



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	54/22	16.03.2022
Kommunestyret	25/22	24.03.2022

1-277 Havna panorama - detaljreguleringsplan til 2.gangsbehandling

Vedtak i Kommunestyret - 24.03.2022

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken, sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021.

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

Behandling i Kommunestyret - 24.03.2022

Torger Størseth (AP) fremmet følgende forslag:

Detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021 avvises. Kommunestyret imøteser et bearbeidet planforslag som i større grad tar hensyn til naboene når det gjelder byggehøyde, volum og antall boenheter.

Retten til adkomst og plassering av renovasjon må avklares før vi får saken til behandling.

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

Alternativ votering:

Utvalg Plan og Miljø innstilling vedtatt med 24 stemmer mot 16 stemmer for Størseths (AP) forslag.

Innstilling i Utvalg Plan og Miljø - 16.03.2022

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken, sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021.

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

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 16.03.2022

Torger Størseth (AP) fremmet følgende forslag:

Detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021 avvises. Kommunestyret imøteser et bearbeidet planforslag som i større grad tar hensyn til naboene når det gjelder byggehøyde, volum og antall boenheter.

Retten til adkomst og plassering av renovasjon må avklares før vi får saken til behandling.

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

Kommunedirektørens forslag til innstilling vedtatt med 7 stemmer mot 4 stemmer for Størseth forslag.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Stjørdal kommune vedtar detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken, sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021.

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

Vedlegg:

Oppsummering av høringsuttalelser, med kommunedirektørens vurderinger

1-277 Havna panorama - plankart på bakken

1-277 Havna panorama - plankart under bakken

1-277 Havna panorama - planbestemmelser

1-277 Havna panorama - planbeskrivelse

1-277 Utomhusplan

1-277 Snitt A-E

1-277 Snitt F-G

Uttalelse fra Avinor datert 04.08.21
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 17.08.21
Vedr. 202123493-3 - Fylkeskommunens uttalelse ved offentlig ettersyn av detaljregulering av Havna panorama, Stjørdal kommune
Uttalelse fra Innherred Renovasjon datert 19.08.21
Uttalelse fra mattilsynet datert 09.07.21
NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan 1-277 - Havna panorama - Stjørdal kommune
Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - 1-277 Havna panorama - Stjørdal kommune
Uttalelse fra Statens vegvesen datert 18.08.21
Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag datert 23.08.21
Uttalelse fra Tensio TN AS datert 09.07.21
Kart
Uttalelse fra Trondheim Havn IKS datert 06.08.21
Uttalelse fra Flogas Norge AS
Automatisk tilbakemelding fra DSB - Reguleringsplanen 1-277 Havna panorama - Stjørdal kommune
Uttalelse fra Wedø Kahn advokatfirma AS datert 23.08.21
Uttalelse fra May og Ole M. Avelsgaard datert 28.08.21
Uttalelse fra Ingeborg Moa datert 28.08.21
Uttalelse datert 25.08.21
Underskrifter mot prosjektet
Uttalelse fra naboer datert 29.08.21
Uttalelse fra Per Ivar Tiller og Anita Moan Tiller
Uttalelse fra Sylvi og Jan Otto Skjelstad datert 21.08.21
Uttalelse fra Børge og Ann-Solveig Thorsen datert 28.08.21
Uttalelse fra Randi Avelsgaard datert 26.08.21
Uttalelse fra Monica Tryggvadottir Lyng Husby datert 08.07.21
Uttalelse fra PGKH AS datert 22.08.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksutredning førstegangsbehandling av 1-277, sak 117/21
Støyutredning v/Rambøll datert 11.09.2020
Geoteknisk vurdering v/Rambøll datert 01.06.2021
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 08.06.2021
Områdeplan 1-250 Storvika og omegn

Sammendrag:

Planforslaget er en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for boligbygging mellom småbåthavna og Molovika utenfor Stjørdal sentrum. Forslaget er i tråd med overordna plan, som er områdeplan 1-250 Storvika og omegn. Planforslaget tillater et leilighetsbygg på 5 etasjer som trappes ned til to etasjer mot nord og 1 etasje mot sør. Det er høy utnyttingsgrad, og prosjektet

har ført til stor motstand i nabolag og lokalmiljø. Kommunedirektøren har vurdert at saken kan få 2 ulike utfall.. I forslaget til innstilling foreslås å vedta planforslaget som er innsendt i tråd med overordna plan. Det er også utformet et alternativt vedtak om å avvise planforslaget.

