



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan - plansak		
Kommunestyret		

1- Reguleringsendring Dullumsv 17

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsendring for Dullum Gård som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser, merket Stjørdal kommune, datert 20.04.11, sist rev. 03.08.11.
2. Det foreligger ingen innsigelser og planforslaget kan egengodkjennes.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Planforslag med bestemmelser og beskrivelse, datert 20.04.11, sist rev. 03.08.11
2. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 48/11
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord – Trøndelag, datert 09.08.11
4. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune, datert 11.07.11
5. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 19.07.11
6. Uttalelse fra Sametinget, datert 07.07.11
7. Uttalelse fra barnerepresentanten, datert 29.07.11
8. Uttalelse fra Kommunalt trafiksikkerhetsutvalg, innstilling
9. Uttalelse fra Uttalelse fra Dullum Vest Velforening, datert 22.06.11
10. Uttalelse fra Rasmussen/Ødegaard, datert 24.06.11
11. Uttalelse fra Rolfseng og Kvalheim, datert 28.07.11
12. Uttalelse fra Jorun Værnesbranden, datert 30.07.11

Til kommunestyret:

1. Planforslag med bestemmelser og beskrivelse, datert 20.04.11, sist rev. 03.08.11
2. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 48/11

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsendring for Dullum Gård har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 16.06.11 - 01.08.11. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget.

INNKOMNE MERKNADER

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Krav til geotekniske vurderinger er tatt med i bestemmelsene og fylkesmannen går ut i fra at dette er det forholdet til samfunnssikkerhet som anses som relevant for reguleringsplanen. Generelt forventes det imidlertid en mer fullstendig ROS-analyse, jfr. pbl. §4-3. *Fylkeskommunen* har, etter de endringer som er gjort med planforslaget etter varsel om oppstart, ingen merknader til planforslaget, men varsler om aktsomhets – og meldeplikten etter kulturminneloven. *Statens Vegvesen* forutsetter at busslomme og adkomst til busslomme opprettholdes som i dag. *Sametinget* opplyser om melde – og aktsomhetsplikten etter Kulturminneloven.

Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg ber om at det inntegnes frisisiktsoner i kryss mellom kommunal veg og felles adkomst. *Barnerepresentanten* mener at planforslaget kan aksepteres på bakgrunn av de justeringer som er gjort etter tilbakemelding ved planoppstart.

Dullum Vest Velforening, samt berørte naboer (Rasmussen/Ødegaard, Rolfseng, Kvalheim og Værnesbranden) uttrykker alle at arealutvidelsen i vest ikke er noen fullgod erstatning for bortfall av friområdet som foreslått, og at det er villedende at Lekeplass 2 presenteres som et tillegg til friområdene, når det allerede var innregulert 250 kvm lekeareal fra før i område B. Videre blir det vist til at tidligere forsøk på å omregulere friområdene har blitt møtt med skepsis fra fylkesmyndighetene, og at reguleringsforslaget framlagt som mindre reguleringsendring ikke er korrekt, jfr. Fylkesmannens påpekning. Videre vil utsikten reduseres for nærmeste bakenforliggende bebyggelse. I den forbindelse kreves det begrensinger i mønehøyde oppgitt i meter over havet, slik at bakenforliggende bebyggelse ikke får forringet bokvalitet. Det presiseres at grøntdraget i retning sør til vest var gjennomgående i reguleringsplan av 1973, men beklageligvis blitt gradvis avskåret med byggeformål i senere reguleringer. Det spørres om Dullum gård skal bygges ut videre med flere boenheter.

Vurdering

Rådmannens kommentarer til innkomne merknader framgår av de nedenforstående avsnitt.

SEKTORMYNDIGHETER OG KOMMUNALE INSTANSER

Merknader fra stat og fylke samt kommunale instanser er tatt til etterretning. Det vises til plankart og bestemmelser.

BERØRTE NABOER OG VELFORENING

Innvendinger mot å benytte areal ved bussholdeplass til erstatning for omregulert friareal, har rådmannen imøtekommet ved å trekke boligarealet østover slik at den flate brinken foran eiendom gnr/bnr 94/37 blir videreført som friområde. Rådmannen er enig i at dette arealet lar seg vanskelig erstatte med området rundt bussholdeplassen. De 480 m² av friområdet som

omreguleres til boligformål vest for Dullum gård, består derimot av et terreng som faller bratt ned mot garasje og oppkjørsel til Dullum gård. Ved befaring framsto arealet som lite brukervennlig mhp. leik og uteopphold. Det samme gjelder for det 250 kvm omregulerte friområdet nord for Dullum gård. Disse arealene mener rådmannen kan erstattes av henholdsvis areal ved bussholdeplass og areal ved gårdsplassen til Dullum gård. Det vises her til bestemmelser og retningslinjer for uteoppholdsareal mhp. avstand (50 – 150 meter), trafiksikkerhet (ikke kryssing av veg) og tilgjengelighet (bundet sammen av sti) og beskaffenhet (arealer med flate partier og noen mindre terrenghelninger).

Når det gjelder selve arealregnskapet, er det på det rene at 730 m² blir omregulert til boligformål (480 i vest og 250 i nord), mens det tillegges 950 m² areal i vest og 260 m² sør for Dullum gård, altså et samlet areal på 1210 m². Dette gir et netto tillegg på 480 m² ift gjeldende reguleringsplaner. Ser man bort fra erstatningsarealet på gårdstunet, er det fremdeles et netto tillegg på regulert uteareal (220 m²).

Når det gjelder innvendinger til planprosessen, har rådmannen gått bort fra ”mindre reguleringsendring” til full reguleringsendring aht naboprotestene. Dette framgår av tidligere saksframlegg, jfr. vedlegg 3.

Krav om kotereferert høyderestriksjon på nybygg er imøtekommet. Det vises til planbestemmelsenes § 4.1.6, jfr. vedlegg 1. Det foreligger ingen planer for videre utbygging på Dullum gård utover oppføring av angjeldende enebolig. Det kan dog ikke utelukkes at en framtidig fortetting av gårdstunet kan være aktuelt, herav opparbeidelseskravet. (Under fire boenheter foreligger det ikke vedtekt om krav til etablering av felles uteareal, jfr, KP-arealdel).

Rådmannen gir naboene rett i at reguleringsplan fra 1972 viser det sør-vestgående grøntdraget som gjennomgående. Det var først med reguleringsplan av 30.01.97 at Dullum gård ble innregulert som boligformål, og dermed brøt det øst-vestgående grøntdraget. Rådmannens tidligere påstand om at grøntdraget aldri har vært gjennomgående, er derfor ikke korrekt.

ANDRE FORHOLD

I planforslaget utlagt til høring var arealet i sør 400 m², men er nå redusert med 140 m² av hensyn til utbedret adkomstveg og utearealets funksjon som sandlekeplass. Som det framgår ovenfor, er størrelsen tilstrekkelig til å erstatte utearealet i nord og er større enn minstekravet (jfr. bestemmelser/retningslinjer for uteareal) på 100 m².

KONKLUSJON

Innkommne merknader er gjennomgått og vurdert og delvis tatt til følge. Vedlagt plankart og planbestemmelser er justert og endret som beskrevet i avsnittet "Vurdering". Rådmannen mener planforslaget kan vedtas.