



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		

### 1-107 I Reguleringsplan for Dregsethv 8 og 10

#### Rådmannens forslag til innstilling:

- I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Dregsethvegen 8 og 10 datert 30.05.12, sist revidert 25.11.12, utarbeidet av Stjørdal kommune.
- Det foreligger ingen innsigelser og planforslaget kan vedtas.

#### Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Reguleringsplan m/bestemmelser og beskrivelse, datert 30.05.12, sist revidert 25.11.12.
2. Oversiktskart
3. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 105/12.
4. Uttalelse fra berørte parter
5. Reguleringsplan m/bestemmelser og beskrivelse, Krogstad bygg- og tegneservice AS, datert 25.05.12.

#### Til kommunestyret:

1. Reguleringsplan m/bestemmelser og beskrivelse, datert 30.05.12, sist revidert 25.11.12.
2. Oversiktskart
3. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 105/12.

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

#### Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Dregsethvegen 8 og 10 har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 05.07.12 - 16.08.12. Det er mottatt 10 uttalelser til planforslaget.

## INNKOMNE UTTALELSER

*Fylkesmannen i Nord-Trøndelag* har ingen merknader til selve arealbruken, men gjør oppmerksom på at fortetting bør skje med fokus på kvalitet som bl.a innebærer at man ivaretar hensyn til barn og unges oppvekstvilkår og at gode utearealer for lek og opphold bør vektlegges ved valg av planløsninger. Det foreligger noen formalmerknader til planbestemmelsene, herunder at krav til lavtemperaturløsninger og forskrifter fra Stjørdal fjernvarme AS må utgå pga manglende hjemmel, samt at noen bestemmelser er for vagt formulert og anbefales tydeliggjort.

*Nord-Trøndelag Fylkeskommune* viser til at planen er fremmet i to alternativ, et utarbeidet av forslagstiller (1A) og et utarbeidet av kommunen (1B). Fylkeskommunen mener utbyggers forslag gir uheldige trafikkforhold (bl.a dårlig sikt ved utkjøring fra rampe med for mye nærhet til eksisterende bebyggelse) og leikeareal blir lite og delvis skyggefullt. Kommunens alternativ gir mindre trafikkbelastning på felles adkomstveg og løsningen gir bedre utnytting av området med en større og bedre plassert lekeplass tilknyttet gangveg gjennom tunet. Fylkeskommunen anbefaler at kommunens alternativ videreføres.

Det foreligger ingen kjente konflikter med automatisk fredede kulturminner i området, men det gjøres oppmerksom på aktsomhets – og meldeplikten etter kulturminnelovens §8.2.

*Statens vegvesen* vurderer kommunens alternativ å være den beste planutformingen med de beste trafikale løsningene, hvor innkjøring direkte fra Dregsethvegen vil lede biltrafikken raskt ned i p-kjeller. Tunet med leikeareal blir dermed bilfritt og gangveg gir god forbindelse gjennom planområdet.

*Sametinget* har ingen spesielle merknader til planforslaget, men skulle det allikevel komme fram gjenstander/levninger i marken som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående.

*Nord-Trøndelags elektrisitetsselskap (NTE)* gjør oppmerksom på at det er et lavspenningsanlegg i planområdet som må ivaretas, jfr vedlagt ledningskart, og det bes om at det settes av plass til ny nettstasjon på plankartet, plassert i samsvar med NTE.

*Barnerepresentanten* mener at kommunens reguleringsforslag har den beste utformingen. Utearealet er litt større og har en bra plassering i forhold til boligblokkene, og vil få mere sol og dermed være mer innbydende til lek og opphold både for barn og voksne.

