



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	11/25	22.01.2025
Kommunestyret	4/25	30.01.2025

5024 - Viksjøen hytteområder - 2.gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret detaljregulering for 5024 Viksjøen hytteområde, datert 08.08.2024, sist revidert 30.11.2024.

PS 11/2025 5024 - Viksjøen hytteområder - 2.gangs behandling

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 11/2025 i møte den 22.01.2025:

Innstilling:

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret detaljregulering for 5024 Viksjøen hytteområde, datert 08.08.2024, sist revidert 30.11.2024.

For forslaget stemte 11: Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Kristoffer Fordal (SV)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret detaljregulering for 5024 Viksjøen hytteområde, datert 08.08.2024, sist revidert 30.11.2024.

PS 4/2025 5024 - Viksjøen hytteområder - 2.gangs behandling

Kommunestyrets behandling av sak 4/2025 i møte den 30.01.2025:

1)

Innstilling:

Utvalg Plan og Miljø 22.01.2025

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret detaljregulering for 5024 Viksjøen hytteområde, datert 08.08.2024, sist revidert 30.11.2024.

Dette ble satt opp mot:

2)

Lise Regine Rasmussen (Miljøpartiet de grønne) fremmet følgende alternative forslag:

På vegne av MDG og SV fremmes følgende forslag: Saken utsettes i påvente av ny KPA.

For forslag 1 stemte 33: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Veronika Kjesbu Stoum (Ap), Håkon Grendal (Frp), Kristian Aarbu (Frp), Tor Anders Halle (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Ole Hermod Sandvik (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Anna Wesche Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Maria Kristoffersen (Sp), Mona Raaen (Sp), Otelie Almlie (Sp), Roar Brekken (Sp), Roger Ivar Knotten (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp), Ann Elisabeth Monsen Èli (UA), Torgrim Hallem (V)

For forslag 2 stemte 3: Lise Regine Rasmussen (MDG), Gudrun Lidal (SV), Svein Johansen (SV)

Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtak

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret detaljregulering for 5024 Viksjøen hytteområde, datert 08.08.2024, sist revidert 30.11.2024.

Vedlegg:

- 1 Plankart, dat. 08.08.24, sist rev. 30.11.24
- 2 Planbestemmelser, dat. 08.08.24, sist rev. 30.11.24
- 3 Planbeskrivelse, dat. 08.08.24, sist rev. 30.11.2024
- 4 Uttalelse fra Statsforvalter
- 5 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 6 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 7 Uttalelse fra Avinor
- 8 Uttalelse fra Bane NOR
- 9 Uttalelse fra DSB
- 10 Uttalelse fra Innherred Renovasjon
- 11 Uttalelse fra NVE
- 12 Uttalelse fra Sametinget
- 13 Uttalelse fra Mattilsynet
- 14 Uttalelse fra Viksjøen Vel
- 15 Uttalelse fra Inge Sanduenet
- 16 Uttalelse fra Roger Hagestuen
- 17 Uttalelse fra Sivert Rømo
- 18 Ressursoversikt, Allskog
- 19 VAO-notat, dato 04.06.2024
- 20 Vegfaglig notat, dato 05.06.2024
- 21 Saksprotokoll - offentlig ettersyn
- 22 Saksprotokoll - planspørsmålet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Gjeldende reguleringsplaner

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Som grunneier av Viksjøen, gnr./bnr. 80/11 har Liv Ingunn Steinvik og Thomas Meldal fått utarbeidet et planforslag for oppføring av fritidsbebyggelse på egen eiendom. Reguleringsplanen er utarbeidet i samarbeid med Stjørdal kommune, med konsulentbistand fra Structor AS.

Planområdet ligger i Viksjøen, ca. 3 km vest for Kvislabakken, med adkomst fra Vikanvegen via Viksjøvegen gjennom eksisterende hyttefelt. Hensikten med planforslaget er å utvide Viksjøen hytteområde med 14 nye hyttetomter langs ubebygd del av Viksjøvegen, samtidig som Viksjøvegen forlenges noe i sørvestre retning langs eksisterende traktorsti.

