motorisert ferdsel, større rom for friluftaktiviteter og bedre fremkommelighet for myke trafikanter. Enig i at det ikke bør anlegges ny molo eller annen fylling i Storvika eller Molovika, fordi dette er verneområde for bløtbunn i strandsone.

Naturvernforbundet synes det er merkelig at planen legger til rette for ny boligbygging. Mulige konsekvenser for natur og dyreliv både av utbygging og den økte ferdselen det genererer bør utredes mer konkret før det reguleres inn i planen – det er ikke betryggende å utsette slike undersøkelser til en senere detaljplan.

Forbundet er kritisk til at en relativt høy boligblokk (BB1) vil endre helheten i området, der bygningene i dag i mindre grad stikker seg ut i det som er et naturområde. Mange nye boenheter vil medføre mer ferdsel og aktivitet. På lengre sikt kan en slik utbygging dessuten bli brukt som argument for å tillate andre tilsvarende byggeprosjekter.

Naturvernforbundet mener at jordet som foreslås regulert med flere bolighus B1 (BKS1), i stedet burde reguleres til LNFR og viderefører dagens bruk. Påpeker at både B2 (BB1) og B1 (BKS1) ligger innenfor 100-meterssonen fra sjøen.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har gjort en vurdering av BKS1 (endret til B1) og går videre med dette. Når det gjelder BB1 (endret til B2) blir dette nedskalert noe gjennom maks byggehøyde og utnyttning. Begrunnelsen for å tillate høy utnyttning er beliggenheten inn mot en bergvegg, og krav om at bebyggelsen ikke blir høyere enn denne for å ikke bryte silhuetten.

Hovedgrunneier:

Frode Avelsgaard v/Advokat Kristin Syrstadeng Sørensen: Oppsummering fra høringsuttalelse og gjennomgang av denne med rådmannens tilbakemeldinger gitt i møte med grunneieren:

- *BF1 (benevning ref. tidligere innspill):*

Avelsgaard ønsker at planen regulerer boligtomter med atkomst fra enden/toppen av Storvikaveien, ned mot eiendommen med formål BB1 (nå B2), som vist i kommuneplanens arealdel. Dette avslår Rådmannen med samme begrunnelse som tidligere, at bebyggelse her vil bli svært synlig pga terrengformen, og at det er svært utfordrende å anlegge atkomst til bebyggelsen pga terrenget (høydeforskjellene), og veibygging vil medføre store terrenginngrep.

- *BKS1(nå B1)*

Avelsgaard ønsker ikke så høy utnyttning som minimum 3 boenheter pr daa, men heller 2, og at felles lekeplass ikke medtas i arealregnskapet. De har også vurdert kolonihage her som alternativ. Rådmannen har tatt opp dette med Fylkesmannens landbruksavdeling, som varsler innsigelse dersom vi prøver å regulere til både fritidsbebyggelse-kolonihage og boligformål med lavere utnyttingsgrad enn min.3 boenheter pr daa. Vi går derfor videre med boligformål, med minimum 3 boenheter pr daa. Rådmannen har formulert et krav om utnyttingsgrad slik at areal

til veg, renovasjon m.m inngår i arealet som utnyttingsgraden beregnes av, mens lekeområdet vurderes holdt utenom.

- *BB1 (nå B2)*

Mener at det ikke må tillates flere boenheter her enn at de klarer å dekke krav om lekeplass og uteoppholdsareal på egen tomt. Avelsgaard motsetter seg på det sterkeste at de skal dekke andres behov for lekeplass og at andre skal få rettigheter på deres grunn.

- *LEK3*

Avelsgaard mener at lekeplassen bør utgå som eget formål i denne planen, og innlemmes i BKS1 (B1). Da kan en i detaljplanfasen finne den beste plasseringen av lekeplass. De motsetter seg at andre skal gis rettigheter her – det vil fordre ekspropriasjon. De peker på utfordringer med de foreslåtte bestemmelsene for lekeplassen, som hvem skal betale andel i lekeplass for eksisterende boliger, og dersom BB1 (nå B2) bygges ut før BKS1 (nå B1) fører det til omdisponering av dyrka mark uten at grunneieren selv ønsker det.

Rådmannen har tatt hensyn til dette, og tatt ut LEK3 fra områdeplanen. Lekeplass må i stedet reguleres i detaljplanen for B1 og B2.

- *Gang- og sykkelveg*

Grunneier ønsker at bestemmelsene tillater bruk av denne som driftsveg det kan legges inn i bestemmelsene, og dette har rådmannen vurdert som greit.

- *LNFR_f og Grønnstruktur*

Avelsgaard ønsker ikke at noe blir regulert med tanke på ekspropriasjon, men er positiv til evt leieavtale med kommunen i områdene med formål grønnstruktur, fordi det er lite skog her og litt problematisk skjøtsel pga sårbare arter, det samme gjelder evt areal til gangsti og evt utkikkspunkter. Områdene med LNFR_f ellers ønsker Avelsgaard å drifte selv, og ikke leie ut. En evt skjøtelsplan må være enkel å forstå med tanke på drift. Det rådmannen har tenkt at en skjøtelsplan skal inneholde er enkle regler for å unngå at områder blir helt snauhagd og at både undervegetasjon, bunnvegetasjon og jord blir fjernet.

- *Kolonihage på øst- og vestsiden av parkeringsplassen*

Avelsgaard ønsker noe som skaper liv og røre i området, og tilby et areal der folk kan dyrke egen mat. Begge jordene er små med dårlig arrondering. Rådmannen har tatt opp dette med fylkesmannens landbruksavdeling, som varsler innsigelse på dette formålet der det er dyrka mark pr i dag. Dersom Avelsgaard som alternativ til kolonihage vurderer andelslandbruk, der folk kjøper /leier en andel i driften av et areal, jobber der i vekstsesongen og får en andel av produksjonen, så er dette noe som ligger under LNFR- formål, og trenger ikke reguleres som annet enn LNFR.

Naboer/boligeiere i planområdet:

Kristin Kyllø: Det mangler oppmerket gangfelt over fv 34 fra gang- og sykkelvei til gangfelt i Storvikaveien. Merkelig at det er tillatt etablert en parkeringsplass like ved krysset fv 34/Storvika, så nært kryssingspunkt for myke trafikanter. Merkelig at to av naboene har betalt for tilknytning til kommunal vei, de har fått til svar av kommunen at veien er privat. Er det hensiktsmessig at utbygger av fremtidig boligblokk på eiendom 82/4 ikke finner areal til lekeplass på egen tomt. Eneste atkomstvei til det planlagte lekeområdet er langs fv34.

