



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		

105/15 - Kirkev 11A og 11B - Nybygg tomannsbolig - Forberedende klagesaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Vedlegg:

Klage på vedtak - nybygg tomannsbolig

105/15 - Kirkev 11A og 11B - Nybygg tomannsbolig - Rammetillatelse

5_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

6_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

7_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

8_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad mail.pdf

8_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel

7_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel

6_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel

5_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel

11_TEGN_TegningNyttSnitt_Byggemeldingstegninger bolig nord 25.03.21

10_TEGN_TegningNyPlan_Byggemeldingstegninger bolig midt 25.03.21

Nabovarsel - Kirkev 11

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Det er ikke fremkommet nye momenter i klagen som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse for oppføring av to tomannsboliger i Kirkeveien 11 ble mottatt 11.02.2021. Tiltaket var nabovarslet og det var kommet 4 nabomerknader. Endrings søknad ble mottatt 05.05.2021 med ny runde nabovarsling. Også denne gang kom det 4 nabomerknader, noen var dels likelydende.

Omsøkte tiltak var i tråd med reguleringsplan, nabomerknader ble ikke tatt til følge og rammetillatelse ble gitt 11.05.2021.

Klage på rammetillatelsen ble mottatt 01.06.2021. Klagen blir gjengitt i sin helhet på bakgrunn av at innsendte klagedokument består av en sammenhengende tekst uten avsnitt, og er tung å lese. Klagebehandler har delt teksten opp slik det anses å være naturlig;

«Stjørdal 30 mai 2021 Stjørdal kommune, etat teknisk drift v/enhet arealforvaltning.

Klage fra Roar A. Fordal, Snarvegen 2 B, 7500 Stjørdal. Eier 102/65.

Jeg klager med dette på administrativt vedtak i Stjørdal kommune. Jeg viser til utdrag fra Sentrumsplanen, Stjørdal. Mål og intensjoner i den må legges til grunn. Gitt rammetillatelse må trekkes tilbake. Det vises til klageadgang og i og med denne klage er det administrative vedtaket ikke gyldig.

(Utdrag brev fra Stjørdal kommune:)

«105/15 - Kirkev 11A og 11B - Nybygg tomannsbolig - Rammetillatelse

Saken er behandlet som vedtaksnr. 150/21 etter delegert myndighet fra utvalg plan og miljø.

Saksopplysninger: Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 11.02.20, manglende dokumentasjon ble sist mottatt 05.05.2021.

Gjelder: Rammetillatelse

Byggested: gnr. 105 bnr. 15

Tiltakshaver: Ole Martin Steinvik

Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-3, godkjennes søknad om rammetillatelse for riving og oppføring av 2 tomannsboliger på eiendommen gnr. 105 bnr. 15.» (Utdrag brav fra Stjørdal kommune slutt).

Jeg klager på at TO krav fra meg om full behandling av denne byggesaken i Utvalg Plan og Miljø, Stjørdal kommune avvises administrativt i Stjørdal kommune. Jeg krever for TREDJE gang behandling av byggesaken i Utvalg Plan og Miljø, Stjørdal kommune. Alternativt krever jeg at klagen på administrativt vedtak, Stjørdal kommune videresendes overordnet instans som klagesak.

Umiddelbart krever jeg at Stjørdal kommune gjør administrativt vedtak slik:

1. Det innføres byggestopp på eiendommen 105/15.

2. Det startes reguleringsplanendringssak i området Kirkeveien mellom rundkjøring m/Kjøpmannsgata og E14 for å oppfylle Sentrumsplanen sine mål og intensjoner for eiendommene i området.

Bakgrunnen for klagen er at vedtatt Sentrumsplan, Stjørdal må legges til grunn i Kirkevegen-området. Det vises til utdrag fra Sentrumsplanen:

(Sentrumsplanen side 66/67, utdrag:)

«Kjøpmannsgata har i dag tre miljøer med eldre bygningsmasse, nederst med Spendegården, i midten øst for torget og lengst øst i Kirkevegen. Disse miljøene finnes i dag takket være krav om bevaring tilbake til reguleringsplan for Stjørdal fra 1987. Det vil si at eierne av disse husene har vært kjent med ønsket om bevaring i 30 år.

Man ønsker å bevare kulturminner i sentrum innenfor visse rammer med utviklingsmuligheter slik at de representerer en verdi for grunneiere, lokalsamfunnet og regionen. Det må gjøres en avveining mellom å bevare historien og å imøtekommelse av utbyggers ønsker sett i en større kontekst. Beslutningen har også betydning for omkringliggende eiendommer og andre bevaringsobjekter.

I tillegg til kulturminnerrapporten vises her til også til prinsippsak om kulturminner og om utbyggingsområder. I planforslaget som fremmes til annengangsbehandling foreslås at 9 bygninger skal bevares videre, mens 16 av det som var foreslått eller tidligere regulert til bevaring er tatt ut av formålet. I hovedsak videreføres bevaring vest i Kjøpmannsgata, unntatt nr 4 og 5. Ingen bygg i Wergelandsvegen skal bevares. Nord for Kjøpmannsgata i gågata videreføres det meste og bevaringsformålet opprettholdes i Kirkevegen som i gjeldende plan.