PLANPROSESS

Planforslaget har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling i utvalg plan og miljø den 25.09.2024, sak 161/2024. I løpet av høringsperioden har det blitt mottatt 14 uttalelser til planforslaget, hvor Statsforvalteren, Dir. for samfunnsikkerhet og beredskap, NVE Sametinget, Avinor og Bane NOR ikke har konkrete eller avgjørende innvendinger til plansaken. De øvrige uttalelser blir referert i sammendrag nedenfor med kommunedirektørens kommentarer.

UTTALELSE FRA FYLKESKOMMUNEN

Fylkeskommunen finner det uheldig at det åpnes for å godkjenne nye fritidsboligtomter uten at alle disse er avklart i overordnet plan, og gir råd om at sluttbehandling av planforslaget avvendes til kommuneplanens arealdel er lagt ut til offentlig ettersyn, slik at behovet for nytt areal til fritidsboliger vurderes i en helhetlig sammenheng før enkeltplaner vedtas.

Planområdet ligger inntil Vikåsen - Skarshammern som av kommunen er klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde. Forholdet til friluftsliv er ikke vurdert i planforslaget. Fylkeskommunen gir råd om å sikre eksisterende stier som har sammenheng med friluftsområdet på plankart og bestemmelser.

Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget, men noterer seg positivt at aktsomhetsplikten allikevel er adressert i planbestemmelsene under kapittel 1 b.

Kommunedirektørens kommentarer:

Utvidelsen av hyttefeltet inngår i hovedsak i areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til spredt bebyggelse (SF1), lokalisert langs den ubebygde vestsiden av Viksjøvegen. Avviket fra kommuneplanens arealdel er av en arronderingsmessig karakter, da avgrensingen av SF1 danner et «trekantet» areal som er vanskelig å utnytte optimalt som byggeområde. Det er altså ikke snakk om en vesentlig utvidelse av område for fritidsbebyggelse (SF1), og det er ikke snakk om etableringen av et nytt hyttefelt, men en utvidelse av det eksisterende feltet. Utbyggingsforslaget griper ikke mye inn i inngrepsfri natur, da tomtene ligger konsentrert langs eksisterende kjøreveg. Med dette utnyttes allerede etablert infrastruktur, og reduserer inngrep i naturen som følge av nye veger og lange adkomster. Forbindelse til friluftsområder er sikret gjennom adkomstvegen som knytter seg til traktorsti i enden av vegen. Stiene som fylkeskommunen viser til, er snarveger som går til og fra Viksjøvegen. (Stiene kutter en omkjøring i vegen), og går dermed ikke ut i friluftsområdet.

UTTALELSE FRA STATENS VEGVESEN (SVV)

SVV har ingen vesentlige innvendinger til planforslaget. Med kjøreveg på 7 m total vegbredde, samt breddeutvidelser i kurver, kryss og ved tekniske anlegg, finner SVV at framkommeligheten bør være ivaretatt på en akseptabel måte i planforslaget.

Det er regulert inn frisisiktoner som ut fra plankartet synes å være gitt tilfredsstillende utstrekning. Det er også positivt med etablering av snuhammer sørvest på f_SV.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar dette som en bekreftelse på at dimensjonering og utforming av vegsystemet er vegfaglig forsvarlig. Dog er det viktig å understreke at den reelle vegen er smalere enn regulert, slik den er etablert i det gamle feltet. Herav følger behov for oppgradering, jamnfør vegfaglig utredning (Structor) og rekkefølgekrav.

UTTALELSE FRA INNHERRRED RENOVASJON

I forbindelse med planlegging av nye hyttetomter i allerede eksisterende hyttefelt, vil vi opplyse om at avfallshåndteringen fra nye hyttetomter hyttene skal benytte allerede etablerte returpunkt i kommunen. Returpunktet ved Vikasjøen er per dags dato underdimensjonert, og vil planlegges for en oppgradering.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren tar innspillet til orientering, men oppfatter at dette ikke berører planpremissene med hensyn på rekkefølgekrav eller lignende.