Saksopplysninger

BAKGRUNN

Forslagstiller er MNPRO as, som på vegne av PGKH AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for boligbebyggelse på nordvestsiden av Havnegata vis à vis småbåthavna, på eiendommen 82/4. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for et leilighetsbygg med 17 leiligheter og tilhørende funksjoner.

Planforslaget består av kart, bestemmelser, beskrivelse, samt utomhusplan. I tillegg foreligger støyrapport, risiko- og sårbarhetsanalyse, snitt, illustrasjoner, sol/skyggekart, geoteknisk vurdering og andre temarapporter.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg plan og miljø den 23.06.2021 i sak 117/21. Plansaken var på høring og offentlig ettersyn i perioden 29.06.2021 – 29.08.2021.

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. I områdeplan 1-250 vedtatt 19.12.2019 er planområdet kalt felt B2, og det tillates rekke-/kjedehus med evt sekundærleilighet, eller blokkbebyggelse for leiligheter, med angitte byggegrenser og byggehøyder opptil kote 23,5.

Områdeplanen stiller rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg langs Havnegata skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dette videreføres i detaljplanforslaget.

HØRINGSUTTALELSER, FAGLIGE RÅD OG INNSIGELSER

Det er laget en oppsummering av høringsuttalelsene med kommunedirektørens vurderinger, se første vedlegg. Høringsuttalelsene er også i sin helhet vedlagt saken.

Det har kommet inn 25 uttalelser og to innsigelser til planforslaget som var på høring. Innsigelsene og innspillene fra offentlig myndigheter handler mest om tekniske detaljer i bestemmelser og plankart. Innspillene fra naboer handler kort oppsummert om sterk bekymring og motstand til planforslaget fordi det tilrettelegger for bygging av et leilighetsbygg med høy utnyttning og byggehøyde, byggegrensen lå nært tomtegrensen, og fordi det medfører økt trafikk på Havnegata som oppleves utrygg.

Faglige råd og innsigelser:

Trøndelag fylkeskommune hadde innsigelse til planen inntil plassering, utforming og høyde for støyskjerm er godt sikret juridisk gjennom plankart og bestemmelser. Fylkeskommunen kom også med faglig råd om å tydeliggjøre hva som er avsatt til utomhusareal. Plankart og bestemmelser er endret for å imøtekomme dette, og fylkeskommunen har bekreftet at innsigelsen er trukket.

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen inntil det er innarbeidet minimumskrav til antall boenheter som sikrer en god arealutnyttelse, minimum som kravet i områdeplanen. Statsforvalteren kom med faglige råd om skjerpning av støykrav. Bestemmelsene er oppdatert for å imøtekomme kravene, og Statsforvalteren har bekreftet at innsigelsen er trukket.

BYGGEGRENSER

Endringer i premisser fra områdeplan til detaljplan

I områdeplanen 1-250 er arealet for planforslaget kalt B2. Arealet i planforslaget for Havna panorama er mindre enn i B2, fordi det er tatt ut et areal langs østsiden av planforslaget: en 4 meter bred stripe som tilhører eiendommen gnr/bnr 82/1. Dette arealet kan ikke alene utnyttes til byggeformål, og utbygger hadde forutsatt at de skulle få gjort en avtale om kjøp av arealet. Dette lå til grunn for fastsetting av byggegrensen i områdeplanen. I etterkant har det vist seg at utbygger ikke har fått kjøpe arealet. Planområdet i detaljplanforslaget som var på høring ble derfor krympet i forhold til B2, uten at byggegrensene ble flyttet tilsvarende inn rundt hele tomte.

Byggegrenser i planforslaget

Byggegrensene er justert for å imøtekomme merknader. Mot boligtomt i nordvest (82/68) er det 4 meters byggegrense mot vest og 6-9 meter mot nord. Mot hyttetomt i sørvest (82/170) er det byggegrense på 4 meter. Mot nordøst grenser planen til en eiendom som er for smal til å bebygges. Her er det byggegrense på mellom 2,5 og 4 meter i en strekning på ca 10 meter. Der det er planlagt heis- og trappehus, merket som J8 på plankartet, er byggegrensen 1 meter. Dette grenser til LNFR-f-område.

ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

For å imøtekomme innsigelser og høringsuttalelser er det gjort mindre endringer i planforslaget.

Plankart:

- Det er påført indre radius i avkjørsel: 5,3 meter
- Det er påført mål på frisiktlinje
- Endret sosikode på boligbebyggelse, fra 1110 til 1113
- Endret sosikode på renovasjon, fra 1590 til 1550
- Det er lagt inn symbol for støyskjerm
- Byggegrenser er trukket lenger inn fra tomtegrense
- F_G1 gang og sykkelveg er endret til f_SF fortau

Bestemmelser:

- Nytt punkt 7: Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene
- Pkt 3.2 Støy er oppdatert med flere krav
- I pkt 4.1.1.3 Grad av utnytting er det lagt inn minimumskrav
- Nytt pkt 3.11 Fremmede arter er lagt inn etter krav fra Mattilsynet

Planbeskrivelse:

- Konsekvenser fra risiko- og sårbarhetsanalysen er lagt inn i planbeskrivelsen

Snitt F_G:

- Det er utarbeidet snitt som viser utforming av avkjørsel/rampe til parkeringskjeller.

OM EKSPROPRIASJON

Planforslaget regulerer atkomst og renovasjonsanlegg på annen grunneiers eiendom (82/1), noe som gjør utbyggingen avhengig av å enten få til en avtale med grunneieren, eller om nødvendig ekspropriasjon. Eksisterende bolig på tomte har hatt atkomst siden det bygd i 1948, og forslagstiller mener at dette gir hevd til atkomst. Dette ble vurdert i saksfremstillingen til førstegangsbehandlingen av planforslaget, og gjengis her:

«Atkomst

Planforslaget viser atkomst fra Havnegata. Eiendommen gnr/bnr 82/1 ligger på deler av vest-, sør- og østsiden av Havna panorama. Atkomsten til Havna panorama og renovasjon/avfallskontainere er plassert på 82/1. Eksisterende eneboliger på 82/4 har atkomst pr i dag over 82/1, men i planforslaget er denne blitt bredere og flyttet lenger sør. Forslagstiller hevder at retten til atkomst til tomte er sikret gjennom hevd – tomte har hatt atkomst siden 1948 da tomte ble fradelt 82/1, og gjennom at kommunen har godkjent en byggesøknad for garasje med bolig på tomte i 2002. Eier av 82/1 vil ikke godta at atkomstretten gjelder for et nytt leilighetsbygg med mange leiligheter.

Kommunedirektøren har gjort en juridisk vurdering av spørsmålene om rettighet vedrørende byggegrense og vegrett.»

«Kommunens vedtak om tillatelser etter plan- og bygningsloven etablerer ikke veiretter for private. Dersom kommunen vurderte dette i forbindelse med tidligere byggesøknad etablerer ikke dette privatrettslige rettigheter, jf. pbl § 21-6 tredje punktum. Vegretter er begrenset i både sitt rettsgrunnlag og sitt omfang, jf. servitutlova §§ 2 og 9 første ledd. For det første bør tiltakshaver etablere at rettsgrunnlaget for veiretten er som påstått, det vil si at den hevdede retten er reell og akseptert av grunneier. Så lenge det ikke er etablert en rettighet ved tinglyst erklæring eller skriftlig avtale er det ingen sikkerhet for at atkomstrett over eiendommen ikke er en tålt bruk. Både servitutloven § 2 og § 9 er utslag av prinsippet om at bruksretten må tilpasses samfunnsutviklingen og gis en dynamisk fortolkning. Begge bestemmelser gjelder også vegretter. Dette betyr at ved vurderingen av en hevdet vegrett må det etableres at det foreligger et rettsgrunnlag basert på det ovenstående, samt at det må avgjøres hvorvidt den nye rettigheten er begrenset og ikke fører til økende belastning. Det siste viser til omfanget av veiretten, som i utgangspunktet kan anses å være begrenset til alminnelig fot- og personbiltrafikk til dagens bruk, altså atkomst til boenhetene som er på eiendommen i dag. Atkomst til alle boenhetene i det planlagte tiltaket er en betydelig utvidelse av omfanget av den hevdede rettigheten, som det ikke nødvendigvis er dekning for i den påstått etablerte rettigheten.

