



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg		
Komite plan		
Kommunestyret		

Rykkja Vestre Grendafelt (plan id 3-044) - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan 3-044 Rykkja Vestre som vist på plankart, bestemmelser og planbeskrivelse 20.05.16, sist revidert 14.09.16.

Vedlegg:

Reguleringsplan datert 20.05.16, sist rev. 14.09.16

Reguleringsbestemmelser dat. 20.05.16 og 14.09.16

Planbeskrivelse, dat. 20.05.16 og 14.09.16

Høringsuttalelser fra:

Fylkeskommunen, 11.07.16

Fylkesmannen, 11.08.16

Pretor advokat AS, 12.08.16

Eli Revhaug, 12.08.16

Snorre Revhaug, 12.08.16

Samlet saksframstilling - 1.gangs behandling – sak 72/16

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

Saksopplysninger

Sak: Grendafelt med 9 nye boliger, reguleringsplanprosess, 2. gangs behandling

Sted: Rykkja, Skatval

Forslagsstiller: Gunnar Skjærvold, plankonsulent Geotydal AS

Saken ble behandlet av komite plan 22.06.16, sak 72/16. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring/offentlig ettersyn i perioden 27.06.16 – 15.08.16. Kommunen har mottatt 5 uttalelser/merknader til saken. Merknadene refereres og kommenteres i denne saken, de er for øvrig vedlagt i sin helhet. Når det gjelder forhold som er tatt opp ved 1. gangs behandling, henvises til vedlagte sak (samlet saksframstilling 72/16).

Uttalelse/merknad fra:

Fylkeskommunen (FK)

Området inngår som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, som grendefelt GF2. Planområdet er noe utvidet i forhold til avsett i kommuneplanen, FK har ikke kommentarer til utvidelsen, da feltet i hovedsak har naturlige grenser mot veg og dyrka arealer.

FK anbefaler at en viss andel av nye boenheter oppføres som tilgjengelig boenhet der terrenget legger til rette for dette. Anbefales at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Planen synes godt gjennomarbeidet og spesifisert både når det gjelder byggehøyder og terrengbehandling. Imidlertid finner FK ikke fastsatte høyder for garasjebygg, dette bør suppleres.

Fraråder bestemmelse knyttet til vegetasjon som vil legge uheldige begrensninger på tomtene. Bestemmelse pkt. 6.1 anbefales endret til at det gir rom for vanlig skjøtsel og hensiktsmessig foryngelse av skogen.

Det er ikke påvist kulturminner i området ved gjennomført overflaterregistrering. Har derfor ingen merknader til planen. Dersom det under arbeidet skulle oppdages ikke kjente kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, dette pålegget skal formidles videre til de som utfører arbeidet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen foreslår at det tas inn en bestemmelse angående tilgjengelig boenhet, jfr. nytt pkt. 4.4 i bestemmelsene. Tomt nr. 9 skal ha tilgjengelig boenhet, jfr. teknisk forskrift.

Rådmannen er enig i vurdering når det gjelder reguleringsbestemmelsene pkt.6.1 og har foreslått en endring i tråd med fylkeskommunens anbefaling. Bestemmelsen angående vegetasjon på tomtene er også tatt ut. Videre er det i bestemmelsenes pkt. 4.7 lagt inn krav om at høyden på garasjer/uthus/carport skal tilpasses boligen, men ikke satt noe eksakt krav til maks gesims eller mønehøyde. Dette kan da avklares i byggesak.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (FM)

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Pretor advokat (representerer grunneier av gnr/bnr 63/2 Jostein Opheim)

Viser til at adkomsten til området er tenkt via utvidet bruk av eksisterende privat vei, som går over Opheims eiendom. Det foreligger per i dag ingen privatrettslig rett til slik bruk av den private vegen. Det vises til at bredden og standarden på den nye veien skal være landbruksvei klasse 3, dette er ikke en veistandard som ivaretar den blandende trafikken med myke trafikanter sammen med møtende biler i et uoversiktlig område.

