



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg		
Komite plan		

1. gangs behandling - detaljregulering Seljelia hyttefelt (planid 3-043)

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Stjørdal kommune ved Komite plan å legge detaljreguleringsplan 3-043 Seljelia hyttefelt ut til offentlig ettersyn. Planforslagets dato er 12.10.15, revidert 22.08.17. Av planbestemmelser beslutter komite plan å legge ut alternativ 2, endret 04.10.17 til å følge plandokumentene i den videre prosessen.

Vedlegg:

Vedlegg:

RevidertDetalplankartSeljelia_22082017

RevidertDetaljplan_seljelia_Planbestemmelser_22082017

RevidertDetaljplan_Seljelia_Planbeskrivelse_12102015

NotatVA

ROS

VAKart

Avtale_Avl+©psledning

3-043 Planbestemmelser alternativ 2 endret 04.10.17

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

Innspill i saken, de framkommer av vedlagte planbeskrivelse

Sammendrag:

Detaljregulering av hyttefelt med 20 hyttetomter på Skatval, område er omdisponert til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt i mars 2014.

Saksopplysninger

På vegne av PLG eiendom AS, fremmer Allskog et detaljplanforslag for å legge til rette for utbygging av 20 nye hytter. Det beskrives at det er lagt vekt på at hyttene skal tilpasses terrenget, og estetiske hensyn skal spesielt ivaretas med tanke på utforming av feltet. Hyttene skal ha en moderne profil.

PLANOMRÅDET

Området ligger på Skatval, ved område kalt Skjervauran og får avkjøring fra Fv. 38. Fylkesveien stopper forøvrig ved Velvangen ca 1,5 km lengre sørøst. Selve utbyggingsområdet skråner mot sjøen i vest og vil få gode utsiktskvaliteter. Inntil planområdet ligger det hytter som er etablert i hovedsak på 1960 tallet. Planområdet består i dag stort sett av tett lauvskog.

PLANSTATUS

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Planen består av fire eiendommer gnr. 77, bnr. 1, 2, 4 og deler av bnr. 12.

PLANFORSLAG

Området reguleres til fritidsbebyggelse med 20 tomter, som hver kan bebygges med en boenhet, pluss uthus/garasje og anneks – til sammen 3 bygninger. Tomtene er i størrelse fra 0,6 daa – ca. 1 daa. Tomtene foreslås å kunne bebygges med inntil 180 BYA fordelt på 110 kvm hovedhytte, 20 kvm garasje, 20 kvm på anneks, pluss 30 kvm terrasse som kan anlegges maks 1 meter over terreng. Det spesifiseres at parkeringsareal ikke er en del av BYA og kommer da i tillegg. Videre består planen av vegareal med sideterreng annen veggrunn, parkering, renovasjon, va-anlegg og felles lek/uteområde.

Fritidsboligens plassering skal i størst mulig grad tilpasses terrenget jfr. planbestemmelser §§ 2.2 og 2.3 og dette skal dokumenteres i søknad om byggetillatelse i situasjonsplan og terrengprofiler. Plassering av bygninger skal vises i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng, slik at inngrep og plassering kommer tydelig fram ved byggesøknad.

Når det gjelder utforming, materialbruk og estetikk framkommer at bygningene skal tilpasses hverandre. Til takteking skal benyttes materialer som gir en matt fargevirkning, av beis/maling skal det benyttes sammenfallende farger, slik at bebyggelsen fremstår som helhetlig og står i stil med hverandre.

Det planlegges for innlagt vann og avløp fra hyttene, det er stilt krav om felles vann- og avløpsplan for feltet og det er innregulert et område for selve renseanlegget. Fra renseanlegget vil det gå rør som krysser fylkesveien, deretter over strandsonen og ut i sjøen. Dette skal omsøkes i egen utslippssøknad jfr. forurensingslov/forskrift.

PLANPROSESS

Det har vært avholdt oppstartsmøte mellom tiltakshaver, plankonsulent og kommunen. Det ble varslet planoppstart i Stjørdalens blad, sektormyndigheter og berørte naboer til planområdet ble tilskrevet. Et planforslag ble første gang mottatt av kommunen høsten 2015, dette ble sendt tilbake til forslagsstiller for en gjennomgang. I tiden fram til nytt planforslag som nå foreligger har området skiftet tiltakshaver til PLG eiendom AS.

