



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2016/583-19/293/30

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	17/33	03.04.2017

Detaljreguleringsplan for Stølen Panorama - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Stølen Panorama - 1. gangs behandling
- 2 Bestemmelser revidert 15.12.16.
- 3 Plankart revidert 15.12.16.
- 4 Prinsippskisse datert 15.03.17.
- 5 Bilde 1 fra befaring 17.02.17.
- 6 Bilde 2 fra befaring 17.02.17.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 12.12.16, sak 16/123, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stølen Panorama på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 16.12.16. Videre er planforslaget ved brev av samme dato sendt berørte naboer. Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.12.16. – 03.02.17. Uttalefrist ble satt til 03.02.17.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 04.01.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 02.01.17.) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 03.02.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men anbefaler at det blir satt grenser for støy i anleggsfasen, jfr. Retningslinje T 1442/2012. *Statens vegvesen* har i brev av 27.01.17. (vedlagt Fylkesmannens samordnede uttale) ingen merknader til planforslaget, og har ikke satt vilkår for egengodkjenning.

Det har kommet to merknader fra berørte naboer.

Vibeke Svendsen har på vegne av gnr/bnr 293/31 og 293/32 (Stølen Terrasse) i e-post mottatt 17.01.17. merknad til planbeskrivelsen. Det vises til figur 2 der det ikke er avmerket pil for avkjøring til eiendommene 293/31 og 293/32 for leiligheter i 2. og 3. etasje. De forutsetter at dette er en forglemmelse, og at de piler som er vist på kartet ikke er utfyllende for de avkjøringer som er tenkt ved opparbeidelse av vegen. Videre bemerkes at det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse uten antydning til antall enheter, og at det er tatt inn 4 parkeringsplasser på egen tomt. Det bør reguleres inn minimum 1 parkeringsplass på egen tomt pr. enhet som bygges. De er ellers positive til utbygging av området. Videre ønsker Vibeke Svendsen i e-post mottatt 03.02.17. å presisere at dagens veg til Stølen Terrasse er benevnt som anleggsveg. Hun gjør oppmerksom på at det er bygd murer og gjerder mellom husene, tilpasset vegene som er i dag.

Gerd Mary Blikken (eier av gnr/bnr 293/41 nord for planområdet) motsetter seg i brev av 28.01.17. en utbygging av gnr/bnr 293/30 (Stølen Panorama). Dette er begrunnet med at utbyggingen vil ta det siste av det som er igjen av utsikt fra hennes bolig og eiendom, gnr/bnr 293/41. I tillegg vil inntegnet parkering og snuplass medføre økt biltrafikk, støy og innsyn til en allerede etablert veranda og uteplass. Dette vil forringe verdien av eiendommen vesentlig.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 16/123 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 16/123 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Av pkt. 1.4. i reguleringsbestemmelsene framgår at støyintensive arbeider ikke er tillatt mellom 19.00 – 07.00, og ikke på helligdager. For å imøtekomme Fylkesmannens anbefaling om støy i anleggsfasen, vil rådmannen tilrå at bestemmelsen får følgende ordlyd:

Opparbeidning av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 65 dB.

Det er her lagt til grunn at anleggsperioden ikke vil overstige 6 uker.

Det er riktig som Vibeke Svendsen peker på at det i figur 2 i planbeskrivelsen ikke er avmerket pil for avkjøring til eiendommene 293/31 og 293/32. Dette er en forglemmelse som er uten betydning for de avkjøringene som skal opparbeides. Det er plankartet som er juridisk bindende. Her er avkjøring til de to eiendommene vist. Det er riktig at det legges opp til en forholdsvis høy utnyttelse, men det går fram av pkt. 3.1.1. i bestemmelsene at det kan oppføres 1 fritidsbolig pr. tomt. Det kan i tillegg oppføres garasje/uthus. Når det gjelder parkering, er P1 øverst i planområdet felles for de to tomtene i planområdet, og beboerne i Stølen Terrasse. Av pkt. 3.1.4. i bestemmelsene framgår at det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver av de to nye tomtene. Rådmannen mener dette vil dekke behovet for parkeringsplasser i planområdet. Det er riktig at dagens veg til Stølen Terrasse er benevnt som anleggsveg. Dette vil nå bli endret ved at den i plankartet er vist som veg. De viste avkjørslene til eiendommene i Stølen Terrasse er tilpasset dagens avkjørsler med tilhørende murer og gjerder mellom husene. Dette med unntak av den øverste avkjørselen, der regulert senterlinje ligger 2 meter for langt mot nord i forhold til opparbeidet avkjørsel til gnr/bnr 293/33 og 293/34. Her må plankartet justeres slik at vist avkjørsel blir i samsvar med etablert avkjørsel.

