



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2020/67-1

Saksbehandler: Ragnhild Wendelbo
Melgård

Sakens gang		
Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for Næring og Natur	30.01.2020

1.gangs behandling reguleringsplan Solkollen - reguleringsendring for del av felt B Rørvik

Vedlegg

- 1 Avinor_uttalelse
- 2 Beboere Myrvegen_uttalelse
- 3 FK_uttalelse
- 4 FM_uttalelse
- 5 Myrvegen vel_uttalelse
- 6 Åse Ramsle Vikestad og Kyrre Vikestad - innspill vedrørende planarbeid for detaljregulering Nylandet - publisert 07.06.2018
- 7 Illustrasjoner, mai 2018
- 8 bestemmelser_Solkollen_10.11.19
- 9 planbeskrivelse_Solkollen_10.11.19
- 10 plankart_Solkollen_10.11.19
- 11 ros-analyse_Solkollen
- 12 solstudie_Solkollen

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 avvises forslag til reguleringsplan for Solkollen, datert 10.11.2019, med tilhørende bestemmelser datert 10.11.2019.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslag for Solkollen boligområde blir fremmet som et privat forslag til detaljregulering (pbl § 12-3). Planforslaget er utarbeidet av HD Plan og arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Norbolig AS. Planområdet ligger i Rørvik sentrum like øst for Rørvik skole. Planområdet utgjør et areal på ca 4 daa.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Solkollen boligområde er mottatt fra HD Plan og arkitektur AS. Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 10.11.2019
- Reguleringsplabestemmelser datert 10.11.2019
- Planbeskrivelse med ROS-analyse og solstudie 10.11.2019

Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for utnyttelse av område til boligbebyggelse. Det planlegges etablering av konsentrert boligbebyggelse med minimum 3 boliger per dekar. Altså minimum 5 enheter for området avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen planlegges med tiltatt gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal kotehøyde er satt til 31,5 m. Terrenget må planeres en god del for å plassere planlagt bebyggelse. Tiltaket vil være godt synlig i nærområdet. Planforslaget legger opp til bebygd areal på 65% BYA. Bebyggelsen tillates med inntil 2 etasjer, og inntil 3 frittstående bygninger for boligbebyggelse.

Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter deler av gnr/bnr 210/4.

