



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	139/21	01.09.2021

Klage på vedtatt reguleringsplan og forslag til mindre reguleringsendring - 5002 Nordsletta boliger

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021

1. Stjørdal kommune finner grunn til å ta klagen fra eierne av Ydstinesvegen 6A og 6B delvis til følge.
2. Følgende reguleringsendring, iht. plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas som følge av klage:

§ 3.7. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, gjerder, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

§4.1.1. Fellesbestemmelser

Gjerder

Det skal etableres en tydelig avgrensning i form av gjerder mot alt tilgrensende jordbruksareal. Gjerde skal opparbeides minimum 1 meter innenfor eiendomsgrense.

§4.1.5. Uteoppholdsareal (f_BUT)

Arealet er felles for beboere innenfor BKS1-2. Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer.

Forslag til reviderte bestemmelser og tidligere vedtatte bestemmelser ligger begge vedlagt i sin helhet.

3. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag med følgende uttalelse:
Stjørdal kommune slutter seg til vurderingen slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at kun klagemoment tilknyttet gjerde blir tatt til følge. Resterende klagemomenter tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Trøndelag etter behandling av endring mht. gjerde.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 01.09.2021

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

4. Stjørdal kommune finner grunn til å ta klagen fra eierne av Ydstinesvegen 6A og 6B delvis til følge.
5. Følgende reguleringsendring, iht. plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas som følge av klage:

§ 3.7. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, gjerder, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

§4.1.1. Fellesbestemmelser

Gjerder

Det skal etableres en tydelig avgrensning i form av gjerder mot alt tilgrensende jordbruksareal. Gjerde skal opparbeides minimum 1 meter innenfor eiendomsgrense.

§4.1.5. Uteoppholdsareal (f_BUT)

Arealet er felles for beboere innenfor BKS1-2. Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer.

Forslag til reviderte bestemmelser og tidligere vedtatte bestemmelser ligger begge vedlagt i sin helhet.

6. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag med følgende uttalelse:
Stjørdal kommune slutter seg til vurderingen slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at kun klagemoment tilknyttet gjerde blir tatt til følge. Resterende klagemomenter tas ikke til følge og oversendes Statsforvalteren i Trøndelag etter behandling av endring mht. gjerde.

Vedlegg:

5002 Nordsletta boliger - klage

5002 Sol-skyggeanalyse

5002 Reguleringsbestemmelser - rev 17.08.2021

5002 Reguleringsbestemmelser - VEDTATT PLAN 17.06.21

5002 Plankart - VEDTATT PLAN 17.06.21

5002 Planbeskrivelse - VEDTATT PLAN 17.06.21

Særutskrift 5002 - Nordsletta boliger - 2.gangsbehandling av reguleringsplan

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte 24.06.2021, sak 61/21, detaljregulering for 5002 Nordsletta boliger. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av naboer i Ydstinesvegen 6A og 6B, Pauline Hellandsjø og Tor-Arne Bakken.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Oppsummert klage fra eierne av Ydstinesvegen 6A og 6B

Trafikkforhold

Det betviles for at trafikkmålinger fra 2016 kan være korrekte for dagens trafikksituasjon, og det bes om en ny trafikkmåling.

Det er per i dag ikke etablert fortau langs Ydstinesvegen og det er heller ikke gatelys. Det kjøres betydelig raskere enn 30 km/t som er fartsgrensen. Utbygger må forplikte seg til en utbyggingsavtale som omfatter fortau og sekundært gatelys fra Prestmovegen og langs Ydstinesvegen forbi dagens private anleggsvei som benyttes til skolevei. Alternativt må kommunen ta det inn i sine planer og bekoste dette.

Ydstinesvegen er en kommunal veg. I saksbehandlingen henvises det til uttalelse fra Statens vegvesen vedrørende trafikksikkerhet, som ikke er ansvarlig for denne vegen. Dette anses som en for lettvinnt behandling.