Per Ivar Tiller og Anita Moan Tiller: utbygging av boligblokk på gnr/bnr 82/4 bidrar ikke til å løfte området som inngangsport til et friluftsområde. Som eier av enebolig i Havnegata 28 protesterer de mot forslaget om boligblokk.

Randi Avelsgaard: Hyttene har aldri vært noe problem for friluftslivet, men det bør være strenge regler for tilbygg, gjerder, hekker o.l. slik at friluftslivet ikke begrenses av hyttene. Bedre med boliger enn næring, men jordet bør heller vernes som dyrka mark. Kritikkverdig at det er anlagt parkeringsplass på åkeren, og at det ikke var noen høringsmulighet før bygging.

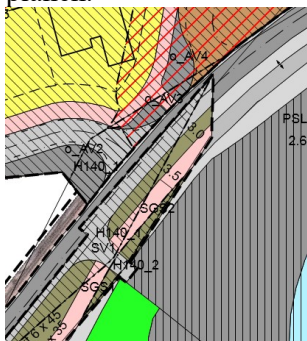
Foreligger det tillatelse til å anlegge denne? Foreslått boligblokk virker malplassert. Gasstanken og annen næringsvirksomhet på havna er det største hinderet for friluftslivet på Sutterøya. Det er farlig at gang- og sykkelveien ikke er bygget ferdig.

Stjørdal Båtforening: Er positiv til planforslaget. Foreningen har tidligere bidratt betydelig til gang- og sykkelvei til området. Mener at dersom det skal bygges boliger i området, må disse prosjektene bidra på lik linje, og kostnadene/anleggsbidrag må fordeles. Mener at Stjørdal båtforening må få refundert deler av tidligere anleggsbidrag.

Odd Magnar Mauseth, uttalelse skrevet av saksbehandler ved besøk på kontoret: Stopp utbygging av leilighetsbygg, det vil ødelegge miljøet for naboene og friluftslivet. Det passer ikke inn i kulturmiljøet med naustene i nærheten, det vil kaste skygge på nabotomtene, og føre til mye trafikk på veien.

Rådmannens vurdering av uttalelsene fra boligeierne:

Regner med at det med parkering ved krysset fv 34/Storvika menes på yttersiden av havnegata mot sjøen. Dette området er regulert i planen for småbåthavna til område for parkering og båtopplag, men parkeringen er ikke opparbeidet ihht planen. Det er regulert gang- sykkelveg mellom Havnegata og parkeringen, og atkomsten til parkeringen skal være lenger sør, slik at den ikke kommer i konflikt med krysset til Storvikavegen. At området ikke er opparbeidet ihht planen er et forhold som må gis oppmerksomhet, men ligger ikke innenfor arbeidet med denne planen.



Rosa farge er gang- og sykkelveg/fortau.

Parkeringsplassen langs Storvikavegen er anlagt på LNFR-område og ikke i tråd med noen plan. Tiltaket er omsøkt men ikke godkjent av kommunen.

Storvikavegen har alltid vært privat, men kommunen har av ukjente årsaker sørget for vedlikehold. Det antas at det derfor har vært krevd tilknytningsavgift. Det er vanligvis eier og brukere av veien som sørger for vegvedlikehold av private veier. I planforslaget er det lagt inn en offentlig parkeringsplass i enden av veien på toppen av Sutterøberget, med tanke på friluftsliv. Veien er derfor i planforslaget foreslått som offentlig vei.

Ferdigbygging av gang-og sykkelvegen langs Havnegata er avhengig av fylkeskommunal prioritering, eller forskuttering av kommunen eller utbyggere. Det må vurderes å se på fordelingen av kostnadene etter ferdigstilling. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeiding av gang- og sykkelveien før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse.

Det er forståelig at naboene ikke ønsker et stort leilighetsbygg i nrområdet, spesielt ikke i utsikten ned mot sjøen. Bestemmelsene for bygget/tomta er strammet inn noe på høyde og utnytting, og plassering i terrenget for å ta hensyn til omgivelsene mtp skygge og utsikt. Det kreves egen detaljplan for prosjektet. Bestemmelsene er utformet slik at det også tillates rekke-/kjedehus (B2). Temaet er mer beskrevet under Vurderinger av byggeformål.

Hytteiere:

Storvika hytteforening v/Georg Klefsåsvold: Mener det har vært fredelig sameksistens mellom hyttene og lokalbefolkning i 70 år, at hyttene er en ressurs ved at hyttefolkene rydder søppel og avverger ved fare for brann. Ingen ønsker å avhende hyttene, uavhengig av størrelsen på økonomisk kompensasjon. Foreslår at hyttetomtene reguleres til hyttetomter og at parkeringen for hyttene opprettholdes. Riving av hyttene vil ikke gi større arealer, da området er ulendt og bratt, i tillegg til sårbare naturtyper. Det foreligger ingen konkret påvisning av hindret ferdsel. Det at det fremdeles er sårbare arter i området må bety at hyttene ikke har påvirket dem negativt, tvert imot har hyttene kanalisert ferdselen og bidratt til å skåne området. De foreslåtte stiene går utenom hyttene, derfor er ikke hyttene til hinder. Ekspropriasjonslovens krav om oppfyllelse av vurdering av forholdet mellom nytte og skade synes ikke innfridd. Savner en økonomisk analyse av kommunal kost/nytte. Atkomstrettigheter og parkeringsrett er nedfelt i kontrakter siden 1950-tallet. Rettigheter en mister skal erstattes av minst like gode rettigheter, og dette savnes i planforslaget.

Foreslått atkomst fra toppen av Sutterøberget er en umulig atkomst, for lang og bratt. Mener at beskrivelsen av «Vikanbukta-Sandfærhus naturvernområde» er utdatert, fordi det de siste årene har lagt seg opp store mengder sand i bløtbunnsområdet, menneskeskapt tilførsel, som har forringet badeplassene.

Risikoanalyse for gassanlegget bør vurdere økt ferdsel og økt antall turgåere med kort opphold i området, opp mot færre hyttebrukere med lengre opphold. Savner vurdering av gassanleggets betydning for friluftslivet. Antar at Langøra har stort potensiale som friluftsområde, og tilrettelegging her bør lette presset på Storvika.

