



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/48	09.05.2023	Utvalg for bygg- og arealplansaker

298/44 - Detaljreguleringsplan for Stølstrøa - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølstrøa med følgende endringer:

I plankart:

- Arealformål *fritidsformål* erstattes med en sone med arealformål *blå/grønnstruktur* i en bredde på 2,5 meter mot eiendommen gnr/bnr 298/40

I planbestemmelser:

- 3.1.3 får følgende ordlyd: «Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bebyggelse i felt FKS1 og FKS2 skal ha maksimum mønehøyde 12 m»
- 3.1.4 strekpunkt nr. 5 får følgende ordlyd: «Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.»
- Tillegg til strekpunkt nr. 9 i pkt. 3.1.4, slik at bestemmelsen får følgende ordlyd:
- «Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, gang- og oppholdssoner, samt ved biloppstillingsplasser/garasjer, og skal skjermes mot horisonten.»
- Nytt pkt. 8.4: «Før det kan gis brukstillatelse på boenheter, skal det være oppført gjerde og/eller vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen på gnr/bnr 298/40 i arealformålet *Annen veggrunn – grøntareal og blå/grønnstruktur*»

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 48/2023 i møte 09.05.2023:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølstrøa med følgende endringer:

I plankart:

- Arealformål fritidsformål erstattes med en sone med arealformål blå/grønnstruktur i en bredde på 2,5 meter mot eiendommen gnr/bnr 298/40.

I planbestemmelser:

- 3.1.3 får følgende ordlyd: «Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bebyggelse i felt FKS1 og FKS2 skal ha maksimum mønehøyde 12 m»
- 3.1.4 strekpunkt nr. 5 får følgende ordlyd: «Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.»
- Tillegg til strekpunkt nr. 9 i pkt. 3.1.4, slik at bestemmelsen får følgende ordlyd:
- «Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, gang- og oppholdssoner, samt ved biloppstillingsplasser/garasjer, og skal skjermes mot horisonten.»
- Nytt pkt. 8.4: «Før det kan gis brukstillatelse på boenheter, skal det være oppført gjerde og/eller vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen på gnr/bnr 298/40 i arealformålet Annen veggrunn – grøntareal og blå/grønnstruktur»

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Stølstrøa rev. 23.11.22
- 2 Plankart Stølstrøa
- 3 Reguleringsbestemmelser Stølstrøa 23.11.22
- 4 Overordnet VA-plan Stølstrøa 25.03.2022
- 5 ROS-analyse Stølstrøa 14.08.22
- 6 Mulighetsstudie Stølstrøa 050522
- 7 Stølstrøa solstudie 200622
- 8 Egenerklæringsskjema signert.pdf
- 9 Rapport naturfare rev02 - Stølstrøa.pdf
- 10 Saksprotokoll 298/44 - Detaljreguleringsplan for Stølstrøa - Førstegangsbehandling
- 11 Uttalelse Mattilsynet.pdf
- 12 Høringsuttalelse - TBRT.pdf
- 13 Uttalelse - Steinland Multiplan AS
- 14 Uttalelse Statsforvalter
- 15 Uttalelse Bernt Børre Rogstad.pdf
- 16 Uttalelse Gro Hagenes.pdf
- 17 Uttalelse SVV.PDF
- 18 Uttalelse Sametinget.pdf
- 19 Uttalelse NVE.PDF
- 20 Uttalelse Saltkjelvik
- 21 Uttalelse Fylkeskommunen.PDF
- 22 Uttalelse Skaldebø.pdf
- 23 Uttalelse Ianssen .pdf
- 24 Uttalelse Modalsli
- 25 Kommentarer til innkomne uttalelser 31.01.23.docx
- 26 Terrengsnitt 25.01.2023.pdf

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 21.11.2022 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stølstrøa på lovbestemt høring. Planen gjelder etablering av 18 fritidsenheter fordelt på 4

frittstående leilighetsbygg, med tilhørende infrastruktur. I høringsperioden er det kommet inn 13 uttalelser fra både sektormyndigheter og privatpersoner. Uttalelsene fra privatpersoner går i all hovedsak på at byggene er ruvende og ikke passer inn i de bebygde omgivelsene.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas med noen endringer.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 21.11.2022, sak 22/56, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stølstrøa på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 30.11.2022. Uttalefrist ble satt til 18.01.2023.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser fra sektormyndigheter mottatt:

Mattilsynet viser til sin uttalelse i forbindelse med oppstartsvarsel. De anser at forhold knyttet vannforsyning er godt ivaretatt gjennom plandokumentene, og de minner om at det må være tilfredsstillende løsning for slokkevann.