UTTALELSE FRA MATTILSYNET

Mattilsynet innvender at de har mottatt planforslag hverken ved oppstart eller ved høring, men registrerer at nåværende hyttefelt er forsynt med delt kommunalt vann og grunnvannsbrønner. Tilsynet har ingen kunnskap om disse grunnvannsbrønnene utover det som står i VAO-notatet, og er ikke kjent med om det er gjort en vurdering av kapasitet og vannkvalitet på grunnvannsbrønnene eller hvilke faglige vurderinger inklusive beskyttelse som er gjort med tanke på plassering av eventuelle nye brønner.

Kommunedirektørens kommentarer:

Hytteområdet er i dag delvis forsynt fra kommunalt vannforsyningsystem og delvis fra privat grunnvannsforsyning. Grunnvannsbrønn (GB1) forsyner de 6 hyttene Viksjøvegen 89, 93, 95, 97, 99 og 101, som også er det naturlige tilknytningspunktet for de nye tomtene som ligger vi å - vis disse. Man har få opplysninger tilgjengelig vedrørende kapasitet for GB1 som derfor må utredes videre og testes. Ved utilstrekkelig kapasitet er det aktuelt å etablere en ny brønn som anvist på plankartet.

Kommunedirektøren finner det ikke naturlig at en reguleringsplan skal gå dypere inn i problemstillingen, slik Mattilsynet etterlyser. Det minnes om videre oppfølging ifm byggesøknad og forskriftsmessig behandling ved etablering av vannforsyningsanlegg.

UTTALELSE FRA HYTTEEIERE

Viksjøen Vel:

- Nye hytter skal koples til eksisterende avløpssystem. Viksjøens vel forutsetter at det er kapasitet for økt belastning på avløpssystemet fra ytterligere 14 hytter, og at tilkobling skjer inn på felles hovedledning, da stikkledningene er private. Der nye avløpsledninger vil krysse privat eiendom må avtale gjøres med eier.
- Ved utbygging forventes det at grunneier forsterker og forbedrer sikring av overvann iht VA-notat.
- Det forutsettes at den økte trafikken som medfølger 14 nye hytter, blir tatt vare på ved en opprustning der det er behov i samarbeid med Viksjøen Vel. Tiltak på vegen som berører privat eiendom (her gnr/bnr 80/65, 80/67 og 80/75) skal utføres i (evt. avtalefestet) dialog med berørt hjemmelshaver.
- De nye hyttetomtene er tiltenkt tilkoblet grunnvannsbrønn GBl som er eid av 6 hytteeiere idag, med 3 ubebygde tomter i tillegg. Vi forutsetter at det gjøres avtale om tilkobling til GBl og at det foretas en grundig kapasitetsanalyse. Alternativt må det bores en ny grunnvannsbrønn iht VAO-plan.
- Pr i dag må sløkevann fraktes med tankbil til øvre del eller forlengerledninger i nedre del. Ved en brann i den øvre del mener Viksjøen Vel at dette ikke er godt nok, spesielt i vinterhalvåret med utfordringer med vegen. Med det økte antallet hytter i øvre del vil dette bli ytterligere risikofyllt.

Inge Sandaunet (Viksjøvegen 106):

Det er ikke innhentet godkjenning/avtale om bruk av eksisterende infrastruktur eid av Viksjøen Vel SA sine medlemmer, som har betalt inn sin tilknytnings avgift, og eiere av private kloakk stikkledninger, vannforsyning og veger. Øvre felt er betalt av de 10 hyttene tilknyttet vei, vann og kloakk. Det er heller ikke riktig at utbedringer pga. økt kapasitet,

skal belastes eksisterende hytteeiere, for at de skal tilfredsstillere kravene for å få godkjent planforslaget. Godkjente utbedringer/kompensasjon av infrastruktur må være avtalt skriftlig før planforslaget kan godkjennes.

Det er ikke innhentet samtykke til at egen private veg kan brukes, og hjemmelshaver har heller ikke noe ønske om å innlemmes i den nye private reguleringsplanen. Egen eiendom og egen privat veg ønskes fjernet fra planforslaget.