Ann-Charlott Pedersen v/advokat Kristin Syrstadeng Sørensen: Tomta har leiekontrakt med grunneier fra 1946 med rett til atkomst fra veien til Storvika, og rett til å opparbeide innkjørsel derfra. Kan ikke se det nødvendig med begrensinger av gjerder, hekk, flaggstenger o.l., og det er lite relevant, fordi det er snakk om etablerte hytter. Hvordan skal dette håndheves? Foreslår regulering med formålet byggeområde fritidsbolig, med bestemmelser om f.eks maks tillatt bebyggelse på 100m². Er enig i å stenge av for trafikk i friluftsområdet med bom, men fritidsboligene med vegrett må gis atkomst på gang- og sykkelvegen. Kan ikke se noen ulempe med at hytteeierne bruker veien.

Jan Emil Indergaard, Bjørn Kristian Indergaard og Karsten Olav Indergaard Kjensmo:

Hyttene er en del av lokalhistorien, det har aldri vært konflikter mellom hyttene og lokalbefolkningen. Kommunens intensjon om å rive hyttene for å gjøre området mer allment tilgjengelig synes prisverdig og rasjonell, men de gode intensjonene kan oppfylles uten å bruke tid og ressurser på å rive hytter. Hyttene har bidratt positivt for den sårbare naturtypen ved å kanalisere ferdselen i området. Friluftslivet er hovedsakelig knyttet til strand- og badeliv, men ingen av hyttene går ned til sjøen og hindrer denne ferdselen. Hytteeierne har bidratt med rydding av søppel og avverge branntilløp.

Stiller spørsmål ved plassering av gassanlegget og risikoen knyttet til dette i forhold til friluftsliv. Tilrettelegging av Langøra kunne lette presset på Storvikaområdet. Mener at hyttene bør reguleres som hyttetomter, eller LNFR_f. Foreslått parkering for hyttene på toppen av Sutterøberget gir en atkomst som er for bratt ned til hyttene.

Ingeborg Moa: Ber om at hyttetomta reguleres til hyttetomt og ikke LNFR_f, fordi hun ikke ønsker restriksjoner på bruk av tomte. Er imot boligblokk, det er ikke i samsvar med intensjonen om å sikre området best mulig til friluftsliv. Gassanlegget er et større problem enn hyttene.

Georg og Eva Klefsåsvold: Har en av hyttene som foreslås fjernet, bygd i 1950. Atkomst og parkeringsrett i Storvika og Molovika medfølger kjøpekontrakten fra 2002. Viser til Servituttilova, kommunens forslag til erstatningsplass for parkering er dårlig. Den foreslåtte nye

parkeringsplassen på Sutterøberget medfører for lang og bratt atkomst til hyttene. Hytteforeningen har besluttet å engasjere advokat hvis de ikke finner en løsning i samråd med kommunen. Planforslaget er å betrakte som ekspropriasjonsvedtak (eiendom, veg og parkering). Mener at det aldri har vært gjort slike inngrep (ekspropriasjon) i Norge.

Randi Anita Brenne Lånke og Endre Lånke: Har liten beskjeden hytte i Brynhildsvika. Har lavt gjerde, ikke for å stenge ute, men for å hindre at noen faller ned. Kommunens planer om tursti hindres ikke av hytta. Mener at fjerning av hyttene ikke gjør området vakrere eller mer tilgjengelig, eller tvinges fram av miljøhensyn.

Kari Flekstad Johnsen: Har hytta i Brynhildsvika. Hyttene er ikke til hinder eller skade, ligger ikke i veien for folk som vil bade, eller gå tur. Reguler hyttene til det de er.

Mai-Gunn og Mari Emelie Storstad: Har hytte i Havnegata 50, 26m². Folk ferdes ikke der hyttene er, fordi det er skog der og ikke strand. Hyttene er med på å kanalisere stiene, er ikke til hinder for gangsti eller kyststi. Hvorfor ikke utvikle moloen, der er det ingen trafikk i dag, kun lager. Kompensasjon er ikke aktuelt for oss, må ha ny tomt og hytta må flyttes. Hyttefolket verner om området og rydder, ferdselen blir ikke like uhemmet med dem rundt.

Per J. Evensen: Sand fylles opp, må fjernes for å bevare strandområdet, floramangfoldet på berget forsvinner fordi det ikke er sjøsprøyt fra havet. Fjern gasskula i stedet for å fjerne hyttene. Hyttefolket rydder og avverger brann etter grilling.

Rådmannens vurdering av uttalelsene fra hytteeierne:

Argumentene hytteeierne har er forståelig sett fra deres ståsted. Det påpekes at hyttene ikke er i veien for noen, fordi de foreslåtte stiene går utenom hyttene, at hyttene har kanalisert ferdselen og bidratt til å skåne området. De stiene som er lagt inn i planforslaget med forslag om forsterking, er de eksisterende stiene som er registrert. Det antas at de går utenom hyttene fordi folk flest prøver å unngå å tråkke over private eiendommer – det oppleves altså privat og ikke offentlig. Det er dette som er årsaken til Rådmannen har foreslått å erverve hyttene. Det har aldri vært planlagt eller regulert hytteområde her, tvert imot har det i både gjeldende og eldre kommuneplaner og tidligere reguleringsplaner (1963, 1989) vært avsatt til grønnstruktur og friluftsmål.

Erverv eller ekspropriasjon av areal til friluftsområder er ikke noe nytt eller enestående – det henvises til Miljødirektoratets veiledere for friluftslivsområder.

Rådmannen har valgt i imøtekomme grunneier og hytteeierne delvis i planforslagets Alternativ A, og helt i Alternativ B – mer beskrivelse av disse under Vurdering.

Rettighetene til atkomst og parkering i Storvika skulle vært ryddet opp i før Storvika ble statlig sikret, fordi det var en forutsetning for at staten tildelte kommunen penger for å erverve Storvika i 2001. Kommunen har ikke mulighet til å regulere eller tilrettelegge for parkering i et statlig sikret friluftsområde. Rådmannen foreslår derfor å erverve parkeringsrettighetene, for å rydde opp i det som dessverre ikke ble gjort i 2001. Planforslaget har avmerket parkeringsplasser i Molovika, forbeholdt hyttene dette gjelder, alternativ parkering.

Kommunen ønsker å tilrettelegge større områder for friluftsliv, og opparbeide med tiltak i Storvika som gjør området attraktivt hele året, og for flere aktiviteter enn bading. Parkerte biler der hytteeierne ønsker det er ikke forenlig med dette.

Bestemmelsene om å ikke tillate fremmede arter, gjerder, flaggstenger m.m. følger anbefalinger fra Miljødirektoratet for friluftsområder. Mange av hyttene ligger i 100-metersbeltet, der strandsonebestemmelsene gjelder.

Tilrettelegging av Langøra som friluftsområde har vært foreslått flere ganger, og har møtt sterk motstand fra miljømyndighetene, og vurderes ikke videre her.