*Kommunalt trafiksikkerhetsutvalg* ber om at planforslag utarbeidet av Stjørdal kommune (Alt. 1B) blir lagt til grunn for videre behandling av reguleringsplan for Dregsethvegen 8 og 10. Utvalget ber også om at det i planbestemmelsene tas inn at nedkjøringsrampe til parkeringskjeller skal nå bakkeplan minst en billengde før indre fortauskant. Trafiksikkerhetsmessige ulemper med økt trafikk langs Dregsethvegen blir ivaretatt ved å anlegge fortau på begge sider, slik reguleringsplanen viser.

*Steinar Fiskvik v/ advokatfirmaet Welde*, opplyser at adkomstveg for bolighusene i Dregsethvegen (B og C) går over hans eiendom/gårdsplass, og Fiskvik opplever allerede i dag denne trafikken som belastende. Adkomstvegen er svært smal og benyttes bl.a til leik i dag. Utbyggers planforslag vil medføre at tilførselstrafikk for 10-14 nye boenheter vil benytte denne adkomstvegen. Merbelastningen dette medfører, gjør at Steinar Fiskvik klart vil gå for kommunens alternative planforslag, dog med følgende innvendinger:

- Gjesteparkering bør plasseres ved inngang til parkeringskjeller.
- Det bør settes som vilkår at anleggstrafikk ikke skal gå over Fiskvik sin eiendom.

- Planbestemmelsene bør sikre at utomhusareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

*Knut Hoås* ber om at forhold tilknyttet planlagt utbygging på Dregsethvegen 9 og 11 (vis – å-vis angjeldende planområde) blir ivaretatt.

*Ole Torleif Krogstad*, som er tomteeier og utbygger for boligprosjektet planen omfatter, melder at han går bort fra fortetting gjennom reguleringsplan, da vilje til å imøtekomme tiltakshaver ikke har vært til stede. Krogstad går isteden tilbake til å søke om byggetiltak kun for firemannsbolig på del av tomt gnr/bnr 102/227, med ny adkomstveg langs grense mot nord fra Dregsethvegen 10 og parkeringsrampe etablert midt i nåværende grense mellom eiendommene gnr/bnr 102/227 og 269 med innkjøring i gavlenden av nybygg.

### **Vurdering**

Som det framgår av saksframlegg PS – sak 105/12, er denne planprosessen resultatet av en uenighet mellom kommunen og tiltakshaver om hvilken planløsning som er mest hensiktsmessig med tanke på utbygging/fortetting av tomtene 102/227 og 269. Dette har ført til at to ulike planforslag er sendt på offentlig høring.

Utbygger uttrykker i vedlagt uttalelse at han trekker seg fra planprosessen. Men da planen legger grunnlaget for ny firemannsbolig og sikrer en hensiktsmessig ramme for framtidig fortetting av området, bør allikevel en reguleringsplan for området vedtas.

Høringsuttalelsene uttrykker en gjennomgående tilslutning til kommunens planforslag, samtidig som rådmannens innvendinger til tiltakshavers forslag blir bekreftet. Rådmannen finner det derfor mest formålstjenlig å innstille kommunens planforslag.

Høringsrunden har gjort det nødvendig med følgende endringer av plankart og bestemmelser:

- At utbygger trekker seg fra hele planprosessen, har gjort det nødvendig å forenkle plankartet. Planforslaget åpner nå for både en samlet rasjonell utbygging og en trinnvis utbygging. Det vises til planbeskrivelsen, jfr. vedlegg 1. Dette betyr at ønsket oppføring av firemannsbolig på del av tomt gnr/bnr 102/227, kan realiseres med denne reguleringsplanen.
- Steinar Fiskvik, eier av tomt gnr/bnr 102/270, er blitt imøtekommet når det gjelder kravet om at økende trafikk som følge av nybygg, ikke skal belaste adkomstveg som går over hans gårdsplass.
- Fylkesmannens formalmerknader er tatt til følge uten ytterligere kommentarer.
- Avgrensingen av planområdet er endret for å ivareta merknader fra Knut Hoås.

### **KONKLUSJON**

Rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt. Overnevnte endringer er gjort på vedlagt plankart, bestemmelser og beskrivelse.