Innspillene som kom ved varsel om oppstart er referert og kommentert i vedlagte planbeskrivelse. Slik kommunen ser det er innspillene i all hovedsak ivaretatt gjennom foreliggende planforslag.

Vurdering

Planområdet er 24 daa og består idag av lauvskog, og ligger inntil områder som fra før er benyttet til fritidsbebyggelse. Kommuneplanen åpner for 20 nye tomter i dette feltet. Detaljplanforslaget følger opp dette. Konsekvensutredning er således ikke nødvendig for dette tiltaket, men konsekvenser av planen er beskrevet i planens beskrivelse og ROS – analyse.

Kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse pkt. 1.11, gjelder for utvidelse, fortetting og gjenoppbygging. Nye planområder er ikke omtalt i pkt. 1.11. Derimot knyttes noen nye planområder direkte til pkt. 1.11 i kommuneplanens bestemmelser via pkt. 2.5.2 – 2.5.4, dette gjelder ikke for Seljelia. Planmyndigheten må ta stilling til om man skal akseptere foreslåtte utbyggingsvolum eller gjøre kommuneplanens bestemmelser gjeldende gjennom detaljplanen.

FUNKSJON OG UTFORMING

Området ligger i en sør-vestlig skråning som heller ned mot fylkesveien og sjøen. Det består av lauvskog av høy bonitet. Grunnen består i følge kartverk av tynn hav- og strandavsetning. Det er foretatt såkalte prøvestikk med gravemaskin og dokumentert at området er bebyggbart. Planområdet ligger i bratt terreng og stigningsforholdene er utfordrende, dette gir en del premisser for framføring av internvei i feltet, som igjen påvirker plassering av tomtene. Med en helningsgrad over 1:3 på flere tomter, medfører dette en utfordring med å plassere bebyggelsen, uten for mye terrenginngrep. Det legges tilsynelatende vekt på god terrengtilpasning i felles planbestemmelser og planens beskrivelse, noe som er positivt, men det er ikke angitt maks skjæring/fyllingshøyde eller om støttemur kan etableres. Bruk av gjennomsnittlig planert terreng vil også åpne for terrengforming som kan utfordre intensjonene. Bratte tomter med høy utnyttingsgrad vil kreve god prosjektplanlegging/valg av riktig hyttetype til den enkelte tomt når målet er å bygge skånsomt uten vesentlig terrenginngrep. Det er viktig at dette følges opp i videre prosjektering og gjennomføringsfase. Det er stilt utfyllende krav til dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse.

Noen tomter er større, har mindre fall/helningsgrad og ligger dermed bedre til rette for planlagte utnytting. Det blir viktig i et slikt område å vektlegge plassering av bygningsmasse på tomten og velge bebyggelse som er egnet til den enkelte tomt. Planforslaget legger opp til at det skal kunne bygges like mye på den minste tomten som den største og det er betydelig forskjell på terrenget. Det skrives i planbeskrivelsen at kjøpere kan velge en av tre modeller. Det må avklares i videre prosjektering og i byggesøknad hvilke hytter/bygningsmasse som passer den enkelte tomt. Det vil ikke være forenlig med intensjonene om terrengtilpasning å velge hyttemodell uten å vurdere

tomtens muligheter/begrensninger. Alle forhold vil ikke være egnet til å løse gjennom en reguleringsplan.

Totalt bebygd areal på hver tomt foreslås å være inntil 180 kvm BYA, selve hytten 110 kvm, garasje 20 kvm, anneks 20 kvm, og 30 kvm terrasse. Det legges opp til at det skal være fritt om man velger saltak, flatt tak eller pulttak, men møneretning skal følge kotene/ligge langs terrenget. Høydebestemmelser med maks 6 meter for saltak er iht. kommuneplanens maks høyde for hyttebebyggelse, og vurderes å være innenfor så lenge hyttene plasseres langs terrenget. 4 meter for flatt tak vil også kunne gi godt tilpasset og dempet bebyggelse. Det kan imidlertid stilles spørsmål til hvordan 6 meter pulttak vil være egnet, spesielt uten nærmere føringer.