Ønske om flytting av gassanlegget er forståelig, men må vurderes i annen sammenheng enn i planforslaget for Storvika. Sikkerheten i forhold til gassanlegget er vurdert i ROS-analysen.

Andre, ikke direkte berørte:

Lars Moa: Det viktigste for området er å få fjernet gasskula, med tanke på lekkasje og eksplosjon når Molovika er full av badegjester. Hyttene er en del av Stjørdals kulturarv, og bør reguleres til hyttetomter, med begrensninger hvis nødvendig.

Området som ble snauhøgd for noen år siden bør føres tilbake til skogsområde med treslag som hører til her. Det en trenger minst her er utbygging av en stor boligblokk som nærmeste nabo til et friområde. Det virker merkelig å foreslå bygging av en hel landsby på dyrkamarka, i en tid med vern av dyrka mark er anerkjent. Reguler heller til jordbruksområde.

Inger Moa, Trine Kristin Halvorsen, Maria Eimhjellen, Hanne Eimhjellen, Marit Renate Gresseth og Morten Aassved: likelydende uttalelser: ønsker ikke at kommunen skal ekspropriere og rive hyttene i området, de bør reguleres som hyttetomter. Er imot boligblokk med 30 enheter.

Ove Welvang: Kommunen bør få sanitæranlegg i Storvika og Molovika. Folk i hyttene er en ekstra sikkerhet til å følge med på hærverk, skogbrann og drukning.

Morten A Jøssund: Hyttene må reguleres til hyttetomter. Kommunen kan bruke pengene på åpne toaletter i Storvika og Molovika, og få vegvesenet til å ferdigstille gang- og sykkelstien.

Rådmannens vurdering av uttalelsene fra andre:

Alle temaene er vurdert under uttalelser fra grunneier, hytte- og boligeiere.

Innspill som har kommet inn etter den annonserte høringsfristen og etter at saken har vært fremmet til behandling i komitè plan:

Jon Birger Skanke, datert 17.07.2019: eier av hytte med gnr/bnr 82/126, har registrert at uthuset på tomte ikke vises på kartet. Ber om at det blir tegnet inn på kartet, slik at det blir omfattet av bestemmelsenes pkt 8.3b) første avsnitt, om bebyggelse som kan tillates gjenoppbygd etter brann og naturskade.

Rådmannens vurdering: Plankartet viser en bygning på denne eiendommen, og er i samsvar med kartgrunnlag og målebrev for eiendommen. Rådmannen har derfor vært i den tro at dette var riktig. Uthuset er nå målt opp og lagt inn i plankartet. Fordi det ligger delvis på utsiden av tomtegrensa er det merket som bebyggelse som skal fjernes, dvs ikke kan gjenoppbygges etter evt brann eller naturødeleggelser. I stedet er det lagt inn mulighet til å gjenoppbygge i samme størrelse inne på tomte. Dette er gjort i enighet med eier.

Stjørdal eldreråd v/Jon-Anders Myrvang, datert 07.08.2019: et bilfritt Storvika vil medføre store praktiske vansker, med transport av bevegelseshemmede når bilen må kjøres tilbake til parkeringsplassen etter levering i Storvika, og inn til Storvika igjen ved henting, altså dobbelt så mye trafikk på vegen. Langt å bære småunger og utstyr mellom parkeringsplassen og Storvika. Mener at det er viktig å ha et stort parkeringsområde i Storvika, og at når dette er oppfylt kan publikum henvises til parkeringen på Sutterøa.

Rådmannens vurdering: Innspillet inneholder ingen nye opplysninger som berører planforslaget. Det er lagt inn mulighet for bevegelseshemmede å kjøre inn til egen parkeringsplass for bevegelseshemmede i Storvika, på plankartet kalt o_P2. Denne har vært med i hele planprosessen, og fremgår av planbeskrivelsen side 25 og 26 i kapittel Veg og parkering, og i planbestemmelsene pkt 5.7 a).

Viser til side 25 i planbeskrivelsens kapittel «Veg og parkering», om retningslinjer for statlig sikra friluftsområder. For Storvika er det tinglyst en heftelse på eiendommen som sier at den ikke kan nyttes til

annet enn friluftsmål, dvs ikke parkering. I prosessen med statlig sikring ble det også ervervet en annen eiendom som ble regulert til parkering (i 1988), for å sørge for at folk som skal bruke friluftsområdet kan kjøre hit og parkere på denne. Se side 25 og 26 i kapittelet «Veg og trafikk – Lengre å gå fra parkeringsplassen til badestranda», om ulemper og fordeler ved å stenge gang- og sykkelvegen for biltrafikk. Fordelen med å fjerne parkering fra Storvika er at man kan opparbeide og bruke friluftsområdet til flere friluftaktiviteter i stedet for til biler. Fordelene med å fjerne biltrafikk fra gang- og sykkelvegen er at det blir trygt å gå og sykle, noe som kan bidra til at flere gjør dette. Fordelen er vurdert som større enn ulempene, og i tillegg har kommunen faktisk ikke mulighet til å regulere eller tilrettelegge for biltrafikk i friluftsområdet.

Mai-Gunn Storstad, mottatt 22.08.2019: har gått en merket sti fra kommunen opp fra Molovika til Storvika. Langs stien var det to stup. Barnefamilier kan ikke gå der, det burde settes opp hinder. Spør om Storvika er åpen for camping. Har sett og fjernet flere engangsgriller, tent på i skogen.

Rådmannens vurdering: Innspillet inneholder ingen nye opplysninger som berører planforslaget. Kommunen har ikke anlagt eller merket sti i området. Eksisterende stier er oppstått over tid etter trakk av folk og dyr. Rådmannen er kjent med at en privat aktør har merket turmål, men dette er gjort uten avtale med kommunen og etter rådmannens kjennskap heller ikke med grunneier. Når det gjelder sikring av bruddkanten ved det gamle grusuttaket så er dette noe som skal vurderes av kommunen. Planen gir ikke egne bestemmelser for camping i området. Telting i statlig sikrede friluftslivsområder vil normalt være tillatt etter friluftsloven, hvis teltingen ikke fortrenger allmennhetens bruk av området eller fører til slitasje. Friluftsloven tillater telting i utmark inntil to døgn når det ikke medfører skade på skog, men telt må ikke settes opp nærmere enn 150 meter fra bebodd hus eller hytte.

Georg og Eva Klefsåsvold, datert 09.08.2019: mener at rådmannen i saksfremlegget har utelatt vesentlig informasjon fra deres opprinnelige uttalelse, som gjør at faktagrunnlaget er misvisende. Det som mangler i saken er informasjon om at hyttas rettighet til atkomst og parkering er sikret ved skriftlige avtaler fra 1950 som servitutt. De klaget på vedtaket på reguleringsplanen som ble vedtatt i 1988, men som ikke ble annonsert før 1996. Denne klagen ble ikke behandlet av administrasjonen og heller ikke oversendt fylkesmannen.