Trøndelag brann- og redningstjeneste viser til sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføres effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning. Videre viser de til at utbyggingen ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, at parkeringskjellere må dimensjoneres til å tåle vekten av kjøretøy, viktigheten av riktig montering av eventuelle solcelleanlegg, og lagring av eventuell brannfarlig gass.

Statsforvalteren i Trøndelag kommenterer at bestemmelsene hensyntar bevaring av overskytende matjord på en god måte, og har ingen ytterligere merknader.

Statens vegvesen har ingen kommentarer til planforslaget, og viser til at det er i tråd med overordnet plan.

Sametinget viser til at det ikke foreligger noen registreringer av fredede samiske kulturminner i området, men viser til den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelova.

NVE viser til at skredrapporten ikke er i tråd med deres veileder for slike rapporter, herunder at det bør gjennomføres befaring for alle S2-vurderinger (sikkerhetsklasse 1/1000). NVE viser også til at kommunen bør kreve egenerklæringsskjema, alternativt kreve uavhengig kvalitetssikring.

Trøndelag fylkeskommune oppfordrer kommunen til å endre bestemmelsen om takutforming. Det anbefales videre at tilgang til nærliggende aktivitetsområder sikres i planen, samt at universell utforming av felles uteoppholdsareal ivaretas gjennom bestemmelser. De skriver videre at

kommunen må ta stilling til om hyttefeltet representerer et historisk kulturmiljø fra det 20. århundre, med hensyn til viktigheten for byggeskikk-tilpasningen.

Det kom også inn uttalelse fra følgende privatpersoner, som oppsummeres stikkordsmessig:

Bernt Børre Rogstad

- BYA bør være maks 30 %. Parkeringskjellere må legges under eksisterende terreng (altså graves). Noe av tomten mot sør bør reguleres til friareal for å oppnå tilstrekkelig avstand til naboer. Adkomst bes endret til adkomst fra Rønningslivegen ved P-plass. Størrelsen på leilighetene bør økes, og dermed redusere antall leiligheter, slik at man heller etablerer gode uteplasser til hver leilighet som ikke ligger mot vei/støy.

Gro Hagenes

- Varsel om oppstart ble ikke sendt til henne.
- Snitt er ikke vedlagt. Ber om at dette ettersendes slik at man får forståelse på høyder i terreng og høyder på bygg i forhold til nabobebyggelse.
- Mener det kun bør tillates tilsvarende bygninger som ellers rundt tomten
- Alle bygg og veger bør være 4 meter fra nabogrense
- Mener bygninger og veg vil kreve mye oppfylling, og at det heller bør senkes. Alternativt må det oppføres et støttemur
- Mener generelt at bebyggelsen blir sjenerende for naboer mtp. utsikt, estetikk og sol

Mariann og Torgeir Saltkjelvik

- Planforslaget legger opp til bebyggelse som bryter byggeskikken i området både med tanke på takform og høyder. Det bør stilles krav om saltak med takvinkel 25-30 grader.
- Antall enheter er for høyt. Det vil medføre en stor belastning mtp. trafikk og støy.
- Møneretningen må gå langs terrengkotene, og bare unntaksvis på tvers.
- Planforslaget vil medføre at areal avsatt til hvileplass i reguleringsplan for Stølstunet mister sin funksjon.
- Planforslaget bryter med kommuneplanens bestemmelse 1.2 om at «Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, - volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur».

Håvard Oddmund Skaldebø

- Viser til gjeldende reguleringsplan som har sørget for enhetlig utbygging, hvor resultatet har blitt en harmonisk utbygging med familiehytter i tradisjonelt håndverk.
- Henviser til stortingsmelding (Meld. St. 16 (2019 – 2020)) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken. Engasjement bærekraft og mangfold» hvor kulturmiljø er en viktig faktor. Skaldebø mener planforslaget bryter med eksisterende kulturmiljø i området, med sine høye og dominerende leilighetsbygg, og ber kommunen vurdere planforslaget i lys av dette.
- Viser til at det er andre, mer egnede arealer for slik utbygging som forslagsstiller ser for seg.