Beregninger av vegkapasitet bygger også på feil grunnlag, da hyttene brukes hele året pga. nærhet til sentrum og Trondheim, som de aller fleste hytteeierne kommer fra. Økt bruk av vegen er ikke tilrådelig, da vegen er meget bratt og svingete og flere steder for smal og null sikt. Enkelte farlige partier mangler også autovern. Det blir også feil å bruke eksisterende parkeringsplasser delvis på privat grunn som møteplasser. Møteplassene må også være slik at man kan benytte dem, når man ser noen foran seg. De tre første tomtene på venstre side vil også måtte ha utkjørsel rett ut i den bratte bakken. Det vil da oppstå farlige situasjoner, når noen må stoppe og får problemer med å ta løst.

Kloakksystemet er underdimensjonert og oppfyller ikke gjeldene krav, og overvann fra terrenget blir ikke ledet bort og renner ut i vegen. Nye hytter vil forringe verdiene av eksisterende eiendommer, hvis ikke vesentlige utbedringer gjøres for bedre standard på vei og kloakk.

Roger Hagestuen (Viksjøvegen 95):

Det må sikres at det er tilstrekkelig vannforsyning til å koble på flere enheter til eksisterende anlegg, som er betalt av hytteeierne på toppen av feltet.

Veien opp i feltet er meget dårlig og smal på enkelte steder. Vegen dimensjoneres for at det kun er fritidsboliger i feltet. Men det stemmer ikke da det er flere som bor der store deler av året. Det anbefales at vegen utbedres i både standard og bredde.

Sivert Rømo (hytte nr. 82)

Peker på at beskrivelse av eksisterende møteplasser i vegfaglig notat ikke er korrekt og viser spesielt til møteplass avmerket i bilde 3 i fremkant av hytte nr. 82. Dette er en smal veiskulder rett over en bekk og det eksisterer ingen møteplasser i dette området. Det er ikke akseptabelt å legge møteplass på hyttetomt.

Kommunedirektørens kommentarer:

Structor sitt notat for vann- og avløpsløsninger, knyttet til utvidelse av Viksjøen hytteområde, svarer ut de utfordringer som er kommentert av hytteeiere. Nødvendige tiltak er sikret i planens bestemmelser.

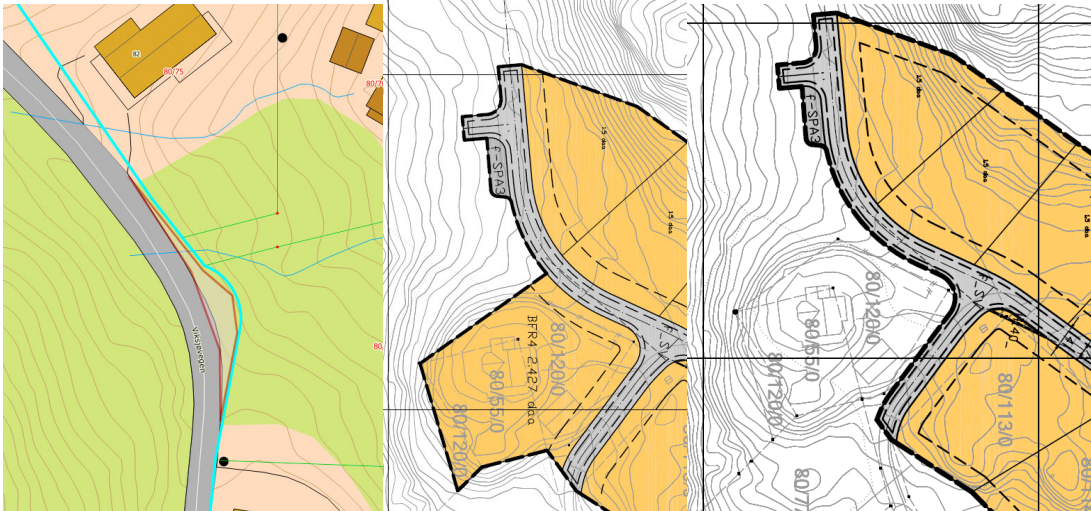
Da målte vegbredder på Viksjøvegen er 3,2-4,5 m, veglengden ikke overskrider 3 km og vegen har en ÅDT på langt under 300, har kommunedirektøren vurdert det slik at Viksjøvegen har kapasitet for trafikkøkning til planlagt hytteutvidelse (litt over 20% økning i antall hytter). Utbedrende tiltak mhp. sikt, kurvatur og forbikjøring framgår av Structors vegfaglige notat, og nødvendige tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Kapasitetsvurdering ifm VVA - anlegg er basert på at hyttene anvendes til fritidsformål i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Å benytte hyttene til helårsbolig er i strid med formålet og legges ikke til grunn for vurderingen. Dog er det mye å gå på kapasitetsmessig; fra antatt ÅDT på 30 til 300.