De uttaler at rådmannen foreslår at veiretten i Storvika skal bli ekspropriert bort og flyttes til Sutterøberget, som er en vesentlig dårligere atkomst, altfor bratt og lang. Parkeringsretten som rådmannen foreslår i Molovika har de allerede, og den er umulig å bruke når det er våte og glatte svaberg. De ønsker at veirett og parkeringsrett skal beholdes slik den er for alle hytter, og i tilfelle det ikke får gjennomslag ønsker de at i hvert fall deres hytte beholder veirett og parkeringsrett.

Rådmannens vurdering: Innspillet inneholder ingen nye opplysninger som berører planforslaget. Rådmannen har allikevel valgt å kommentere det her for å unngå misforståelser:

Rådmannen er ikke enig i at vesentlig informasjon er utelatt. Under Saksopplysninger og overskriften INFORMASJON/MEDVIRKNING står blant annet dette: «...Her følger en oppsummering av møtene og høringsuttalelsene, samt rådmannens vurdering av disse. Det er kun innspill som gjelder reguleringsmessige forhold som kommenteres her, men alle høringsuttalelsene er vedlagt saken.»

Klefsåsvolds uttalelse er altså i sin helhet vedlagt saken sammen de andre høringsuttalelsene. I oppsummeringen av uttalelsen fra hytteforeningen v/Klefsåsvold er det dessuten referert «... Atkomstrettigheter og parkeringsrett er nedfelt i kontrakter siden 1950-tallet.»

Som Klefsåsvold skriver ble gjeldende reguleringsplan for Storvika som ble vedtatt i 1988 ikke annonsert vedtatt før 1996, av ukjent årsak. Han klaget da i 1996 på denne planen, og klagen ble ikke behandlet rettmessig, også av ukjent årsak for dagens rådmann. Det kan se ut som det ble begått formelle feil i behandlingen av saken, både i 1988 og i 1996. Saksbehandlingsfeil som ble begått ved forrige plan berører imidlertid ikke innholdet i denne planen, og derfor har ikke dette vært videre vurdert i denne saken. Nå er det en ny plan som er til behandling, og den har vært gjennom en grundig og åpen prosess som har foregått i henhold til plan- og bygningsloven.

Rådmannen foreslo opprinnelig i planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn at parkeringsplassen på Sutterøberget i enden av Storvikavegen kunne reguleres og forbeholdes hytteeierne. Dette møtte motstand hos hytteeierne, så i planforslaget som nå legges fram har rådmannen hørt på hytteeierne og foreslått denne parkeringsplassen regulert som offentlig parkering for friluftsliv o_P6.

Utdrag fra Planbeskrivelsen alt.B side 27: «Planforslaget foreslår som erstatning at de 6 hyttene ovenfor Molovika kan få merket av egne plasser på parkeringsplassen i Molovika (o_P3), og en opparbeidet atkomst via egnet sti til hyttene fra denne.» Se planbestemmelsene alt B pkt 5.7 c) om parkering for hyttene, og pkt 6.1 e) «Det tillates tilrettelegging av sti fra Molovika til hyttene med gnr/bnr 82/125, 82/144, 82/105, 82/1/6, 82/1/7 og 82/1/10, og til Storvika. Nødvendige tiltak som terrengtilpassede trapper og lignende kan tillates». Denne bestemmelsen er utformet for å gi mulighet til å bygge en sti med trapper om nødvendig, slik at hytteeierne skal slippe å gå på farlig glatte berg. ..» Se også Planbeskrivelsen alt. B side 28-29 om Stiprosjekt, som viser et eksempel på en stiløsning som rådmannen har vurdert som interessant.

Når det gjelder ønsket om å beholde retten til atkomst og parkering i Storvika, så gjentas her et avsnitt fra rådmannens vurdering av hytteeierens innspill lenger opp i saken: «Rettighetene til atkomst og parkering i Storvika skulle vært ryddet opp i før Storvika ble statlig sikret, fordi det var en forutsetning for at staten tildelte kommunen penger for å erverve Storvika i 2001. Kommunen har ikke mulighet til å regulere eller tilrettelegge for parkering i et statlig sikret friluftsområde. Rådmannen foreslår derfor å erverve parkeringsrettighetene, for å rydde opp i det som dessverre ikke ble gjort i 2001. Planforslaget har avmerket parkeringsplasser i Molovika, forbeholdt hyttene dette gjelder..»

Se også mer om dette lenger ned i saken under kapittelet ATKOMST OG PARKERINGSRETTIGHETER - Statlig støtte til erverv og tiltak.

Vurdering

BYGGIFORMÅL - BOLIG

Planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn inneholdt to felt for nye boliger, B1 med tett småhusbebyggelse på jorden til grunneiendommen i planområdet 82/1, og B2 med leilighetsbygg. Det var tegnet inn felles lekeplass på 82/1, sentralt mellom de to. Dette har grunneieren motsatt seg på det sterkeste, både plasseringen av lekeplassen og å dele med /måtte selge areal til B2. Han ønsker i utgangspunktet å plassere lekeplassen sentralt innen B1, og å vente med plassering av lekeplass til detaljplanen for B1. Lekeplassen er derfor tatt ut av planen, med krav om å plassere den i senere detaljplan.

Det kan bli problematisk å oppfylle lekeplass- uteoppholdsarealkravet på B2, med så høy utnytting som et leilighetsbygg krever. Dette må også løses i senere detaljplan. Prosjektet har vært satt på vent mens arbeidet med Storvikaplanen har pågått, i påvente av å få avklart bl.a areal for en større lekeplass.

Argumentet mot å regulere et stort leilighetsbygg her er som høringsuttalelsene påpeker, at det blir et ruvende fremmedelement som trenger seg inn mellom eksisterende eneboliger og friluftsområdet. De positive argumentene er høy utnytting av areal relativt nær sentrum og at bygningen vil ligge inn mot en bergvegg og dermed ikke bryte silhuetten av denne. Høydekrav i bestemmelsene skal sikre dette.

I planforslaget er det nå lagt inn mulighet for å bygge enten rekke-/kjedehus eller leilighetsbygg på B2, for å holde muligheten åpen for mindre bebyggelse dersom ikke arealbehovet for uteopphold og lek er løsbart. Det blir opp til detaljplan for B2 å løse plassutfordringene.