Rådmannen mener at bestemmelsene når det gjelder pulttak, dersom det skal åpnes for dette, bør spesifiseres. Ved høyeste side vendt mot sjøen i lengderetning og evt. glass fra gulv til tak, i tillegg til fallende terreng, kan dette bli i overkant eksponert. Det kan evt. tilføres en bestemmelse som sier at taket skal falle med terrenget eller lignende.

Det er i planbeskrivelsen vedlagt skisser på alternative hyttemodeller, der vanlig pulttak har maks gesimshøyde 4.3 meter. Det er alternativ B som er sammensatt av 2 pulttak, hvor høyeste gesims er 6 meter. Det anbefales at reguleringsbestemmelsen tilføres følgende; For bygninger med 2 pulttak, defineres høyeste gesims som mønehøyde, og inntil 6 meter som ved saltak aksepteres. Vanlig pulttak tillates maks gesims 4,5 meter.

Hvilken bygningsmasse som kan oppføres på den enkelte tomt må vurderes nærmere i neste fase/byggesøknad og vedlagte hyttemodeller/skisser i planbeskrivelsen er kun retningsgivende.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Trafikk, parkering og kollektivtilbud
Fylkesvei 38 passerer området, og det vil etableres ny avkjørsel i tråd med vegnormalens siktkrav. Det skal bygges vei fram til alle tomtene, i tillegg er det avsatt parkering i bunn av bakken på vei inn til hyttefeltet, som får plass til noen biler. Området er ikke betjent med kollektivdekning.
- Veg -, vann - og avløp
Veien inn i området er felles privat adkomst for alle hytteeiere. Det er satt av totalt 6 meter til internvei inkl. grøfter og det er krav om at veien tilpasses terrenget for å holde terrenginngrep så lite som mulig, i tillegg er det krav om at stedeagne masser tilbakeføres etter nødvendige inngrep, som i f.eks skråningsutslag. Hovedledningsnett følger veitrase så langt det er mulig, ledningsplan følger planmaterialet.
- Energitilførsel (herunder strøm/trafo og fjernvarme)
NTE har uttalt seg til planen og kommet med en del føringer som må ivaretas i planen. Det går en høyspent gjennom planområdet og det framkommer av planens beskrivelse at denne skal legges i bakken. Videre er det satt av et område for plassering av ny trafo. Det er ikke nok kapasitet på dagens nett og en oppgradering pluss omlegging må bekostes av tiltakshaver. NTE skal kontaktes i videre prosjektering og gjennomføringsfase.
- Avfallshåndtering
Det er satt av et område for renovasjon i bunn av bakken opp til feltet.

GRØNN INFRASTRUKTUR

- Friluftsområder
Det er ikke kjent at området berører tilrettelagte friluftsområder, men det kan være at eksisterende hytteeiere har brukt området i noen grad. Det er tilgang til utmarksområder og strandsoner i planområdet nærhet. Planforslaget viser ingen adkomst/turveg som leder ut av området, det må bety at man planlegger at veiene skal brukes. Det stilles spørsmål til om det burde vært tilrettelagt turveitraseer ut av området nord-østover.
- Offentlige friområder (herunder parker og idretts – og badeanlegg)
Det er ikke offentlig tilrettelagte områder her.
- Fellesarealer for lek - og uteopphold
Det er regulert 2 områder som kan tilrettelegges for felles lek/oppholdsområder

RISIKO OG SÅRBARHET

Vedlagt saken følger en ROS – analyse, basert på sjekklister fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).