Bjerkan Stav advokatfirma AS på vegne av Jørgen og Jannicke Ianssen (gnr/bnr 298/40)

- Planforslaget legger opp til for høy utnyttelse av eiendommen, herunder for høy utnyttelsesgrad, svært mange boenheter, store byggehøyder og pulttak. Dette bryter med det etablerte hyttefeltet.
- Prosjektet vil medføre trafikkøkning, og med det konsekvenser for både støy og trafiksikkerhet.
- Verdiforringelse og lavere bruksverdi
- Ønsker ikke at den foreslåtte adkomsten realiseres. Det vil ikke gis samtykke til etablering av adkomstveg over lanssens eiendom. Det bes om at adkomstveg reguleres inn enten direkte via Gardåvegen eller Rønningslivegen.
- Dersom den planlagte veien opprettholdes, må planområdet utvides slik at man kan få regulert lanssens tomt med både skjerming/gjerde mot adkomstvegen, muligheter for fradeling/salg av veg-arealet, og grønnstruktur mot eiendommen.

Eivind H. Modalsli og Toril Sande

- Planforslaget legger opp til en utbygging som bryter med en tradisjon i nærområdet med lave hytter og tømmerkasser i en relativt god avstand til hverandre
- Bruksverdi og uteområdet forringes
- Ønsker nye tegninger som viser hvordan egen hytte blir påvirket av den foreslåtte bebyggelsen.
- Stor økning i trafikk og fare for vesentlig mer bilstøy
- Ønsker at planene bli nedskalert, eller endres slik at det bygges tradisjonelle tømmerhytter som ellers i området.

Forslagsstiller v/plankonsulent har også levert uttalelse:

- Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok en ny bestemmelse om belysning i pkt. 3.1.4. Forslagsstiller ønsker at denne endres til: «Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, gang- og oppholdssoner, samt ved biloppstillingsplasser/garasjer, og skal skjermes mot horisonten.»
Forslaget begrunnes med at det vil være svært uheldig og uhensiktsmessig om ikke omsøkt bebyggelse kan ha opplyste gangsoner rundt bygget, herunder også ved biloppstillingsplasser. Det vises videre til at private uteoppholdsareal bør kunne ha moderat belysning på balkong/terrasse, eksempelvis bruk av downlights.

Forslagsstiller har i tillegg sendt inn sine kommentarer på høringsuttalelsene i e-post av 03.02.2023, se dokumentet vedlagt.

Alle høringsinnspill er i sin helhet vedlagt saken.

Det ble gjennomført befarings i planområdet den 20.09.2022. På befaringsen deltok plankonsulent Torbjørn Vatlestad, utvalg for bygg- og arealplansaker og representanter fra administrasjonen. På befaringsen ble det sett nærmere på planområdet og planlagt tiltak, og plankonsulent redegjorde for planforslaget.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal derfor sluttbehandles i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 22/56 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk og bærekraftsmål.

Når det gjelder høringsuttalelsen fra NVE, er det ettersendt et signert skjema for egenerklæring fra konsulent GEO Norway. I tillegg er rapporten oppdatert, og kommunen får opplyst at rapporten har vært på uavhengig kvalitetssikring. Når det gjelder NVE's veileder og krav om befaring, viser rapporten til at veilederen også åpner for at «skredfarevurderinger kan utføres uten befaring dersom man har tilstrekkelig med observasjoner fra påvirkningsområdet.» GEO Norway viser til at det er gjennomført en rekke befaringer av konsulenter innenfor fagfeltet, samt at det også tidligere er utarbeidet rapporter i området uten befaring. Deres vurdering er at det ikke er nødvendig med befaring i området, og kommunen ser ikke grunnlag til å overprøve denne faglige vurderingen.

Når det gjelder tilgang for slokkemannskap og utstyr, mener kommunedirektøren at planforslaget ivaretar disse momentene. Det er god kapasitet på slokkevann i området, med brannkum nært planområdet.

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å endre bestemmelsen om takutforming. Flere av naboene i området peker også på at den nye reguleringsplanen åpner for en utbygging som ikke er i samsvar med øvrig bebyggelse i området, og ber om at planforslaget kun tillater mindre tømmerhytter slik som ellers i området. Skaldebø viser til stortingsmelding (Meld. St. 16 (2019 – 2020)) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken. Engasjement bærekraft og mangfold» hvor kulturmiljø er en viktig faktor. Også fylkeskommunen viser til at kommunen må ta stilling til om hyttefeltet representerer et historisk kulturmiljø fra det 20. århundre, med hensyn til viktigheten for byggeskikk-tilpasningen.