Eier av B2-tomta har innlevert detaljplanforslag for B2, med ønske om å få dette innlemmet og ferdigbehandlet gjennom områdeplanen for Storvika. Da områdeplanen skulle 1.gangsbehandles

var ikke detaljplanforslaget komplett innlevert, og kunne derfor ikke legges inn områdeplanen. Det har derfor ikke vært på høring, og kan da heller ikke legges inn i områdeplanen nå.

BYGGIFORMÅL – FRITIDSBEBYGGELSE

Hyttene er trolig bygget uten byggesøknad, men før Bygningsloven fra 1965 var ikke dette nødvendigvis ulovlig i spredtbygde strøk. Det er vanskelig å fastslå eksakt byggear, men ut fra grunneierens og hytteeierens kjennskap samt flyfoto ser det ut som noen av hyttene i Brynhildsvika og Storvika ble bygd på 40-tallet, og at hyttene ned mot Molovika ble bygd på 50-tallet.

Hytteeierne har i høringsuttalelsene fremmet ønske om at hyttene reguleres til hyttetomter. Deres argumenter er at hyttene er små og beskjedne, har vært der i lang tid, passer som kulisse til badelivet og hører hjemme i kulturlandskapet.

Å regulere området med hyttene med byggeformål – fritidsbebyggelse vil kreve at planforslaget legges ut til ny høring. Hyttene ligger i 100-metersbeltet og i hensynssonen for naturinteresser. Jmfør bestemmelsene for strandsonen og hensynssonene, i tillegg til at området siden 1950-tallet har vært regulert til natur/friluftsområde kan man med stor sikkerhet anta at byggeformål for fritidsbebyggelse her vil føre til sterke innsigelser fra regionale myndigheter. Å regulere hyttene med byggeformål fritidsbebyggelse vurderes derfor som helt uaktuelt.

FRILUFTSLIV OG GRØNTOMRÅDER

Det vises til planbeskrivelsen side 18, for informasjon om hva ulike grønne reguleringsformål betyr.

Erverv/ekspropriasjon

Dersom kommunen ønsker å erverve areal, kan kommunen vedta å gjøre dette, uavhengig av reguleringsformål (for samferdsel, boliger, næring, tjenesteyting osv.) Alle reguleringsformål utenom LNFR hovedformål gir kommunen adgang til å ekspropriere areal, jmf PBL § 16-2, innen 10 år etter vedtak av plan. Øvrige LNFR - formål, herunder underformål friluftsliv og naturvern gir ekspropriasjonsrett, men det forutsettes allikevel at slike områder skal være i privat eie, og grunneier vil ikke ha innløsningsrett.

Hovedformål LNFR gir altså ikke grunnlag for innløsning, men det kan legges sterke føringer og restriksjoner på bruk og skjøtsel, noe som kan legge begrensninger på grunneierens rettigheter på eget areal.

Det er formål Grønnstruktur som er vanlig å benytte dersom det er behov for erverv. Et areal som er regulert til hovedformål Grønnstruktur skal normalt erverves, opparbeides og vedlikeholdes av det offentlige.

Men - kommunen må ikke erverve selv om det er adgang til det. Kontroll over friluftsområder kan løses gjennom langsiktige leieavtaler.

Hytter og areal med grønne formål

Da planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn inneholdt det større arealer med formål Grønnstruktur (ervervsformål), i hele strandsonen fra Molovika til Sutterø, og omfattet da 10 hytter i området både mellom Molovika og Storvika og mot Brynhildsvika. Dette har møtt stor motstand fra både hytteeiere og grunneier.

Det må bemerkes at alle bestemmelsene som var foreslått var nesten de samme som har vært gjeldende siden Storvikaplanen ble vedtatt i 1988 – når det gjelder gjerder, flaggstenger, hekk m.m. Alle hyttene som har vært gjenstand for vurdering om innløsning ligger i 100-metersbeltet i strandsonen. Alle tiltak av denne art som har vært tilført eller oppført etter dette er derfor

ulovlig. Planen fra 1988 hadde også til hensikt å tilrettelegge for erverv av hyttene, men dette ble altså ikke gjennomført. Innholdet i planforslaget som foreligger var derfor ikke strengere enn verken tidligere planer eller strandsoneforskriften.

Til tross for dette har Rådmannen valgt å imøtekomme motstanden.

Alternativ A ble først laget for å imøtekomme dem noe. Arealet i strandsonen mellom Storvika og Sutterø har endret formål fra Grønnstruktur til LNFR-f 4. Bare strandsonen mellom Storvika og Molovika har formål Grønnstruktur, og denne omfatter 6 hytter. Dette forslaget fikk også sterk motstand fra spesielt hytteeierne.

I *Alternativ B* er det kun et minimum av Grønnstruktur for å sikre kommunen rett til å erverve nødvendig areal for å knytte sammen friluftsområder som er offentlig sikret. Dette gjelder en stripe langs sjøen som gir mulighet til å utbedre eksisterende sti for å knytte Molovika og Storvika bedre sammen. Det samme gjelder sti mellom toppen av Sutterø ned til Storvika, samt et område på berget øst og vest for Storvika, som benyttes bl.a til klatring.

Det ligger ingen hytter innenfor formålet, og dette alternativet forutsetter derfor ikke erverv av noen hytter. Grønnstruktur er erstattet med LNFR-f 4 og 5.

På resten av de grønne områdene foreslås det å regulere til LNFR. Rundt gårdstunet til gnr/bnr 82/1 er det avsatt LNFR hovedformål. I friluftsområdet ellers er det avsatt til LNFR med underformål friluftsliv. Underformålet styrker friluftslivets rettigheter og gir kommunen større mulighet til å styre skjøtsel og drift. Dette fremgår av planbestemmelsene. Dette formålet kan gi grunneieren noe innskrenkede rettigheter til egen grunn, og gir grunnlag for evt å inngå en langsiktig avtale mellom grunneier og kommunen.

I LNFR-f 4 og 5 foreslås det som alternativ til å erverve hyttene at de bebygde hyttetomtene i strandsonen får regulert en byggegrense som er lik omrisset av bebyggelsen pr i dag (inkludert takutstikk). Dette gir mulighet for å beholde hyttene, drive vedlikehold, men ikke utvidelser av bebyggelsen. Dette er en sterk lemping av de generelle strandsonebestemmelsene og kommuneplanens arealdel, samt eksisterende plan for Storvika.

I LNFR-områdene som ikke ligger i strandsonen foreslås det maks bebygd areal på 80 m². Det anbefales ikke at de tillates større enn dette når de ligger i friluftsområde, for å unngå at hyttene blir for dominerende.