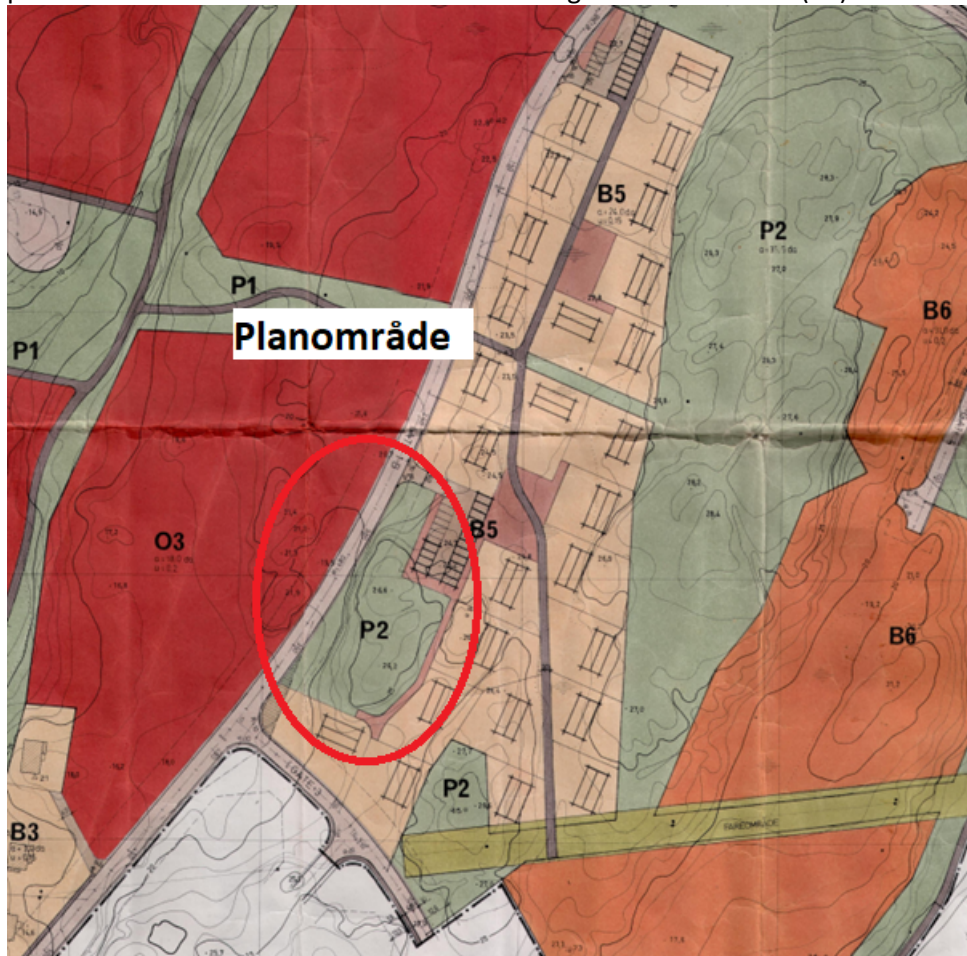


Figur 1 Flyfoto som viser hvor planområdet ligger.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel for Vikna vedtatt 16.12.10. Arealet er avsatt til område hvor eksisterende planer fortsatt skal gjelde. I gjeldende reguleringsplan for området, Felt B

planID 197801 vedtatt 02.02.1978 er arealet regulert til friområde (P2).



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte 29.10.2018 og varslet igangsatt planarbeid 26.11.2018. Merknadsfristen ble satt til 14.01.2019. Det kom inn 7 innspill i forbindelse med varsel om oppstart, fra Fylkesmannen, Avinor, Trøndelag Fylkeskommune, Sametinget, Hilde, Vetle, Eystein og Ola Hansvik, Myrvegen Vel, Åse Ramsleie Vikestad og Kyrre Vikestad og Greta Hanssen. Planforslaget ble oversendt kommunen 11.11.2019. Det ble avholdt informasjonsmøte 22.05.19 hvor prosjektet ble presentert.

Innkomne merknader til planoppstart

Fullstendige innspill og merknader til varsel om oppstart ligger vedlagt. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen pkt 4.2. En oppsummering av innkomne uttalelser er også gjengitt nedenfor.

Beboere i området stiller seg svært skeptisk til de skisserte planene for området med bakgrunn i områdets verdi som friområde/lekeområde og med bakgrunn i manglende trafiksikkerhet og manglende infrastruktur (veg og fortau/gang-sykkelveg).

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 19.12.18

Positivt at det planlegges fortetting i etablert boligområde og med høy utnyttelsesgrad. Avklaringer rundt trafikale forhold og områdets tilgang på friområder blir særlig viktig i saken. Kommunen bør som planmyndighet gjøre opp en status for friområder og grøntdrag i Rørvik og søke å unngå uplanlagt bit-for-bit nedbygging av grøntstrukturen i tettbebyggelse.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Avinor, brev datert 05.12.18

Planområdet er ikke berørt av hinderflater i restriksjonsplanen for Rørvik lufthavn eller av bygge restriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Rørvik lufthavn. Opplyser om at planområdet ligger utenfor gjeldende flystøysoner for Rørvik lufthavn.

Kommentar: tas til orientering.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 09.01.19

Klima og miljø

Uheldig at område som tidligere er avsatt som friområde nå søkes bebygd med boliger. Dersom planområdet er i bruk som lekeområde, må det framgå av planen hvordan dette arealet kan erstattes med tilsvarende areal. Retningslinje T-1442/2016 (støy i arealplanleggingen) skal benyttes.