Kommunedirektøren mener området slik det er utbygd, har et godt, helhetlig estetisk preg med tømmerhytter med torvtak. Vest for planområdet, er det imidlertid flere leilighetsbygg. Leiligheter er således ikke et fremmedelement i området. Kommuneplanens arealdel har tydelig krav om høy utnyttelse på området (minimum 40 % BRA, og maks mønehøyde 16 meter). I dette ligger at kommunen ønsker tett utbygging i de heisnære områdene, med flest mulig boenheter. Leilighetsbygg som det foreslåtte, ligger derfor klart innenfor ønsket utvikling i kommunen. Høydene er også godt innenfor maksimal tillatt høyde (foreslått 12 meter møne, 10,5 øvre gesims ved pulttak). Siden eiendommen ligger sør i Stølen, med eksisterende leilighetsbygg i nærheten, mener kommunedirektøren at utbygging av leilighetsbygg i denne størrelsen er akseptabel. Bygningene oppføres med sokkeletasje, og vil således tilpasses et skrående terreng på en god måte. Kommunedirektøren legger kommuneplanens arealdel til grunn, og anser utbyggingen i tråd med ønsket utvikling. Dette gjelder også antall leiligheter. Planforslaget vurderes også å være i tråd med pkt. 1.2 i arealdelen, som viser til at ny bebyggelse ved fortetting skal tilpasse seg eksisterende bygninger. Planforslaget legger opp til høyere bygg enn den øvrige bebyggelsen i gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren mener imidlertid at forslaget kan aksepteres siden forslaget er i tråd med bestemmelsene til fritidsformål i de heisnære områdene, hvor det er satt maksimum mønehøyde på 16 meter, samt at det også er leilighetsbygg vest for planområdet.

Kommunedirektøren har imidlertid vært i tvil hva gjelder takutforming. Det er klare fordeler med pulttak slik forslaget viser. Pulttak gir større innvendig romhøyde, og gir også mulighet for store vindusflater. Dette gir igjen gode forutsetninger for oppvarming via sol, hvilket er energibesparende. Pulttak er også en mer moderne utforming av byggverk, og kommunedirektøren mener det ved fortetting må være åpning for å kunne oppføre bygg med dagsaktuell utforming. Det er imidlertid viktig at ny bebyggelse tar med seg noen av de eksisterende, arkitektoniske elementene. I planforslaget er det lagt opp til torvtak. Taktekkingsmateriale kan i seg selv være tilstrekkelig fellesnevner for å ha en «rød tråd» i et område. Kommunedirektøren har imidlertid konkludert med at også krav om saltak vil være med på å tilpasse bygningene til de bebygde omgivelsene på en slik måte at planforslaget forøvrig kan godkjennes. Kommunedirektøren vil derfor ta fylkeskommunens innspill til etterretning, og følgelig endre bestemmelsen om takutforming, slik at det kun tillates saltak.

Det er ikke stilt krav om universell utforming på fritidsboliger gjennom kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at det er byggeteknisk forskrift som gjelder, og som utbygger må forholde seg til hva gjelder tekniske krav til utforming. Hvorvidt leilighetene (alle eller deler av dem) vil ha krav om tilgjengelig boenhet vil være tema i byggesak. Leilighetene vil også ha balkong eller terrasse, som også har funksjon som uteareal, i tillegg til arealene mellom bygningene. Kommunedirektøren ser derfor ikke grunn til å stille strengere krav om universelt utformet uteareal enn det som fremgår av byggeteknisk forskrift.

Når det gjelder uttale fra Gro Hagenes, har plankonsulent vist til at varsel ble sendt til henne via Altinn.

Plankonsulent har også ettersendt snitt-tegninger som viser mulig plassering av bygg. På dette stadiet er imidlertid prosjektet ikke ferdig prosjektert, og dette er kun visualiserende skisser som viser muligheter innenfor planforslaget. De endelige løsninger vil først komme i byggesak, som også skal nabovarsles. Konkrete tilpasninger til terreng, gjøres i den sammenheng. Dette gjelder også valg av mur etc., som Hagenes kommer med som forslag. Det er lagt inn byggegrense på 4 meter i planforslaget, og Hagenes innspill om 4 meter fra grense er dermed tatt inn.