Fordeler med alternativ A: Gir grunnlag for erverv av hytter for å hindre privatisering av friluftsområdet, gir større areal til offentlig friområde, sikrer at kommunen kan skjøtte området uten å måtte gjøre avtaler med grunneier. Positivt for allmennheten for ettertiden. Kan sammenlignes med Steinvik lager hvor det var privat initiativ om næringsareal kombinert med friluftsområde, og Miljødirektoratet bidro til sikre hele området til friluftsliv.

Ulempe med A: mye kritikk fra grunneier og hytteeiere som ikke vil selge, påfølgende krevende prosess med erverv, og kostnaden ved kjøp. Negativ omtale av kommunen i første omgang må påregnes, fordi det ofte er de mest kritiske som uttaler seg høyest og raskest. Veg og parkeringsrett må erverves tidligere enn hyttene.

Fordeler med alternativ B: Alt. B har tatt uttalelsene fra noen av hytteeierne på alvor, om at hyttene pga sin beskjedne størrelse ikke er til sjenanse for friluftslivet. Alt. B går ikke inn for erverv av hytter, men å tillate dem i den formen og størrelsen de har pr i dag, med byggegrense tegnet inn som omrisset av eksisterende bygninger. De vil da opprettholde den kvaliteten de hevdes å tilføre området. Alternativ B med denne løsningen er forelagt styret i hytteforeningen, som gav uttrykk for at dette var en akseptabel løsning.

Det er enighet med grunneier om område for erverv nederst ved sjøen mellom Molovika og Storvika, og areal litt innover land mot Storvika, for å sikre stier og klatrevegg. Alternativ B koster mindre i kroner enn alt.A.

Ulempe med B: Arealet er privat, ikke garantert sikret mot private initiativ i framtida. Veg- og parkeringsrettigheter som hevdes i Storvika må allikevel erverves.

Nytte-/kostnadsvurdering av erverv til friluftsmål

Miljøverdsetting er nyttig for å måle samfunnskostnaden ved å ikke ivareta natur og folkehelse. Nytte-/kostnadsvurdering er ofte benyttet i utredninger ved planlagt utbygging, men metoden har vært lite benyttet i Norge for å fastsette verdien av natur og friluftsområder. Flere universiteter i Norge jobber nå med et forskningsprosjekt i miljøverdsetting. I miljøøkonomi skal verdien på bl.a opplevelser i friluftsområder tallfestes, slik at det kan veies opp mot prisen for utbygging. Begrepet er tatt i bruk for å synliggjøre at naturen bidrar med tjenester som mennesker har nytte av. <https://www.uis.no/handelshogskolen-ved-uis/skal-sette-prislapp-pa-jarstrendene-article101897-9621.html>

Det er hensynet til folkehelse i dag og i uoverskuelig framtid som er bakgrunnen for forslaget om å erverve hyttene. Verdien av å ha områder som er disponible for friluftsliv uten begrensninger fra private eierinteresser er vurdert som stor. Nytteverdien er imidlertid ikke vurdert i kroner.

Det er ikke uvanlig å ekspropriere areal når det skal bygges offentlig infrastruktur, og for å få hensiktsmessige områder for boligbygging og næringsareal. Det gjøres også for å sikre områder som ikke skal bebygges men brukes til friluftsliv. Stjørdal kommune gikk til det skrittet da Storvika ble ekspropriert i år 2000, til glede for dagens og fremtidens innbyggere.

Kostnaden ved å kjøpe hyttene eller grunnen er ikke vurdert i kroner. Det er lagt til grunn at eventuelt erverv av hyttene skal skje frivillig og over tid på en mest mulig skånsom måte ovenfor hytteeierne, kommunen kan f.eks vente på generasjonsskifte. Det er også lagt vekt på at hyttene må kjøpes til markedsverdi. Det er søkt råd hos Miljødirektoratet, som har vist til erfaringene som Tønsberg kommune har gjort med oppkjøp av 17 hytter i strandsonen over en 30årsperiode, med støtte fra Miljødirektoratet.

https://www.stjordal.kommune.no/reguleringsplaner/offentlig_ettersyn/Documents/Strandsonen%20i%20T%C3%B8nsberg.pdf.

Det erkjennes at det er vanskelig å budsjettere og planlegge kjøp på denne måten, og hvis det først skal gjennomføres er det viktig at kommunen holder stø kurs til alle hyttene i området (6 stk) er ervervet, og ikke stoppe halvvegs.

Erverv ved ekspropriasjon er et sterkt inngrep i privat eiendomsrett, og anbefales ikke dersom det ikke er nødvendig for å gjennomføre en plan. I Storvika må det i så fall vurderes opp mot fremtidig samfunnsmessig og allmenn nytte - tryggheten i offentlig eierskap av arealene som bør sikres som fellesgode for innbyggerne.

ATKOMST OG PARKERINGSRETTIGHETER

Historikk om regulering, erverv og rettigheter i Storvika

- Siden 40-tallet har det vært kiosk og forsamlingshus i Storvika. På 60-tallet var dette borte, men erstattet av et mye større bygg lengre inn og opp fra strandkanten, og på 60-tallet var det også en del campinghytter her. Dagens bygning med kiosk og toaletter er bygget på deler av grunnmuren til bygningen fra 60-tallet.

