

# STJØRDAL KOMMUNE

## MØTEBOK

SAK NR 22/96

| BEHANDLET AV                    |                       |  |                   |
|---------------------------------|-----------------------|--|-------------------|
| KOMITE PLAN OG NØRING - PLANSAK | SAKSBEH.: HILDE DAVIK |  | SAK NR : 22/96    |
|                                 | DATO : 19.06.96       |  | JOUR.NR : 96/7196 |
|                                 | MAPPE : 6-504.1.31    |  | AVGJ. AV:         |
|                                 |                       |  | ST: VE            |

### HUSBY VESTRE - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

#### RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §28 - 1 pkt.2 vedtas følgende endringer av "Reguleringsplan for Husby Vestre" vedtatt 28.03.96:

1. Tun 7 utvides og grense mellom tun 8 og 9 justeres i hht vedlegg 3.
2. Trafo flyttes og renovasjonsplass i øst utgår.
3. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.6 får følgende tillegg: "Tun 7 må utbygges på en slik måte at kvaliteten på lekearealet i øst ikke reduseres."
4. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.4 får følgende tillegg: "I tun 9 tillates frittliggende eneboliger".

#### VEDLEGG:

1. Brev fra Maja Eiendom AS, datert 07.05.96.
2. Brev fra grunneier Annbjørg Rødde, datert 28.05.96.
3. Utsnitt vedtatt reg.plan/ omsøkt reguleringsendring.

#### ANDRE SAKSDOKUMENTER (ikke vedlagt):

Reguleringsplan for Husby Vestre, vedtatt 28.03.96, med tilhørende dokumenter.

#### SAKSOPPLYSNINGER:

Reguleringsplanen for Husby Vestre ble vedtatt 28.03.96. Det er i ettertid kommet opp to forhold som nå søkes fanget opp i en justering av planen:

##### 1. Grensejustering for tun 7.

Etter at planen var vedtatt ble det klart at tomtestørrelsen for boligen i tun 7 avvek fra en avtale inngått mellom grunneier A.Rødde og A.R.Nordstrøm. Partene har nå kommet til enighet om en utvidelse av tun 7 med ca. 225m<sup>2</sup>, og det søkes om en grensejustering i sør og øst som vist på vedlegg 3.

##### 2. Grensejustering mellom tun 8 og 9:

Grunneier A.Rødde søker om en grensejustering mellom tun 8 og 9, begrunnet med ønsket om en annen type utbygging i tun 9 enn opprinnelig planlagt: Vedtatt plan viser to boliger i kjede, mens en utvidelse av tun 9 med 225m<sup>2</sup> som omsøkt muliggjør utbygging med 2 eneboliger.

## VURDERING:

### Grensejusteringen for tun 7.

Gjeldende plan sikrer 2130m<sup>2</sup> lekeareal, som med vist utbygging (29 boenheter) gir 73m<sup>2</sup> pr. boenhet. Området vil fullt utbygd kunne gi plass for maksimalt 37 boenheter, som gir 58m<sup>2</sup> lekeareal/boenhet. En reduksjon av lekearealet med 225m<sup>2</sup> gir da 51m<sup>2</sup>/boenhet, og sett i fht kommunens forslag til arealkrav (min. 50m<sup>2</sup>/boenhet fordelt på tre lekeplassnivåer) er ønsket endring akseptabel. Viktigere enn et rent arealregnskap er lekearealenes utforming, og ulempen med utvidelsen av tun 7 østover er at feltets største lekeplass blir beskåret. Som det fremgår av brev fra Maja Eiendom AS er imidlertid vist grensejustering det partene har kunnet enes om.

For å kompensere for den foreslåtte beskjæringen av lekeplassen er følgende endringer i østre del av lekearealet gjort: trafo er flyttet, og renovasjons-plassen er fjernet. Med dette opnås en gunstigere form på lekearealet slik at konsekvensene reduseres. Endringene er forelagt kommunens talsmann for barns interesser, som ikke har innvendinger. Nord-Trøndelag E-verk har godkjent flytting av trafo, og kommuneingeniøren har akseptert at renovasjonsplassen i øst utgår.

I tillegg til at tun 7 utvides er byggegrensen i øst flyttet 7m østover. Etter Rådmannens vurdering er det uheldig å tilrettelegge for en utbygging kun 4m fra det nå reduserte lekearealet, hvis en ikke samtidig sikrer at utbygginga tilpasses situasjonen (konflikt ballspill/vindu etc.). I gjeldende reg.best. pkt 1.1.6 heter det: "Før tun 7 og 8 bebygges skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan", og for å kunne anbefale grensejusteringen bør bestemmelsen gis følgende tillegg: "Tun 7 må utbygges på en slik måte at kvaliteten på lekearealet i øst ikke reduseres."

### Grensejusteringen mellom tun 8 og 9:

Grensejusteringen er innenfor et og samme reguleringsformål, og konsekvensen er at utbyggingspotensialet for de omsøkte 225m<sup>2</sup> flyttes fra tun 8 til tun 9. Med en endring som foreslått vil tun 9 i hht utnyttelsesgraden kunne utbygges med ca.90m<sup>2</sup> BRA mer enn i gjeldende plan. Framtidig utbygging i tun 8 reduseres tilsvarende, men denne reduksjon tilsværer nøyaktig økt byggepotensial i tun 7 (tomteutvidelsen) slik at framtidig utbyggingspotensiale for tunene 7 og 8 i sum blir uendret. Rådmannen vil derfor tilrå at foreslått endring aksepteres. Utbygging som omsøkt forutsetter følgende tillegg i reg.best. pkt. 1.1.4: "I tun 9 tillates frittliggende eneboliger."

### Konklusjon.

Foreslåtte planendringer anbefales forutsatt tilføyelse i reg.best. pkt. 1.1.6: "Tun 7 må utbygges på en slik måte at kvaliteten på lekearealet i øst ikke reduseres". Endringene vurderes å være av mindre vesentlig karakter, og kommer klart inn under Plan- og bygningslovens §28 - 1, pkt.2.

## KOMITE PLAN OG NÆRINGS BEHANDLING:

### VEDTAK ENST.:

Som rådmannens innstilling.

Rett utskrift.

Dato : 20/6.96

*L. f. M. Juul*