Flere av naboene har pekt på at de heller ønsker adkomst fra Rønningslivegen/p-plass. Dette er fra kommunens side ikke ønskelig, da dette kan skape uheldig trafikkavvikling på parkeringsarealet. Plankonsulenten viser til at stigningsforholdene er gode med den foreslåtte løsningen, og at i perioder med svært glatt føre, må det være gode rutiner for brøyting/grusing.

Nabo lanssen (gnr/bnr 298/40) viser til at det ikke er gitt samtykke fra dem for etablering av adkomstveg over deres eiendom. Forslagsstiller har uttalt at det foreligger en tinglyst vegrett, og mener den foreslåtte utbyggingen er innenfor servituttens tålegrense. Kommunedirektøren ser ikke grunnlag for å stanse planforslaget all den tid en reguleringsplan verken stifter private rettigheter eller endrer privatrettslige forhold, men opplyser om at dette kan bli et tema i byggesak dersom det problematiseres fra naboen side i forbindelse med nabovarsling.

lanssen ber videre om at planområdet utvides slik at de kan føre opp en garasje på sin eiendom. Videre ber de om at det inntas en rekkefølgebestemmelse om oppføring av gjerde mellom eiendommene før planlagt bebyggelse tas i bruk, og at det reguleres inn grøntstruktur mellom leilighetene og sin eiendom som mot de andre naboeiendommene mot nord og øst. Forslagsstiller har ikke ytret ønske om å utvide planområdet nå. Kommunedirektøren ser heller ikke grunnlag for å

pålegge utvidelse, til tross for at naboeiendommene med fordel burde hatt en oppdatert reguleringsplan som viser faktisk bruk. Naboeiendommene er regulert til kombinasjonsformål bolig/forretning, eller bolig. Eiendommene brukes imidlertid til fritid, og burde hatt fritidsformål. Kommunedirektøren ser imidlertid ikke at forslagsstiller skal pålegges å lage reguleringsplan for disse eiendommene. Eiendommen gnr/bnr 298/40 er i dag regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan. Det er få bestemmelser til boligformålet hva gjelder utnyttelsesgrad etc., men eiendommen har i dag en utnyttelse på ca. 24 % BYA. Kommunedirektøren mener det kan være grunnlag for å innvilge en dispensasjon for oppføring av garasje, men at dette må være en egen sak utenfor plansaken. Det vil også være mulig å fradele veg-arealet i den nye reguleringsplanen, dersom det skulle være ønskelig fra partenes side.

Når det gjelder gjerde, vil kommunedirektøren foreslå at det inntas en ny bestemmelse i pkt. 8.4:

- «Før det kan gis brukstillatelse på boenheter, skal det være oppført gjerde og/eller vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen på gnr/bnr 298/40 i arealformålet *Annen veggrunn – grøntareal og blå/grønnstruktur*»

Det foreslås videre at innspillet fra lanssen om blå/grønnstruktur tilsvarende som mot nord og øst inntas i plankartet.

Når det gjelder naboers innspill på støy fra økt trafikk, er det inntatt bestemmelser som ivaretar støy i anleggsperioden. Når det gjelder støy etter endt bygging, er det i dag stor trafikk langs Gardåvegen og Rønninglivegen på grunn av det store antallet fritidsboliger i området. I tillegg er det mye trafikk knyttet til utfartsstedene. Vegarealene i planområdet er tenkt mellom byggene, og således vil de øvre byggene i stor grad skjerme mot naboene mot nord og øst. Dersom det i tillegg oppføres en skjerm mot gnr/bnr 298/40, mener kommunedirektøren at planforslaget ikke vil føre til vesentlige ulemper for øvrig bebyggelse.

Når det gjelder forslagsstillers merknad om belysning, er kommunedirektøren til dels enig med plankonsulenten i at det kan være hensiktsmessig med belysning langs vegen, og dempet belysning på f.eks. balkonger/veranda. Planområdet ligger nokså sentrumsnært, med mye belysning i området generelt sett. Av hensyn til dyreliv i området, anses ikke at det er nødvendig med restriktive krav til belysning. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at det inntas et tillegg til strekpunkt nr. 9 i pkt. 3.1.4, slik at bestemmelsen får følgende ordlyd:

- «Utendørs belysning begrenses til inngangspartier, gang- og oppholdssoner, samt ved biloppstillingsplasser/garasjer, og skal skjermes mot horisonten.»

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene. Kommunedirektøren understreker at det har vært tvil omkring valg av takform på bebyggelsen, og at dette i all hovedsak er et politisk skjønn.