Byggehøyde og solforhold

En mønehøyde på 7,5 meter vil bety at Ydstinesvegen 6B mister sin nåværende utsikt i horisont til åsene i sør, da husene vil ruve over høyeste punkt i åsen, og bebyggelsen vil derfor ta bort mye av dagens kvalitet i utsikten. Dette betyr også at solforholdene blir dårligere, da dette er stedet der solen er synlig på sitt laveste i desember/januar. Det hevdes derfor at høyden på husene er for høy ift. planbeskrivelsen. Det er en differanse på inntil 0,4 meter på tillatt høyde på bebyggelse og bebyggelse framlagt i sol/skygge-analysen. Det ønskes derfor ny beregning av et eksternt og uavhengig firma.

Uteoppholdsareal og gjerde mot jordbruksareal

Det bes om at utbygger må ta ansvar for at hele grensen mot jordbruksareal (i øst og sør), markeres med gjerde. Det bes om et høydekrav på 110 cm, jf gjerdeloven §7.

Fullstendig klagebrev ligger vedlagt.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Statsforvalteren er rette klageinstans for planvedtak. Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges utvalg plan og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, kan foreslåtte endring i denne saken gjøres som mindre reguleringsendring iht plan- og bygningslovens § 12-14. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Statsforvalteren i Trøndelag.

Vurdering

Trafikkforhold

Endring i trafikk tall vil ikke ha betydning for planvedtaket da seks nye boenheter vurderes å ikke være utslagsgivende. Nye trafikkmålinger kan være relevant med tanke på vurderinger av trafikksikkerhetstiltak generelt i området uavhengig av denne planen.

Trafikksikkerheten i Ydstinesvegen er allerede vurdert tidligere i reguleringsprosessen. Strekningen langs Ydstinesvegen, mellom Prestmovegen og den private anleggsvegen som det henvises til i klagen er en strekning med fartsgrense 30 km/t. Det er per i dag tre fartshumper innenfor denne strekningen som er på ca 250 meter. Iverksetting av reguleringsplanen for Nordsletta anses ikke å ville utløse vesentlige endringer av dagens trafikkforhold, og kommunedirektøren vurderer det slik at den angitte reguleringsplanen for Nordsletta boliger ikke utløser krav til forpliktelser om utbygging av fortau eller gatelys langs Ydstinesvegen.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivare tatt i planleggingen. Statens vegvesen har sektoransvar for trafikksikkerhet, klima- og miljøområdet og helhetlig bypolitikk. Statens vegvesen kan også fremme innsigelse i saker knyttet til kommunale veier. Det er derfor naturlig å vise til Statens vegvesens vurdering. Området vurderes som oversiktlig. Fartsgrense er 30 km/t og det er etablert fartshumper. Dvs. normale fartsdempende tiltak er allerede etablert.

Uttalelse fra Statens vegvesen: *Når det gjelder trafikksikkerhet er det ikke eget tilbud til myke trafikanter i Ydstinesvegen. Denne har imidlertid lavt fartsnivå (fartsgrensesone), fartsdempende tiltak og lite trafikk innenfor og ved planområdet. Langs Prestmovegen har det tidvis vært utfordringer med større trafikkmengde og påstander om høyt fartsnivå, men også her er det fartsgrensesone og fartsdempende tiltak. Det er et noenlunde sammenhengende tilbud til myke trafikanter fra planområdet til barne-skolen, og dette er separert fra kjøretrafikk. Holdeplass i Prestmovegen for reisende til ungdoms- og videregående skole. **Tross mangler ved eget areal for myke trafikanter på kjørevegene i området, mener vi at forholdene er trafikksikkerhetsmessig akseptable for alle trafikanter i området, og ser ingen betenkeligheter med at planen realiseres som vist med planforslaget.***

Byggehøyde og solforhold

Kommunedirektøren anser ikke at foreslått bebyggelse påvirker utsikt eller sol/skygge-forhold for naboer i vesentlig grad. En justering av sol/skyggediagram med 0,4 meter byggehøyde vil ikke gi vesentlig endret utfall, og vil etter vurdering ikke anses å ha stor konsekvens for nabo i Ydstinesvegen 6A eller 6B. Når det gjelder solforhold i desember/januar, når solen står på sitt laveste, anser kommunedirektøren dette som mindre vesentlig. Sol- og skyggediagrammer viser at nabobebyggelse i liten grad berøres, og konsekvensene for solforhold for nabobebyggelse vil etter administrasjonens syn ikke gå ut over hva man må kunne forvente ved en fortetting.