Pga. støy- og støvplagene som vil oppstå for blant annet Opheim ved trafikkøkningen, må kommunen stille krav om at både vei og gang- sykkelvei asfalteres. Pga. trafikkøkningen som reguleringsplanen legger opp til må det kreves at veistandarden heves og at det settes rekkefølgekrav om at det skal etableres en egen gang- og sykkelvei inn til planområdet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har ikke lagt vesentlig vekt på at det er omtalt som landbruksvei, da statens vegvesens veinormal for lignende veier har tilsvarende spesifikasjoner. Det er i tillegg en landbruksvei, med adkomst til regulert lunningsplass for tømmer og adkomst til skog/utmark/dyrka mark. Rådmannen foreslår at teksten i bestemmelsene endres til felles avkjørsel/privat vei, fartsgrense 30 km/t, vegbanebredde iht. planforslaget. Iht. veinormal utgitt av statens vegvesen, kan en slik vei betjene inntil 50 boenheter når det gjelder blindveg. Reguleringsplanen har avsatt 4 meter veibredde pluss annet vegareal – grønt og tosidig møteplasser hensiktsmessig plassert. Rådmannen har krevd utvidet bredde i den krappeste kurven, noe som gir bedre fremkommelighet og sikt. Det er ingen krav til egen gang- og sykkelveg for denne type veier. Det er ikke en gjennomkjøringsvei, men en blindvei med begrenset trafikk. Veien bør imidlertid ha belysning, noe rådmannen foreslår blir tatt inn i planens bestemmelser. Fast dekke vil kunne gi mindre støy og støv, og det vil kunne stilles krav om dette om man finner det rimelig. Stjørdal kommune har ingen veinormal som spesifiserer krav til felles private adkomstveier, så veistandard må vurderes for hvert område etter antall boliger, avkjørsler, gjennomkjøringsvei eller blindvei og miljøforhold. Det er så langt ikke tatt inn krav i bestemmelser om fast dekke på denne veien. Det står i reguleringsbestemmelsene at det skal dannes veilag som skal sørge for rutiner når det gjelder veivedlikehold.

Når det gjelder adkomst gjennom utvidet bruk av veien som går over Opheims eiendom, konstaterer rådmannen at dette er privatrettslige forhold. Kommunen kan ta stilling til reguleringsplanforslaget, selv om det berører andres eiendom. Det vil imidlertid ikke være det samme som at et endelig vedtatt planforslag vil gi de nye regulerte tomtene automatisk veirett, ei heller gi ekspropriasjonsrett. Eiendoms- eller bruksrett til veien bør løses gjennom minnelig forhandlinger eller jordskifte. Forslagsstiller hevder at han har eiendomsrett til en parsell over Opheims eiendom, gjennom eldre utskiftingsdokumenter. Forslagsstiller eier både gnr/bnr 63/3 og 62/1, som ligger henholdsvis sør og nord for Opheims eiendom. Det ligger ikke til kommunen å ta stilling til denne eiendoms- eller evt. utvidet bruk av veirett. Etter at minnelig forhandling og evt. jordskifte er gjennomført, kan kommunen komme i den situasjon at de etter søknad må ta stilling til hvorvidt planen skal kunne gjennomføres med ekspropriasjon.

Det må før tomtene kan bygges ut foreligge godkjent vei, vann – og avløp til tomtene, jfr. plan- og bygningsloven. I rekkefølgebestemmelser pkt.3.2 er det stilt krav om opparbeidelse av veien før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig. Veirett må foreligge samtidig med søknad om fradeling eller byggesaksbehandling.

Eli Stavnesli Revhaug

Etter gjennomgang av planforslaget, hevdes følgende: Det skulle aldri blitt gitt tillatelse til å omdisponere området fra LNF. Man burde prioritere annerledes i dette området og ikke tillatt utbygging med de konsekvenser det har for landbruk og trafikksikkerhet. Ber om at Stjørdal kommune vurderer området på nytt og setter en stopper for videre planlegging av utbygging.