- Naturbasert sårbarhet
Det er ikke registrert rasfare/kvikkleire i området og det er foretatt prøvegraving og skrevet rapport fra geoteknisk fagkyndig. Det er ikke avdekket forhold som medfører fare i forbindelse med en utbygging av området. Laveste del av området ligger fra 15 meter over havet og vil derfor ikke påvirkes av havendringer. Utløpsområde for evt. snøskred ligger utenfor planområdet. Nærmeste kjente kvikkleiresone er 2,4 km unna.
- Virksomhetsbasert sårbarhet
Ny avkjørsel fra fylkesvei. Det er regulert inn siktsone i plankartet og avkjørselen må opparbeides slik at veinormalens krav tilfredsstilles.
- Infrastrukturell sårbarhet
Ny forsterket strømkapasitet er nødvendig for å forsyne området. Eksisterende høyspentlinje legges i bakken. Strandsoner og fuglefredningsområder skal tillegges vekt ved bygging av renseanlegg og etablering av ledningstrase. Følges opp i egen sak iht. forurensningsforskriften.

VERN OG BEVARING

- Naturvern (Naturmangfoldloven §§ 8-12)
Det framkommer ikke av tilgjengelige kartbaser at det innenfor planområdet er registrert spesielle naturverdier, jfr. planbeskrivelsen pkt. 8 og overordnet KU til kommuneplanens arealdel. I strandsonen nedenfor Seljelia er det avsatt et viktig område for sjøfugl, «Vinnan og Velvängen fulgefredningsområde». Dette området er opprettet som verneområde for å ivareta fulgelivet og dets leveområder i et viktig fjære- og gruntvannsområde. Området dekker 3 km strandsoner/fjæreområder, samt gruntvannsarealer inntil 1 km fra strandlinjen. Dette er et meget viktig område for mange arter, særlig ærfugl, sjøorre og havelle. Det må tas spesielle hensyn til dette ved etablering av VA-anlegg. Iht. ROS – analysen skal velges løsninger som ikke skal påvirke verneområdet negativt. Det foreslås at det tilføres til § 3.2 i forslag til reguleringsbestemmelser, at fuglefredningsområde skal hensyntas i prosjektering og gjennomføring av VA-anlegg. Forøvrig behandles dette anlegget i egen søknad om utslippstillatelse jfr. forurensningsforskriften.
- Jordvern
Planområdet består ikke av dyrket mark.

- Kulturminner

Ifølge planbeskrivelsen er kulturminneundersøkelse gjennomført uten funn. Fylkesarkeolog får saken til offentlig ettersyn.

HELSE OG MILJØ

- Forurensing - støy, luft og grunn
Området ligger utenfor flystøysonene og er heller ikke berørt av annen kjent støykilde. Det er heller ikke kjent at det skal være luft- eller grunnforurensing. Det er krav til radonsperre også ved fritidsboliger, jfr. TEK 10.

KONKLUSJON

Planforslaget er arealmessig i tråd med kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanbestemmelsene knyttes ikke direkte til dette området og forslagsstiller ønsker derfor å legge fram forslag om å øke hyttestørrelsen til 110 kvm. Kommuneplanbestemmelser åpner for 90 kvm hytte pluss 15 kvm overbygd terrasse. Dette medfører at totalt antall kvadratmeter takflate ikke blir vesentlig større. God terrengtilpasning og valg av bygningsmasse tilpasset tomtene blir viktig.

Rådmannen foreslår følgende tilføyelser til planens bestemmelser (endringer framgår av reguleringsbestemmelser alternativ 2 – endringer i rød skrift):

- § 2.3 Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta, der det skal være fokus på å bevare naturpreget. Støttemurer, fylling og/eller skjæring skal holdes på et minimum.
- § 3.1.2 Vanlig pulttak tillates maks gesims 4,5 meter. For bygninger med 2 pulttak der høyeste gesims vender mot hverandre defineres høyeste gesims som mønehøyde og det aksepteres inntil 6 meter som ved saltak.
- § 3.2 Fuglefredningsområde skal hensyntas i prosjektering og gjennomføring av VA-anlegg. Behandles i egen søknad om utslippstillatelse jfr. forurensningsforskriften.
- § 3.1.3 Det skal benyttes materiale og farger som harmonerer med de naturgitte forholdene. Skarpe farger og kontrastfarger skal unngås. Det skal opplyses om fargebruk i byggesøknad.
- 3.1.3 siste avsnitt angående fundamentering tas ut da de framkommer i planens beskrivelse og ikke anses å være en del av reguleringsbestemmelsene.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og planens dokumenter anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Av planbestemmelser velges alternativ 2 til å følge planen i den videre prosessen.