En ny reguleringsplan som blir vedtatt vil styre ny arealbruk. En som skal bygge i henhold til reguleringsplan kan allikevel ikke bygge på andres eiendom med mindre det oppnås enighet med grunneier i en avtale, eller kommunen gir en rett til å ekspropriere grunn eller rettigheter til utbyggingen.»

Vurdering

FORHOLDET TIL OVERORDNA PLAN OG INTERESSEMOTSETNINGER

Planforslaget er i tråd med områdeplanen. Høringsuttalelsene er gjennomgått, vurdert og delvis imøtekommet. Innsigelser og faglige råd fra Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune er tatt til følge, og innsigelsene er trukket.

Planbestemmelser, plankart, planbeskrivelse, snitt og utomhusplan er justert noe for å imøtekomme tilbakemeldinger. Planforslaget kan derfor legges fram til behandling med innstilling om vedtak - men, det er sterke interessemotsetninger mellom det utbyggingsvolumet planforslaget legger til rette for og hva naboer og andre mener passer inn i området.

På den ene siden står utbyggingsprosjektet som i seg selv er gjennomarbeidet og godt tilpasset terrenget - på avstand vil bygningen ligge under silhuetten av berget bak.

Utbyggingsprosjektet ble vurdert også under behandlingen av områdeplanen 1-250 Storvika og omegn. Det ble ikke lagt inn i områdeplanen, men områdeplanens bestemmelser gir en ramme som åpner for prosjektet.

På den andre siden står hensynet til naboene. På nært hold vil utbyggingsprosjektet virke mer ruvende og fremmed i forhold til de eldre eneboligene rundt. Også under behandlingen av områdeplanen var det motstand mot å tillate et leilighetsbygg.

Under behandlingen av detaljplanen har utbyggingsplanene skapt et veldig engasjement som er felles for hele nabolaget og andre som er opptatt av friluftsområdet og området karakter.

De fleste uttalelsene fra naboer gjelder kritikk og bekymring rundt forhold som allerede er avklart gjennom stadfesta områdeplan - forhold som ikke ble påklagd etter vedtaket av planen. Fordi detaljplanforslaget er i tråd med overordna plan, kan kommunedirektøren vurdere at uttalelsene ikke skal tas hensyn til, fordi det ikke har fremkommet nye opplysninger. Kommunedirektøren er imidlertid usikker på om dette er et riktig valg, når det er så stor motstand i nabolaget.

Det kan diskuteres om de negative konsekvensene ble for lite belyst i områdeplanen, og at nabohensyn ble for lite vektlagt. Områdeplanens bestemmelser tillater også å bygge rekkehus og kjeda hus. Kommunen kan derfor velge å ikke vedta detaljplanen slik foreligger, selv om den er i tråd med områdeplanen. Det er mulig å vedta at utbygging på denne tomta skal skaleres ned til, eller nærmere minimumskravet til utnytting i områdeplanen, for å tilpasse seg eksisterende bomiljø i større grad. Statsforvalteren stiller krav om minimum 3 boenheter pr dekar som er avsatt til bebyggelse og anlegg. I planforslaget er dette 1570 m², og minimumskravet blir da 5 boenheter.

For begge utbyggingsalternativene vil det være behov for å avklare retten til adkomst og plassering av renovasjon

KONKLUSJON

Kommunedirektøren vurderer at kommunen står ovenfor to alternativ:

Alternativ 1: Vedta planforslaget slik det foreligger. Det er i tråd med overordna plan, men medfører sterk misnøye i nabolaget. Kommunen må være forberedt på å ekspropriere areal for å realisere atkomst og renovasjon i planen, dersom forslagstiller ikke selv får en avtale med grunneier av arealet. Dette alternativet er utformet i kommunedirektørens forslag til innstilling.

Alternativ 2. Ikke vedta planforslaget med det utbyggingsvolumet som foreligger, men sende saken tilbake til administrasjonen med ønskede politiske føringer.

Forslag til vedtak dersom alternativ 2 velges:

«Detaljreguleringsplan for Havna panorama, plan-ID 1-277, som vist på plankart på bakken sist revidert 18.02.2022 og under bakken sist revidert 18.02.2022, planbestemmelser datert 18.02.2022, planbeskrivelse datert 13.12.2021 avvises. Kommunestyret imøteser et bearbeidet planforslag som i større grad tar hensyn til naboene når det gjelder byggehøyde, volum og antall boenheter.

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

