



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

3-047 - Mæhre Husby - Arnstadåsen - Reguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan – og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret reguleringsplan for Arnstadåsen - Mæhre Husby med plan - id: 3-047, som vist på plankart, sist revidert 14.03.17, med tilhørende planbestemmelser, datert 10.01.17, sist revidert 11.12.17.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.01.17, sist revidert 14.03.17
2. Planbestemmelser, datert 10.01.17, sist revidert 11.12.17
3. Planbeskrivelse, 10.01.17, sist revidert 14.03.17
4. Utskrift fra møtebok, utvalgssak 83/17
5. Uttalelse fra berørte parter
6. Plankart for 3-032B-Arnstadåsen III – område O1-reguleringsendring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

BAKGRUNN

I møte den 26.04.2017, sak 83/17 vedtok Komite plan å legge ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10, forslag til reguleringsplan for Arnstadåsen - Mæhre Husby.

Planområdet er lokalisert på Arnstadåsen, Skatval, ca 1.7 km fra Skatval sentrum. Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av tre eneboliger med tilhørende anlegg. Planen er utarbeidet av Arkideco AS på vegne av grunneierne Margrete Mære Husby og Odd Husby.

INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 11.05.2017 - 22.06.2017. Det er mottatt 8 uttalelser til planforslaget.

Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, Sametinget, Bane nord, Direktoratet for mineralforvaltning og NTE Nett AS har ingen merknader til plansaken. *Fylkeskommunen* minner dog om aktsomhets – og meldeplikten etter Kulturminneloven.

NTE ønsker å bli kontaktet for ivaretagelse/evt. ombygging av eksisterende nettanlegg, og har i den forbindelse oversendt ledningskart for området. *NTE* opplyser at kostnader ved ombygging eller kapasitetsøkning som følger av utbygging, skal dekkes av tiltakshaver.

Pretor Advokat AS har på vegne av 6 oppsittere langs Dansarberget framsatt følgende merknader til planforslaget:

1. Oppsitterne er skeptisk til at adkomsten til nye boliger skal gå via Dansarberget, da dimensjoneringen av denne, med barn som leker samt en uoversiktlig sving, gjør en trafikkøkning langs denne adkomstvegen lite ønskelig.
2. Det framgår av kommunens saksframstilling at det er opparbeidet fortau langs Dansarberget. Dette medfører ikke riktighet. Utifra at kommunen feilaktig har lagt til grunn at det er allerede opparbeidet gang - og sykkelveg langs Dansarberget, er ikke saken tilstrekkelig opplyst, jfr. forvaltningslovens §1.7.
3. Det er ikke regulert et klart skille mellom offentlig og privat anlegg innenfor planområdet, som er i strid med retningslinjene i kommeplanens arealdel, jfr. pkt 1.8, noe som vil være uheldig ifm. krav om overtagelse.
4. Forslaget legger opp til adkomst via Dansarberget, håndtert som en mindre endring av reguleringsplan for *Arnstadåsen, byggetrinn 3*. Da oppsitterne motsetter seg denne planendringen, kan ikke dette behandles som en mindre vesentlig endring. For øvrig må bruk av vegen avtales med vegeierne, da vegretten er et privatrettslig forhold som ikke kan avklares gjennom en reguleringsplan. I den forbindelse foreslås en alternativ adkomst, lagt til østsiden av byggetomta.
5. Oppsittere motsetter seg at bygges ut flere boliger dersom det er riktig at vanntrykket ikke er stort nok. Dette vil få følger for slukkevannkapasiteten ved eventuell brann. Vann – og avløpssituasjonen bør utredes nærmere gjennom ROS-analyse. I den forbindelse opplyses det at kapasiteten kan forbedres med en ringledning som også forbedrer forsynings-sikkerheten, vannkvaliteten og hindrer frostskafer.

Rådmannen kommenterer de overnevnte uttalelser til planforslaget i vurderingsavsnittet. Det dreier seg i all hovedsak om innvendinger fra oppsitterne langs Dansarberget, ved Pretor Advokat AS.

Vurdering

DIMENSJONERING AV ADKOMSTVEG – DANSARBERGET

Oppsitterne v/Pretor Advokat AS er skeptisk til at adkomsten til nye boliger skal gå via Dansarberget, da den ikke er tilstrekkelig dimensjonert for det. Dansarberget er en typisk adkomst til et boligområde som vegnormalen til Statens Vegvesen (017) definerer som vegklasse A1, hvor følgende normer gjelder:

Kjørebanebredde på 3.5 meter anbefales for inntil 50 boliger i blindveg. For mer enn 50 boenheter anbefales en kjørebanebredde på 4 meter med halvmeters vegskulder, totalt 5 meter. Det legges opp til blandet trafikk, altså ikke krav til gang-/sykkelveg eller fortau. Minste horisontalkurveradius bør være 30 meter.