Uteoppholdsareal og gjerde mot jordbruksareal

Etter høringsrunden ble det etter innspill fra nabo tilført en bestemmelse som sikrer opparbeidelse av gjerde mellom tiltenkt uteoppholdsarealer og naboens jordbruksarealer i øst. Bakgrunnen for tilførelse av reguleringsbestemmelsen var en uttalelse om bekymring for at felles uteareal kunne medføre ulemper for utnyttelsen av jordbruksarealet i øst, og at det derfor var ønskelig med et gjerde som adskiller uteoppholdsarealet og jordbruksarealet, slik at det klart framgår hvor fellesarealet for området slutter. Reguleringsbestemmelse §4.1.5: *Uteoppholdsareal (f_BUT). Arealet er felles for beboere innenfor BKS1-2. Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer i øst med minimum 1 meter fra eiendomsgrænse.*

Kommunedirektøren er for øvrig enig i at det kan forekomme et tolkningsspørsmål for om det kreves gjerde i grense mot hele jordbruksarealet eller om det kun er krav til gjerde i retning øst. Intensjonen med bestemmelsen var å sikre et tydelig skille mellom foreslått uteoppholdsareal og eksisterende jordbruksareal.

Kommunedirektøren ser i etterkant at bestemmelsen kan tolkes til å være mindre omfattende enn tiltenkt, og foreslår på bakgrunn av dette å gjøre en mindre endring av bestemmelsene tilknyttet dette gjerdet. Når det gjelder referering til gjerdelovens §7, er det generelt anbefalt at krav som er regulert gjennom andre lover ikke gjentas i reguleringsbestemmelsene, dvs. at høydekravet gjennom gjerdeloven §7 er gjelder dersom planen ikke setter andre krav. Forslag til endring av bestemmelser ligger vedlagt.

Planendring

Foreslått planendring imøtekommer deler av klage, og klageparts interesse vurderes som hørt mht. gjerde og avgrensning mot jordbruksarealet. Forslagsstiller er også gjort kjent med planendringen.

Konklusjon

Klagen tar opp tre ulike moment, disse er vurdert ovenfor. Kommunedirektøren anbefaler at klage tas delvis til følge.

Kommunedirektøren konkluderer med at trafikkforhold er godt nok vurdert i denne saken og at iverksetting av reguleringsplanen for Nordsletta boliger ikke anses å ville utløse vesentlige endringer av dagens trafikkforhold, samt at byggehøyde og konsekvensene for naboens solforhold ikke vil gå ut over hva man må kunne forvente ved en fortetting.

Klagerens argumenter omkring trafikkforhold og byggehøyde ble også lagt fram i forbindelse med ordinær høring og er allerede vurdert og svart ut da saken ble tatt opp til andregangsbehandling. Klage omkring trafikkforhold og byggehøyde bringer ikke inn nye momenter i saken, og kommunedirektøren opprettholder derfor sine vurderinger slik de fremgår av saksframlegget lagt fram til kommunestyret i møte 24.06.2021, sak 61/21. Disse klagemomentene er også ytterligere vurdert i denne saken og anbefales å ikke bli tatt til følge.

Klage vedrørende opparbeidelse av gjerde mot naboens jordbruksareal i øst og sør foreslås tatt til følge. Dette innebærer en mindre endring av reguleringsbestemmelse §3.7, §4.1.1, og §4.1.5.

§ 3.7. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som viser uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, gjerder, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

§4.1.1. Fellesbestemmelser

Gjerder

Det skal etableres en tydelig avgrensning i form av gjerder mot alt tilgrensende jordbruksareal. Gjerde skal opparbeides minimum 1 meter innenfor eiendomsgrense.

§4.1.5. Uteoppholdsareal (f_BUT)

Arealet er felles for beboere innenfor BKS1-2. Gjerder skal oppføres mot jordbruksarealer.

Forslag til reviderte bestemmelser og tidligere vedtatte bestemmelser ligger begge vedlagt i sin helhet.