Helse og omsorg

Bør fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort. Fremtidige beboere må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer. Planforslaget må ivareta trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og tilgang til lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser. Hvordan ny bebyggelse vil påvirke lysforhold for eksisterende bebyggelse må belyses. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av dokumentene.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. Viser til gjeldende regelverk og veiledere.

Kommentar: området er ikke opparbeidet med lekeapparater, men er i bruk som lekeområde. Det fremgår ikke av planforslaget hvordan arealet kan erstattes med tilsvarende areal. Folkehelseperspektivet er belyst i planbeskrivelsen pkt 3.5. Her vurderes det at for eksisterende boliger vil tiltaket ha liten negativ virkning på utsikt og lysforhold, men tap av friareal vil kunne ha negativ virkning. Det konkluderes med at for planlagte boliger vil tiltaket virke positivt. ROS-analyse følger planforslaget. Denne mangler henvisning til kilder som er benyttet i analysen. Dersom det skulle bli aktuelt å gå videre med planforslaget må ROS-analysen suppleres med dette.

Myrvegen vel

Har forståelse for at arealet fremstår som attraktivt for boligbygging. Myrvegen er underdimensjonert for å tåle biltrafikk til og fra eksisterende eiendommer i Myrvegen. Mangler dekke, drenering og belysning. Adkomst til Myrvegen via Skolegata er uoversiktlig og mangler belysning og gangfelt. Smal vegtrasé som hindrer at to kjøretøyer kan passere i bredden. Eiendommene gnr/bnr 10/838 og 10/837 utgjør et gatetun. Adkomst til ny boligbebyggelse kan bidra til økt risiko for uhell og ulykker.

Myrvegen, Skolegata/Bakkegata utgjør en av de viktigste trafikklårene til og fra Rørvik skole og YNVS. Veg mangler gang- og sykkelbane, tilstrekkelig belysning, universell utforming. Økt boligbebyggelse vil legge ytterligere press – uoversiktlig og risikofylt trafikkbilde. Kjenner flere konkrete eksempler på påkjørsler og nestenulykker mellom bilister og myke trafikanter. Nye boligetableringer bør prioriteres i andre regulerte områder i Rørvik som er helhetlig planlagt med tanke på kapasitet og sikkerhet.

Friarealet er hyppig brukt for fri og kreativ utfoldelse. Eneste friområde i nærområdet som ikke innebærer ferdsel gjennom private hager/eiendommer. Bekymret for at leilighetsbygg i to etasjer vil være til hinder for sol- og lysforhold for nærmeste naboer med østvendte hager og verandaer. Planene vil bryte med eksisterende byggeskikk. Planene kommer i konflikt med hensynet til aktivitet og trivsel blant beboere i Myrvegen. Kommuneplan og arealplan vektlegger tilstrekkelig og gode uteoppholdsarealer i nær tilknytning til boliger. En fortetting skal tilføre nabolaget kvaliteter. Prosjektet svekker åpenbart kvalitetene som gjør det attraktivt å bo i området. Er positive til fortsatt vekst og utvikling i Rørvik, samtidig viktig å legge til rette for en balansert utbygging av boliger basert på helhetlig

vurdering av Rørvik som tettsted slik det er gjort for Nylandet, Sjøhaugen. Ytterligere fortetting vil muligens sikre en viss vekst, men ikke uten å ramme trygghet og trivsel.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Hilde, Eystein, Vetle, Ola Hansvik, brev datert

Stiller seg bak innspill fra Myrvegen Vel.

Innspill vedr. trafikksikkerhet og infrastruktur sammenfaller med innspill fra Myrvegen vel. Svært skeptisk til etablering av nye boliger i et område som fullstendig mangler kapasitet og standard for å ivareta dagens krav til utforming og trafikksikkerhet.

