



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	122/21	18.08.2021

3-044 Rykkja Vestre - Mindre reguleringsendring

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 18.08.2021

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd vedtar Stjørdal kommune en mindre reguleringsendring for Rykkja Vestre plan-ID 3-044, gnr. 63 bnr. 3 m.fl, vedtatt av kommunestyret 17.11.2016, med reviderte bestemmelser datert 08.06.2021.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 18.08.2021

Geir Falck Anderssen (H) stilte spørsmål om sin habilitet, har salgsoppdrag på prosjektet. Anderssen (H) fratrådte under behandling av sin habilitet. Nå 9 av 10 medlemmer tilstede. Leder fremmet følgende forslag, Anderssen (H) er inhabil. Jfr. Fvl. §6, 2. ledd. Enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Anderssen (H) tiltrådte etter behandling av saken. Nå 10 av 10 medlemmer tilstede.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd vedtar Stjørdal kommune en mindre reguleringsendring for Rykkja Vestre plan-ID 3-044, gnr. 63 bnr. 3 m.fl, vedtatt av kommunestyret 17.11.2016, med reviderte bestemmelser datert 08.06.2021.

Vedlegg:

3-044 Reguleringsbestemmelser, sist revidert 08.06.21

3-044 Plankart - A1_M1000_ vedtatt plan.2016

Uttalelse fra Snorre Revhaug datert 24.06.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Planbeskrivelse, datert 20.05.16

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Planområdet ligger på Skatval i Stjørdal kommune, ca 3 kilometer vest for Skatval sentrum. Innenfor planområdet ligger det i dag to boliger – enebolig på eiendommen 63/29 samt et trønderlån som eies av tiltakshaver. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for bygging av 9 nye tomter for boligbebyggelse med eneboliger. Nærområdet består ellers av jordbruksarealer med tilhørende gårdsbebyggelse, samt skog og utmark. Planområdet grenser i vest, øst og nord mot dyrket mark og i sør av skogkledd åsrygg.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Rykkja Vestre.

BAKGRUNN FOR REGULERINGSENDRINGEN

Det er regulert inn mulighet for både saltak og flate tak i gjeldende reguleringsplan. En slik utforming er prosjektet fremdeles tenkt å ha, men ved oppstart av salg er det kommet flere henvendelser vedrørende «funkishus» og problematikk vedrørende regulert gesimshøyde. Gesimshøyde i gjeldendeplan er for lav til å bygge ønsket «funkisbolig». Det foreslås derfor at § 4 i reguleringsbestemmelsene får følgende endringer:

- Bygning i en etasje: gesimshøyde endres fra 4,0 til 5,0 med uendret mønehøyde.
- Bygning i to etasjer: gesimshøyde endres fra 6,0 til 7,5 med uendret mønehøyde.

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Reguleringsbestemmelse § 4 for maksimale høyder vil bli som følger:

Bygning i 1 etasje:	Maksimal gesimshøyde 4,0 5,0 meter Maksimal mønehøyde 6,0 meter
Bygning i 2 etasjer:	Maksimal gesimshøyde 6,0 7,5 meter

	Maksimal mønehøyde 9,0 meter
Sokkel:	Maksimal innvendig takhøyde 2,5 meter

Plankart og resterende bestemmelser opprettholdes som i gjeldende plan.

PLANPROSESS OG HØRING

I samsvar med plan – og bygningsloven har berørte parter fått anledning å uttale seg. Forslaget ble oversendt berørte parter i brev av 08.06.2021.

Det er kommet inn en merknad fra nabo, som bemerker at dersom det er nødvendig med justeringer på grunn av spesielle ønsker (byggetype av hus), skal terrengbearbeiding og planeringsnivåer settes tilsvarende ned på kotenivået for respektive tomt. Dette for å hindre at fasader ikke blir for ruvende og at bebyggelse skal gli bedre inn i området. Fullstendig uttalelse ligger vedlagt.

Vurdering

MERKNAD TIL ENDRINGER

Kommunedirektøren vurderer at foreslått endring i gesimshøyde ikke vil påvirke berørte parter i særlig grad. Gesimshøyde økes kun med opptil 1,5 meter, og mønehøyden opprettholdes som i gjeldende plan. Kommunedirektøren anser det ikke som nødvendig å justere planeringsnivå på grunn av denne mindre reguleringsendringen.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til mindre planendring blir vedtatt.