For å vurdere bl.a. Blikkens merknad vedrørende tap av utsikt, er det gjennomført befarings i området 17.02.17. Det er på det rene at Blikken med den foreslåtte utbyggingen vil miste en betydelig del av sin utsikt mot sørvest. Planområdet har gjennom flere planperioder vært vist som utbyggingsområde, fram til 2015 som næringsformål, og fra 2015 som fritidsformål. Det har derfor vært forutsigbart at en utbygging vil skje. Ulempe i form at tapt utsikt er etter rådmannens syn ikke tilstrekkelig til at planområdet ikke kan bygges ut. Rådmannen mener likevel at det er viktig at ulempene blir så små som mulig. Planen må derfor gi klare føringer for hvordan utbyggingen på de to tomtene skal skje.

Rådmannen vil derfor foreslå at hovedbygningen på begge tomtene plasseres så langt sør som mulig, dvs. 4 meter fra tomtgrensa. Dette innebærer at avkjørsel til tomtene må legges nord for hovedbygningen. Dette vil medføre bruk av støttemurer, og gi tilnærmet samme terrengtilpasning som i Stølen Terrasse, og dermed en helhetlig utbygging i området. For å sikre dette, må avkjørsel vises med pilsymbol på plankartet. Videre må det tas inn i bestemmelsene at bygningene skal oppføres med saltak.

I stedet for at mønehøyde oppgis i meter over ferdig planert terreng, vil rådmannen foreslå at maks mønehøyde oppgis som kotehøyde. For tomt H1 vil rådmannen tilrå at maks mønehøyde settes til kote 668 m.o.h. Dette er basert på at topp grunnmur eller støpt plate legges på kote 661 m.o.h. Kote 668 m.o.h. vil være ca. 2 meter høyere enn golvet på Blikkens veranda, som ligger på ca. kote 666 m.o.h. Dette vil sikre at solforholdene på verandaen ikke endres. For å ivareta utsikt fra tomt H1, vil rådmannen foreslå at maks mønehøyde for tomt H2 settes til kote 664 m.o.h., basert på at topp grunnmur eller støpt plate legges på kote 657 m.o.h. Begge høydegrensene gir rom for oppføring av fritidsboliger i to etasjer ved at avstand mellom topp grunn/støpt plate og maks mønehøyde vil være 7 meter. Bilde 1 og 2 som er vedlagt saken viser ca. maksimum mønehøyde på tomt H1. På vedlagte prinsippskisse er det markert hvor bildene er tatt fra.

Gerd Mary Blikken viser videre til at inntegnet parkering og snuplass vil medføre økt biltrafikk, støy og innsyn til en allerede etablert veranda og uteplass. Den viste parkeringsplassen er på 9,5 x 8,5 meter. I følge vegnormalene skal det beregnes minimum 2,3, helst 2,5 meters bredde, og 5 meters lengde for hver bil. Det vil dermed bli plass til 4 biler på parkeringsplassen. Rådmannen kan ikke se at parkeringsplassen vil medføre økt biltrafikk og støy av betydning. Når det gjelder innsyn, vil rådmannen i all hovedsak si seg enig med Blikken. Det er lite vegetasjon mellom parkeringsplassen, område avsatt til annet uteoppholdsareal (AU1) og Blikkens veranda. Ved befarings i området 17.02.17. er det konstatert at AU1 er relativt dårlig egnet til felles uteområde. Rådmannen vil derfor tilrå at dette tas ut av planen, og at arealet vises som grønnstruktur (G1). Rådmannen vil videre tilrå at parkeringsplassen flyttes 3 meter mot øst, og at det kun vises veg inn på parkeringsplassen. Rådmannen vil også tilrå at vegen ved det nordvestre hjørnet at tomt H1 flyttes ca. 1,5 meter mot øst, slik at man

unngår å komme i konflikt med etablert steinmur. Tomt H1 vil med en slik endring få et redusert areal på ca. 7 m².

Foreslåtte endringer på plankartet er vist på prinsippskisse datert 15.03.17, vedlagt denne saken.