Friareal: arealet svært hyppig brukt til rekreasjon av barn i nærområdet. Det eneste i umiddelbar nærhet som ikke medfører ferdsel gjennom andres eiendommer. Tilgangen til friområdet oppfattes svært verdifullt. Området benyttes så og si daglig. Mistes tilgangen til friområdet svekkes bomiljøet.

Prosjektet vil bryte med byggeskikken i området. Leilighetsbygg vil frata Myrvegen 13B utsyn vestover. Ingen utsikt andre retninger fra huset. Bekymret for at leilighetsbygg vil forringe sol- og lysforhold på eiendommen.

Kan ikke se at prosjektet tilfører økonomisk eller immateriell verdi. Etablering av nye boliger i området først og fremst verdi for eiendomsutvikler, mens beboerne vil sitte igjen med kostnaden. Mener prosjektet bryter med prinsippet om at fortetting må tilføre reelle verdier til hele nabolaget, samt et allment praktisert krav om at nybygg må underordne seg eksisterende bygningsmasse og eiendommer. Motsetter seg planene.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

Åse Ramslie Vikestad og Kyrre Vikestad

Arealet benyttes til fri lek og aktivitet. Eneste friarealet i området som er tilgjengelig uten ferdsel over privat eiendom. Ber om at det vises hensyn til dette da det gir trivsel og bolyst. Planlagt bebyggelse vil beslaglegge hele haugen og oppleves som et stort inngrep i naturen og et tap for beboere. Skissert utbygging vil være ruvende, bryte med eksisterende byggeskikk og komme veldig nært innpå eksisterende bebyggelse og forringe utsikt, kveldssol, mulighet for usjenert uteplass/hage. Antas å utgjøre et ikke ubetydelig verdifall for de nærmeste og mest berørte eiendommene.

Bekymret for skade på bygninger, mur, avløpsrør og lignende dersom et så omfattende sprengningsarbeid skal foretas like innpå eiendom.

Bemerket adkomstforholdene/trafikkforholdene lik det som fremkommer av innspill, fra Hansvik og Myrvegen Vel. På motsatt side av Skolegata ligger boliger for beboere med særskilte behov, og som kanskje bør skjermes for å få ytterligere bebyggelse, støy og trafikk nærmere innpå seg. Ber om at friarealet beholdes som friareal også for framtiden.

Kommentar: det vises til administrasjonens faglige vurderinger og konklusjoner under vurdering.