Nye hytter er skrevet inn i felles VVA - anlegg, og dette gir grunneierne rettigheter og plikter knyttet til bruk og vedlikehold. Oppfølgende tilknytting til velforening og veglag, samt tiltrede på annen manns grunn, er å anse som privatrettslige forhold som ligger utenfor hva plan og bestemmelser kan regulere. Dog gir planen et hjemmelsgrunnlag for gjennomføring når den er vedtatt, jfr. gjennomføringsdelen i plan- og bygningsloven (§§ 15 - 19).

Utbedring av veg skal fortrinnsvis skje innenfor vegens eiendom. Da eiendomsgrenser tilhørende Viksjøvegen ligger godt utenfor dagens veggrunn, skal dette være mulig. Møteplass ved hytte 82 ligger i realiteten litt lenger ned, hvor eiendomsgrensen er utvidet, jfr. kartutsnitt nedenfor.

Kommunedirektøren har imøtekommet eier av Viksjøvegen 106 sitt krav om å bli tatt ut av planen, som vist nedenfor. Tilliggende veggrunn (Viksjøvegen) er fortsatt innregulert, da planlagt forlengelse av Viksjøvegen forutsetter en mindre veg ombygging. Veggrunn ligger ikke på hytteeiers eiendom.



1. Vegtiltak og eiendomsgrenser 2. Høringsforslag 3. Endret planforslag

Vurdering:

GENERELT

Etter gjennomgang av innkomne uttalelser oppfatter kommunedirektøren at myndigheter gir sin planfaglige tilslutning til planforslaget, dog med kritiske merknader fra fylkeskommunen. Størst innvendinger kommer fra hytteeiere. Innvendinger berører forhold som er belyst i tilhørende rapporter, utarbeidet av Structor AS. Utover dette har kommunedirektøren funnet det hensiktsmessig med noen justeringer som beskrevet nedenfor.

ENDRINGER AV PLANKART OG BESTEMMELSER

- Byggegrense er trukket rundt byggeformålene, ikke bare langs Viksjøvegen. Dette er gjort for å unngå at det gis mulighet til å bygge 1 meter fra eiendomsgrense etter avtale med hjemmelshaver, slik plan- og bygningsloven åpner for når ikke annet er bestemt i plan. Hytta vil da komme høyt oppe i terrenget med påfølgende terrengsprenging, og vanskeliggjør intensjon om begrenset terrenginngrep.
- Det er lagt opp til felles adkomst for tre tomter i delområde kalt BFR4. Adkomsten er lagt der vegen flater ut og utvides. Dette er gjort for å unngå bratte avkjøringer ut på Viksjøvegen som her er ganske bratt. Tomteinndelingen er justert litt for å ta høyde for felles avkjørsel. Det stilles krav om felles situasjonsplan (tomtedelingsplan) for disse tre tomtene i planens bestemmelser.
- Eksisterende hytte helt i sørvest er tatt ut av planen etter ønske fra hytteeier Inge Sandaunet (Viksjøvegen 109), som tidligere omtalt ifm hytteeiers innspill. Se avsnittet ovenfor.

KONKLUSJON

Innkomne merknader er gjennomgått og kommentert, og delvis tatt til følge. Det foreligger ikke innsigelser, og kommunedirektøren anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.