- Områdets tradisjon for friluftsliv er nedfelt i kommuneplanens arealdel (eller tidligere generalplaner fra 1959, 1963, 1978, 2006, som viser formålet grønnstruktur, og i reguleringsplan for Storvika 1988: grønnstruktur og næring-hotell.
- Kommunen leide Storvika først fra 1954, så fra 1959 med 30 års leiekontrakt. Kommunen har stått for opparbeiding og vedlikehold av veien siden 1954. Da tidsrommet for leiekontrakten begynte å gå ut, ønsket ikke grunneier og forlenge kontrakten med kommunen. Da ble det igangsatt planarbeid, som førte til reguleringsplanen for Storvika, som ble vedtatt i 1988. (Den ble av ukjente grunner ikke annonsert som vedtatt plan før 1996.)
- I 1997 vedtok kommunestyret å ekspropriere areal til badeområde og parkering, samt bruksrett til veg. Rettssak om ekspropriasjon av eiendom og vegrett ble gjennomført i 1998. Vegretten gjelder rett til bruk av veien fra fylkesveien fram til parkeringsplassen, og fra parkeringsplassen fram til Storvika. Eiendommene fikk bruksnummer 98 for badestranda i Storvika, bruksnummer 97 for arealet i sjøen utenfor stranda, og bruksnummer 99 på parkeringsplassen.
- I brev datert 12.03.1998 søkte kommunen om støtte fra Direktoratet for naturforvaltning til å sikre området for friluftsliv.
- I brev datert 12.08.98 fra direktoratet ble kommunen innvilget tilskudd, under forutsetning om å få tilsendt tinglysning av at eiendommene var fri for heftelser, samt en tinglysning om at områdene ikke kunne nyttes til annet enn friluftsliv. Det vises til DN-håndbok nr 4-1994, som viser kommunens ansvar ved sikring av områder ved hjelp av statstilskudd.
- I brev 09.09.1999 skrev kommunen til Avelsgaard at erstatningssummen for eiendommen ville bli overført så snart kommunen har fått oversendt heftelsesfritt skjøte.
- I brev datert 28.03.2000 fra Avelsgaards advokat til kommunen er det opplyst at alle heftelser på eiendommene 82/97,98 – og 99, er slettet.
- Eiendommene 82/97, 98 og 99 ble overført til kommunen 14.05.2000.
- I brev datert 15.05.00 fra Direktoratet for naturforvaltning ble det opplyst at forutsetningene for tilskudd var oppfylt, og støtte skulle utbetales.
- Avtalen mellom Direktoratet og kommunen ble tinglyst 20.07.2000, og her står det at Stjørdal kommune ikke kan nytte eiendommene 82/98 og 99 til annet enn friluftsmål uten samtykke fra direktoratet.

Rettighetene til atkomst og parkering i Storvika skulle vært ryddet opp i før Storvika ble statlig sikret - vilkåret da staten tildelte kommunen penger for å erverve Storvika i 2000 var at eiendommene var fri for heftelser, og det ble tinglyst at eiendommene kun kan benyttes til friluftsliv. Det innebærer at Stjørdal kommune ikke kan regulere andre formål, f.eks parkering (for andre enn bevegelseshemmede).

Planforslagene alt A og B har avmerket parkeringsplasser i Molovika, forbeholdt hyttene dette gjelder, som alternativ parkering, i tillegg til bestemmelser om stiatkomst fra denne til hyttene. De aktuelle hytteeierne er forelagt dette forslaget, men aksepterer ikke å gi slipp på retten de hevder til parkering i Storvika. Den eneste måten å rydde opp i dette på er ved å erverve parkeringsrettighetene.

Klefsåsvold har en kjøpekontrakt fra 2002 med atkomst og parkeringsrett i Storvika og Molovika, som en videreføring av gammel kontrakt med Avelsgaard. Kontrakten er altså datert etter at kommunen ervervet Storvika, uten at kommunen har godkjent avtalen. Det kan være at rettigheten allikevel følger hevd, men det er ikke nærmere vurdert. Det vurderes som hensiktsmessig å vedta reguleringsplanen, og deretter fremskaffe disse parkeringsavtalene/ servituttene, for å starte en prosess med å erverve/ekspropriere dem.

Statlig støtte til erverv og tiltak

Om parkeringsrettigheter: Miljødirektoratet skriver i brev datert 09.01.2019 at annen all motorisert ferdsel i statlig sikrede friluftsområder er uønsket, det tillates kun nødvendig kjøring for drift og vedlikehold, samt at funksjonshemmede må ha en akseptabel atkomstmulighet er dette er mulig og ønskelig. Private rettigheter til parkering skulle vært innløst i forbindelse med sikringen av området. Direktoratet hadde tillit til at kommunen oppfylte vilkåret. De vurderer det som viktig at alle reelle rettigheter til parkering i Storvika innløses, og anmoder kommunen om å gjennomføre dette. Selv om det er gått noen år siden Storvika ble statlig sikret, vil de på grunnlag av en søknad fra kommunen vurdere å medvirke med støtte til innløsning av rettigheten.

Areal regulert til formål Grønnstruktur: Kan gi muligheter for statlig støtte til sikring/erwerb av friluftsområder. Det samme kan *langsiktig leieavtale med grunneier.*

Dersom kommunen får økonomisk drahjelp av Staten til å inngå leieavtale, er bindingstiden lang.

En slik avtale utløser i tillegg muligheter for å søke om midler til opparbeiding og gjennomføring av tiltak som støtter friluftslivsformålet gjennom tilskuddsordningene til friluftsliv og spillemiddelordningen.

Kommunen har god erfaring med dette i Storvika og Håmmårsbukta, som er statlig sikret.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET

Endringer i plankart og bestemmelser er beskrevet ovenfor, og i henhold til høringsuttalelser.

Endringer på grunn av innspill som har kommet inn etter fristen:

Plankart og bestemmelser mht uthus på gnr/bnr 82/126, som beskrevet under innspillet.

UTBYGGINGSBETINGELSER

I henhold til vedtak i trafikkikkerhetsutvalget og komite Plan ved 1.gangsbehandling er det lagt inn rekkefølgekrav før det tillates utbygging, som skal sikre myke trafikanter.

VURDERING AV INNSPILL SOM HAR KOMMET INN UTENOM ANNONSERT HØRING

Denne saken stod på sakslista til komite plan på møtet den 26.06.2019, som vedtok å utsette saken for befaring. Da saken kom opp på møtet igjen den 14.08.2019 hadde det kommet innspill som gjorde at komite plan valgte å fatte vedtak om å sende saken tilbake til rådmannen for vurdering av innkomne brev.

Brevene er nå referert og vurdert i saken. Brevet om manglende uthus på plankartet inneholdt en ny opplysning som førte til en endring på plankartet. Når det gjelder de andre brevene inneholder de ingen nye opplysninger som gjelder reguleringsplanen, som ikke har vært belyst og vurdert tidligere, i planbeskrivelsen, plankartet, planbestemmelsene og i saksfremlegget. De har derfor ikke ført til endringer.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler å vedta alternativ A, som inneholder formålet Grønnstruktur i 100-metersbeltet langs strandsonen mellom Molovika og Storvika. Dette innebærer mulighet til et fremtidig (innenfor 10 år) erwerb av et viktig natur- og friluftsområde, samt de 6 omtalte hyttene.

Dersom det ikke er ønskelig å ha muligheten til å erverve hyttene og sikre strandsonen rundt som offentlig friluftsområde, anbefaler Rådmannen å vedta alternativ B. Dette innebærer at

kommunen kan erverve et minimumsareal for å tilrettelegge sti/atkomst langs sjøen mellom Molovika og Storvika, sti fra toppen av Sutterøberget ned til Storvika, samt noe areal med berg på begge sider av Storvika for å ivareta eksisterende klatrevegger.

Planen er endret i henhold til varsel om innsigelse. Det foreligger dermed ingen innsigelser og rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.