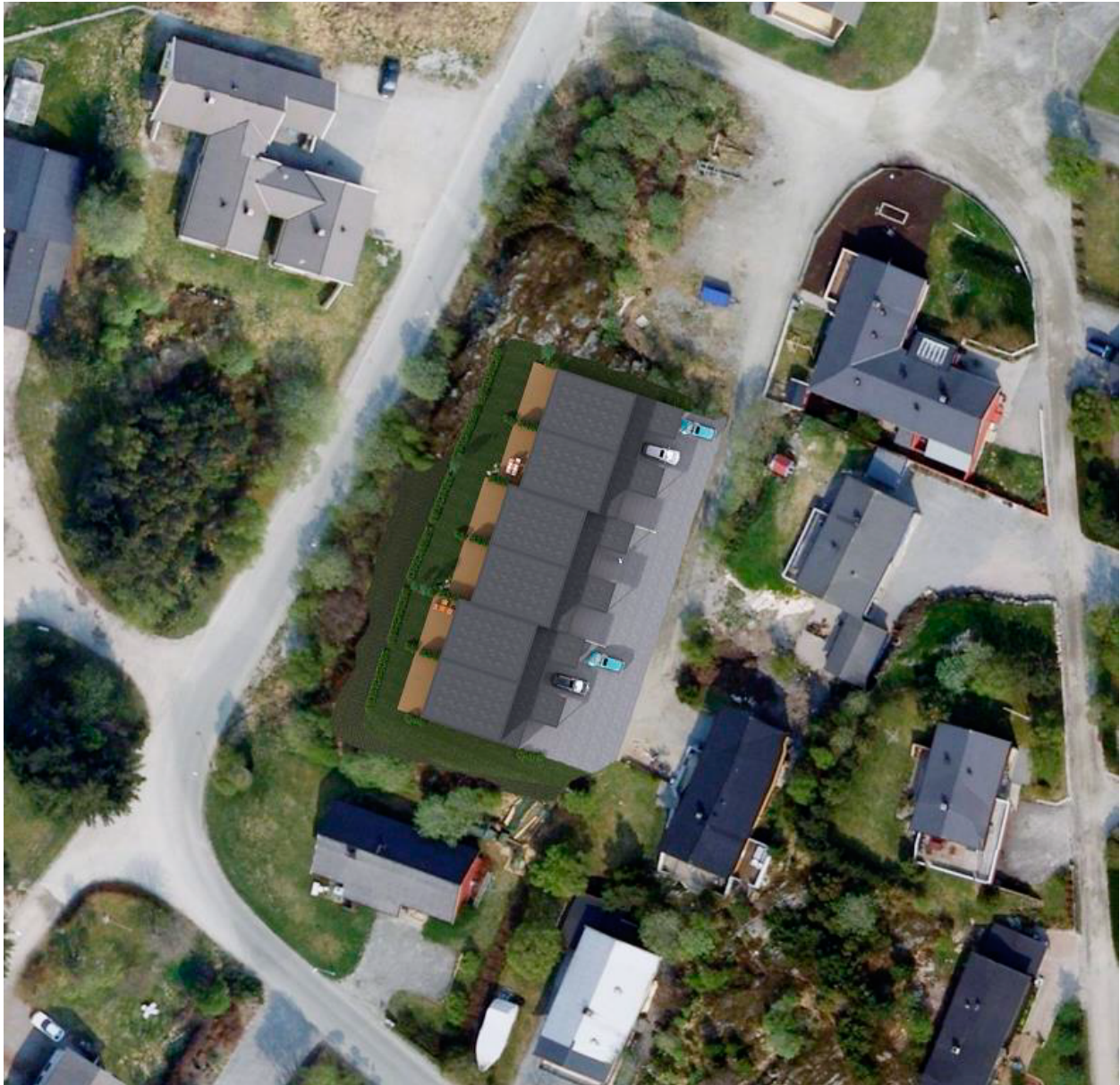
Nabo

Innspill med kommentar unntatt offentlighet.

Vurdering

Området har fra før en bygningsmasse fra 1970-80-tallet med en relativt enhetlig utbyggingsstil og byggeskikk. Planlagt bebyggelse vil i liten grad harmonere med eksisterende byggestil. Reguleringsplanen åpner for relativt store bygningsvolumer, som vil være godt synlig. Det vurderes at

planforslaget vil virke negativt inn på området estetikke karakter. Dette grunnet bebyggelsens synlighet og at den ikke harmonerer med omkringliggende bebyggelse.



Figur 3 Illustrasjon (fugleperspektiv) av planlagt bebyggelse.

Planforslaget vil medføre at tiltakshaver må erverve hele arealet som i dag er avsatt til friområde.

Frisiktsone i kryss Myrvegen/Skolegata er sikret i plankart og bestemmelser.

Planforslaget vil generere mer trafikk inn og ut av planområdet. Med 6 boenheter vil det anslagsvis bli en økning på 20 bilturer totalt daglig. Det er foreløpig ingen planer om å bedre sikkerheten for myke trafikanter på tilgrensende veger i form av etablering av fortau/ gang- og sykkelveg. Dette burde tas opp som tema i ev. videre planarbeid.