Dansarberget fungerer som adkomstveg til 12 boliger (medregnet 3 planlagte boliger som denne saken omhandler). Kjørebredden er ihht. gjeldende reguleringsplan på 6 meter bred med vegskulder på 1.5 meter, summert 8.5 meter. Sammenholdt med Statens vegvesens normaler, legger rådmannen til grunn at Dansarberget er godt dimensjonert for å ta trafikk som følger av en økning på tre boenheter. Rådmannen registrerer at svingradien i vestre del av adkomstvegen er kun 20 meter, der anbefalt minste radius er 30 meter ifølge vegnormalen. Det er derfor reguleringsendring for 3-032B – Arnstadåsen III, foreslått en utvidelse av Dansarbergets vestre sving, slik at vegnormalens anbefalinger tilfredsstilles fullt ut. Rådmannen finner det rimelig at vegutvidelse som beskrevet blir opparbeidet som rekkefølgekrav tilknyttet denne plansaken. Det vises til rekkefølgebestemmelsenes §7.2, jfr. vedlegg 2.

OPPSITTERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Dansarberget eies av Stjørdal kommune (som del av eiendom gnr/bnr 68/117), og følgelig kan kommunen som grunneier innvilge adkomstrett til nye boliger. Dette vil allikevel ikke være i tråd med gjeldende reguleringsplan som bestemmer hvem Dansarberget skal være felles for.

Dette har rådmannen foreslått løst med reguleringsendring av gjeldende reguleringsplaner *Arnstadåsen boligfelt, byggetrinn 3 (vedtatt 18.12.08)* og *Arnstadåsen II (vedtatt 16.10.03)*, med det formål å sikre beboerne gjensidig adgang til felles veg, turdrag og friarealer. Det vises til planendringer, jfr. vedlegg 6.

Det medfører riktighet at en mindre reguleringsendring etter pbl. §12-14, annet ledd ikke fører fram, da berørte parter motsetter endringsforslaget. (Merk: Dette er endret ved lovrevisjon senere, men det overnevnte gjaldt på behandlingstidspunktet). Da må planendringene behandles som vanlig reguleringsendring etter pbl §12-14 første ledd. Det vises til kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Tyrøn 2010). Reguleringsendring av Arnstadåsen II er derfor behandlet som full reguleringsendring, jfr. utvalgssak 150/17.

VANN- OG AVLØPSFORHOLD

Når det gjelder oppsitternes kommentar til vann- og avløpskapasiteten, siteres rådmannens vurdering i utvalgssak 83/17: *Tiltaket skal tilknyttes kommunalt vann - og avløpsnett. Avløpskapasiteten er noe anstrengt, men en økning på 2-3 boenheter anses ikke å være kritisk i denne sammenhengen. Kapasiteten blir uansett vesentlig forbedret når Arnstadåsen blir påkopledd nytt renseanlegg (SARA) på Sutterøy i løpet av 2018. Vanntrykket i området er for lavt,*

og en lokal teknisk installasjon for å øke vanntrykket må påregnes. Det forventes at nytt boligfelt mot nord utløser krav til nytt høydebasseng. Når dette vil skje, er imidlertid uvisst.

ANDRE FORHOLD

Rådmannen opplyste i sak 83/17 at planområdet er tilknyttet eksisterende vegnett med fortau, gang-/sykkelveg til skole, nærmiljø og forretning etc. Oppsitterne v/Pretor Advokat påstår at dette ikke stemmer, og anser det som å være en saksbehandlingsfeil. Rådmannen viser til at samleveggen ut av boligfeltet er utformet med fortau og at Mæresmovegen, som leder ned til tettstedssenteret, er utformet med gang- og sykkelveg. I tillegg kommer bilfrie gangstier internt i boligfeltet.

Oppsitterne v/Pretor Advokat mener videre det ikke er et klart skille mellom offentlig og private anlegg. Gjeldende reguleringsplan fastsetter skille mellom offentlig og private anlegg, nedfelt som formål på plankartet, som videre er avgrenset av formålsgrenser. Rådmannen finner dette å være rimelig entydig.

UTBYGGINGSBETINGELSER

Ifm gjennomføring av reguleringsplan vil det være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale for oppføring av eneboliger i Mæhre-Husby, basert blant annet på planens rekkefølgekrav/utbyggingsbetingelser, herunder justering av Dansarberget (utvidelse i sving).

KONKLUSJON

Det foreligger ingen innsigelser og rådmannen anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.