Rådmannens kommentar:

Overordnede utbyggingsprinsipper er vurdert i kommuneplanens arealdel og området avsatt til et grendafelt. Det er dette rådmannen forholder seg til når detaljplan for området behandles. Trafikksikkerhet og forholdet til landbruk er vurdert.

Snorre Revhaug

Utbyggingen gir for stort inngrep i terrenget og skogrydding og sprenging gjør naturbasert sårbarhet for stor. Det medgår for stort areal dyrket jord. Det er planlagt med for dårlig veistandard til feltet. Rekkefølgekrav bør settes til bygging av vei. Viser til kommunens krav om 20 meter avstand til dyrket mark, dette vil medføre at feltet ikke kan bygges ut som foreslått. Omlegging av adkomstvei til Rykkjasskjæret og fritidsboliger er ikke optimal løsning.

Rådmannens kommentar:

Det vil ha betydning for terrenget/landskapet når området går fra LNF – til boligformål. Når det gjelder dette så henvises til 1. gangs behandling av planforslaget. Veistandard er omtalt over, det er inntatt bestemmelse om at veien skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første nye bolig innenfor planområdet. I kommuneplankartet går omdisponeringen helt inn til dyrket mark, avstanden vurderes derfor for hvert planområde på reguleringsplannivå.

Vurdering

Rådmannen har kommentert uttalelsene og viser for øvrig til saksframstilling til 1. gangs behandling som er vedlagt saken. Det er på det rene at det er parter i utbyggingsområdet som har sterke motforestillinger til en bygging som foreslått, og at man ønsker at statusen for området burde vært opprettholdt som før vedtak av kommuneplanens arealdel i mars 2014, alternativt redusert til færre tomter. Noen uttalelser/merknader er delvis imøtekommet.

Rådmannen foreslår følgende endringer til reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 3.2 Felles adkomst

Endres til felles avkjørsel/privat vei. Veien etableres med veibelysning.

Sikret veirett til tomtene skal foreligge før fradeling kan godkjennes og eller tomte/anleggsarbeid i tråd med planen kan godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven.

Nytt pkt. 4.4

Tomt T9 skal ha tilgjengelig boenhet, jfr. teknisk forskrift.

Pkt. 4.6 Garasje/uthus/carport

Tilføres at høyde og volum skal tilpasses boligbebyggelsen.

Pkt. 6.1 Grønnstruktur

Bestemmelsen tilføres: skjøtsel og foryngelse av skogen er tillatt.

Avsnitt om vegetasjon på den enkelte tomt er tatt ut etter anbefaling fra fylkeskommunen.

Når det gjelder veirett så framkommer det tvil om dette foreligger, det er ulike påstander fra forslagstiller og tilgrensende grunneier. Forslagsstiller hevder å eie en tre meter bred parsell over eiendommen til Opheim og at det foreligger eldre utskiftingspapirer angående dette, som ikke er tinglyst og framkommer i offentlige registre. Veien skal ifølge planen utbedres i forhold til dagens standard.

Kommunen forholder seg til at veien skal etableres som i forslag til reguleringsplan, dersom det skal tillates utbygging. Det må ikke være tvil angående rettighetsforholdet for at kommunen skal kunne godkjenne fradeling eller byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven § 27-4.

Når det gjelder veistandard har rådmannen kommentert dette, og det er iht. statens vegvesens veinormaler dimensjonert med tanke på antall boliger når det gjelder veibanebredde. Veien har blitt utvidet etter 1. gangs behandling på en strekning i den krappeste kurven, da inn på forslagsstillers eiendom og innenfor det areal som var avsatt til annen veigrunn for å øke sikt/fremkommelighet.

Reguleringsplanforslaget kan legges fram for endelig behandling.