Planområdet ligger sentrumsnært med kort avstand til barnehage, skole og servicefunksjoner. Det er gode solforhold og utsikt. Bokvaliteten for nye innbyggere vurderes som god sett hen til disse forhold. Det er imidlertid ikke stilt spesifikke krav til uteoppholdsareal i planforslaget. Illustrasjonen som følger planforslaget viser at uteoppholdsarealene vil være vendt mot vest og derfor være solrike, men i liten grad være skjermet mot innsyn fra veg.

Det er ikke gjennomført støyyvurdering, men basert på ROS-analyse konkluderes det i planbeskrivelsen pkt 5.6 med at området i hovedsak ligger skjult for støy. Det fremkommer ikke av planmaterialet på hvilket grunnlag dette er basert på.

Området som søkes regulert til boligbebyggelse er avsatt til friareal i gjeldende reguleringsplan. Generelt skal friområdene i reguleringsplaner dekke allmennhetens behov for lekeplasser og rekreasjonsområder, sikre luft og grønt i bebyggelsen, fungere som spredningskorridorer for plante- og dyreliv og være buffersoner mellom ulike deler av bebyggelsen. Friområdene kan også ha viktige funksjoner som trafikk sikre snarveier som knytter ulike områder sammen. I dette konkrete tilfellet fungerer friområdet som et lekeområde for barn i området. Tilkomsten til området er god og sikret uten å måtte gå over private eiendommer. Friområdet fremstår som et godt lekeområde for barn og unge selv om det ikke er opparbeidet med fysiske apparater eller bygg. Det er tydelige tegn i terrenget på at området er i hyppig bruk, i tillegg fremgår dette av innspill fra naboer. Administrasjonen mener området er godt egnet til rekreasjonsområde. En omregulering til bolig vil forringe lekemuligheten for barn og unge.

Rikspolitiske retningslinjer for å stryke barn og unges interesser i planleggingen inneholder en sikring mot omdisponering av friareal. Det refereres til retningslinjens pkt. 5d; *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.* Det er viktig å sikre grøntarealer og områder for å gi barn, unge og andre muligheter for lek og utfoldelse i nærmiljøet. Særlig i sentrumsområder vil økt grad av fortetting øke behovet for «grønne lunger» hvor naboer og befolkning for øvrig kan være ute. Slike områder vil også kunne ha funksjon som sosiale møteplasser og er viktig å bevare for fremtiden, spesielt med tanke på kvalitet i eksisterende boligområder.

Arealet har en egenverdi som grøntområde i et ellers relativt tettbygd område. Omsøkt planforslag vil bety en privatisering av området. Verken kommunen eller allmenheten vil lenger kunne bruke området. Det gjenstående friområdet på ca. 1 daa vil i praksis ikke kunne benyttes som friområde.

I analysen tilknyttet stedsutvikling Rørvik sentrum er det pekt på at en av utfordringene for Rørvik sentrum er å ta vare på det som allerede er stedets kvaliteter og forsterke disse. Det pekes på at boligfunksjonene trenger tilrettelagte uteområder for rekreasjon og lek samt tilrettelagt infrastruktur med gang- og sykkelforbindelser. Planforslaget vurderes å ikke bidra til å sikre disse forholdene, men heller redusere bokvaliteten for eksisterende beboere i området.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslag er det gjennomført solstudie. Denne er vedlagt planforslaget, og viser at Myrvegen 17 på gulvplan i 1.etasje vil få skyggevirksom av planlagt bebyggelse ca. 1 ½ time tidligere enn i eksisterende situasjon. Ved høst- /vårjevndøgn vil uteområdet til Myrvegen 13B og 15 få skyggevirksom ca. 2 timer tidligere enn i eksisterende situasjon.