Ovenstående medfører følgende endringer av reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 3.1.1. får følgende ordlyd: *(tilføyelse vist i kursiv)*

Innenfor planområdet tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. *Denne skal plasseres 4 meter fra tomtegrensa i sør.* I tillegg kan det oppføres garasje og uthus med tilhørende anlegg.

Pkt. 3.1.2. får følgende ordlyd:

Bygningene på tomt H1 og H2 skal oppføres med saltak. På tomt H1 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 668 m.o.h. For tomt H2 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 664 m.o.h.

Pkt. 3.1.7. vedrørende annet uteoppholdsareal tas ut av bestemmelsene.

Rådmannen vil i tillegg tilrå at situasjonsplanen skal være i målestokk 1:200, ikke 1:500 som angitt i pkt. 3.1.6. i bestemmelsene. Det må videre gå fram av bestemmelsen at situasjonsplanen skal vise plassering og høyde på støttemurer. Rådmannen vil tilrå at dette punktet får følgende ordlyd:

Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200, som viser adkomst, plassering av bygninger samt plassering av og høyde på støttemurer.

Rådmannen vil tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer på plankartet, VA-plankartet og bestemmelsene.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølen Panorama. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 15.12.16, med følgende endringer:

Plankartet og VA-plankartet endres i tråd med prinsippskisse datert 15.03.17. Dette innebærer at:

- Felles uteoppholdsareal (AU1) tas ut av plankartet.
- Senterlinjen for den nordligste avkjørselen til Stølen Terrasse flyttes 2 meter mot sør.
- Avkjørsel til tomtene H1 og H2 vises med pilsymbol.
- Parkeringsplassen flyttes 3 meter mot øst. Veg vises kun inn på plassen.
- Ved det nordvestre hjørnet av tomt H1 flyttes vegen ca. 1,5 meter mot øst.
- Arealene vist til grønnstruktur tilpasses disse endringene.

I reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 1.4. får følgende ordlyd:

Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 65 dB.

- Pkt. 3.1.1. får følgende ordlyd: *(tilføyelse vist i kursiv)*

Innenfor planområdet tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. *Denne skal plasseres 4 meter fra tomtegrensa i sør.* I tillegg kan det oppføres garasje og uthus med tilhørende anlegg.

- Pkt. 3.1.2. får følgende ordlyd:

Bygningene på tomt H1 og H2 skal oppføres med saltak. På tomt H1 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 668 m.o.h. For tomt H2 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 664 m.o.h.

- Pkt. 3.1.6. får følgende ordlyd:

Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200, som viser adkomst, plassering av bygninger samt plassering av og høyde på støttemurer.

- Pkt. 3.1.7. vedrørende annet uteoppholdsareal tas ut av bestemmelsene.

Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke påvirke naturmangfoldet hverken i eller rundt planområdet. Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven kommer ikke til anvendelse i denne saken.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 03.04.2017

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølen Panorama. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 15.12.16, med følgende endringer:

Plankartet og VA-plankartet endres i tråd med prinsippskisse datert 15.03.17. Dette innebærer at:

- Felles uteoppholdsareal (AU1) tas ut av plankartet.
- Senterlinjen for den nordligste avkjørselen til Stølen Terrasse flyttes 2 meter mot sør.
- Avkjørsel til tomtene H1 og H2 vises med pilsymbol.
- Parkeringsplassen flyttes 3 meter mot øst. Veg vises kun inn på plassen.
- Ved det nordvestre hjørnet av tomt H1 flyttes veggen ca. 1,5 meter mot øst.
- Arealene vist til grønnstruktur tilpasses disse endringene.

I reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 1.4. får følgende ordlyd:

Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 65 dB.

- Pkt. 3.1.1. får følgende ordlyd: *(tilføyelse vist i kursiv)*

Innenfor planområdet tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. Denne skal plasseres 4 meter fra tomtegrensa i sør. I tillegg kan det oppføres garasje og uthus med tilhørende anlegg.

- Pkt. 3.1.2. får følgende ordlyd:

Bygningene på tomt H1 og H2 skal oppføres med saltak. På tomt H1 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 668 m.o.h. For tomt H2 skal maksimal mønehøyde ikke overstige kote 664 m.o.h.

- Pkt. 3.1.6. får følgende ordlyd:

Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200, som viser adkomst, plassering av bygninger samt plassering av og høyde på støttemurer.

- Pkt. 3.1.7. vedrørende annet uteoppholdsareal tas ut av bestemmelsene.

Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke påvirke naturmangfoldet hverken i eller rundt planområdet. Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven kommer ikke til anvendelse i denne saken.