Planforslaget er ikke i tråd med anbefalinger i veileder «Fortetting med kvalitet» (T-1267 utgitt av Miljøverndepartementet i 1998). Formålet og de viktigste fordelene med fortetting er at det kan bidra til bærekraftig byutvikling. De største utfordringene med fortetting er at det kan bidra til nedbygging av byens/tettsteders grønne lunger og for høy tomteutnyttelse med derav følgende redusert bokvalitet. Fortetting bør bidra til å sikre eksisterende kvaliteter i området og hindre uønskede negative effekter av fortettingen. Å sikre eksisterende kvaliteter kan dreie seg om å utnytte eksisterende natur og bygninger på en positiv måte, gjennom f.eks. å sikre arkitektonisk tilpasning av ny bebyggelse i omgivelsene. Foreliggende planforslag vurderes å ikke bidra til dette. For å bidra til fortetting med kvalitet bør eksisterende grønne arealer og friområder sikres for allmennheten. Parker og friområder er viktige «pustehull» for opphold og rekreasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge angir måltall for tilgang til større områder for nærlek (1,5 daa maks. 150 meter fra boligen) og grendelek (5 daa (eller 2 x 2,5 daa) maks 200 meter fra boligen). Direktorat for naturforvaltning (2003) har samme anbefaling mht. grendelek og anbefaler i tillegg at det bør være tilgang til et større grøntområde hvor man kan gå en tur på ca. 2 km maks 500 meter fra

boligen. Det anbefales også å sikre grønne korridorer på 30-50 meters bredde maks 500 meter fra boligen.

Etter administrasjonens vurdering innebærer planforslaget fortetting som ikke skjer i tråd med eksisterende plangrunnlag og vurderes å ikke tilføre området bo- og bykvaliteter området mangler.

Bitvis utbygging på areal som er avsatt til grønnstruktur er utfordrende. Slik planlegging reduserer muligheten for i et større perspektiv å ivareta kvaliteter som friområder og grønne lunger i sentrum, og er uheldig.

Alternative utbyggingsareal

I en oversikt over boligtomter for tett formål, i tilknytning til Rørvik sentrum, kommer det fram at det er kun 4-5 tomter (ca. 10-20 enheter pr. tomt), som er ferdig regulert men som ikke er utbygd (Nylandet boligområde, Nydalen, Myrstad, Deler av Svahylla 1, gamle barnehagetomta). I tillegg er det et par tomter i utkanten av sentrum (Sjøhaugen, Engvika terrasse). Oversikten viser at det er behov for nye utbyggingsareal for bolig i og rundt Rørvik sentrum. Administrasjonen mener imidlertid at vedtak om ev. fortetting av *eksisterende* boligområder bør skje på et mer overordnet nivå, enn i enkeltvis detaljreguleringer.

Konklusjon

Administrasjonen mener at det i vurderingen må tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, slik det gjøres i andre saker. Avvik fra denne vil sette presedens for andre saker der det ønskes regulert i strid med kommuneplan, og andre saker der det foreslås å bygge bolig i friområder i etablerte boligstrøk.

Etter en samlet vurdering stiller administrasjonen seg negativ til planforslaget. Det anses uheldig å regulere nye boliger på en terreng høyde i et eksisterende boligområde, når området i tillegg er benyttet til lek og rekreasjon. Nye boliger vil være meget synlige, rage over eksisterende bebyggelse og bryte med byggeskikken i området.

Spesielt er administrasjonen kritisk til foreslåtte omdisponering av friområde. Dette er i strid med gjeldende kommuneplan og rikspolitiske retningslinjer, og bryter med anbefalt arealutvikling i eksisterende boligområder. Det synes uheldig å tillate en praksis som gjør det lettere å benytte regulerte friområder til andre formål. Forholdet til barn og unge, samt grøntstruktur bør gå foran ønsket om privatisering. Nedbygging av attraktivt friområde reduserer bokvaliteten for eksisterende innbyggere, spesielt barn.

Det anbefales at området opprettholdes som friområde og at planforslaget stoppes. En ev. utvikling av dette arealet må i tilfelle sees i sammenheng med en helhetlig plan for Rørvik.

Rørvik, 24.01.2020

Hege Sørli

Kommunedirektør