*Følgende eiendommer foreslås bevart: Kjøpmannsgata 1 Kjøpmannsgata 17 Løvsetstua – kan flyttes Kjøpmannsgata 27 – (Hos Oss) Kirkevegen 2 og resten av Kirkevegen.»
(Utdrag side 66 Sentrumsplanen slutt).*

*Videre: 1-251 Stjørdal sentrum - Planbeskrivelse (Sentrumsplanen side 37, utdrag:)
«I sentrum er de fleste bevaringsverdige byggene samlet i klynger. For hvert bygg som fjernes fra klyngen svekkes forståelsen av kulturmiljøet det er en del av. Kulturmiljøene bidrar til å skape variasjon i bybildet, og er en viktig del av byens identitet. For å sikre sporene av det historiske Stjørdal bør kulturmiljøene ivaretas i sin helhet.*

Kirkegata er preget av småhusbebyggelse. Dette er et område dominert av boliger. Lokaliseringen i utkanten av sentrum, i enden av en blindvei, gjør at dette er et område som primært oppleves av beboerne i området, samt gående og syklende forbipasserende. Området er sjarmerende og kulturhistorisk viktig.» (Utdrag side 37 slutt).

*VIDERE: (Sentrumsplanen side 18, utdrag. På side 18 i planen vises på kart bygningene i Kirkevegen mellom Kjøpmannsgata og E14). (Utdrag side 18:)
«Det er tatt vare på noe gammel bebyggelse i sentrum som bidrar til byens identitet. En del er sikret i gjeldende plan gjennom formål bevaring, enten områdevis eller som enkeltbygg. Disse bygningene bidrar til at byens historiske utvikling kan leses i bygningsstrukturen. De ligger i all hovedsak i Wergelandsveien, langs Kjøpmannsgata og Kirkevegen. Bygningenes tilstand og autentitet varierer, men til sammen danner disse et kulturhistorisk miljø som avspeiler sider av Stjørdals historie.» (Utdrag side 18 slutt).*

OM Sentrumsplanen:

Planområdet avgrenses av E14 i sør, Innherredsveien i vest, Ole Vigs gate i nord og Lindbergveita og bevaringsområde rundt Kirkevegen i øst. Avgrensingen samsvarer med avgrensingen til sentrumsplanen fra 2008.

Videre: (Utdrag) «PLANBESKRIVELSE 1-251 SENTRUMSPLAN

[s. 5] HØYDE, VOLUM OG SKALA Det må etterstrebnes at planområdet fortsatt skal være en del av hele Stjørdal sentrum. En barriere eller rygg i form av tette ubearbeidede, høye fasader

mot hovedveier og nabobebyggelse bør unngås. Ny bebyggelse foreslås trappet ned og tilpasset høyde på eksisterende og planlagte i nabobygninger.

BEBYGGELSESTRUKTUR, UTBYGGINGSPRINSIPP Det foreslås at kvartalstrukturen gjennomføres konsekvent i hele sentrum. Dette medfører større åpenhet og oppdeling av kvartaler, mer lys i gatene og et enkelt, logisk, gatesystem.

FASADER Bebyggelse som danner store, innadvendte kvartaler er uheldig i en bysituasjon. I en bysituasjon må derimot de lavere etasjene være henvendt ut mot bygatene. Innadvendte bygninger vil i en bysituasjon være ødeleggende i forhold til trygghet, liv og aktivitet i bygater og plassrom.» (Utdrag slutt)

Videre: (Utdrag:) «1-251 Stjørdal sentrum – Planbeskrivelse 11.07.2019 Eldre og tidstypiske hus bidrar til å gi sentrum særpreget og identitet. Kulturminner har verdi for folk flest. For å unngå tap av stedsidentitet og historisk identitet er det viktig å ta vare på bevaringsverdig bebyggelse. Tiltak som berører eller tilslutter bygninger og bygningsmiljøer med verneverdig bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

(Utdrag fortsatt:) «Nye prosjekter skal ikke gå ut over solforhold på de offentlige byrommene i planen, ei heller viktige uteoppholdsareal for boliger. Dette medfører at byggehøyder må tilpasses forhold både internt i prosjektet og de omkringliggende uteoppholdsareal og boliger.»

Videre: (Sentrumsplanen side 31, utdrag). «Tettstedet Stjørdal startet i krysset Innherredsvegen – Kjøpmannsgata og utviklet seg oppover Kjøpmannsgata til Kirkevegen. Det er derfor viktig å ta vare på de gamle bygningene som står igjen og forteller historien, både nederst i Kjøpmannsgata, de enkeltbyggene som står igjen og miljøet i Kirkeveien. Gamle bygg forteller en historie, gir variasjon i bybildet og rom for mindre virksomheter som kanskje ikke passer inn i nye, større komplekser. Viser til kulturminnerapporten for mer utførende informasjon. Erfaring fra andre byer og dagens sentrum er at disse byggene bidrar til byens mangfold og særlig nisjebutikker og serveringssteder dukker opp i disse byggene. De bidrar også til lys og åpenhet i en stadig tettere by. Det er vurdert ulike bevaringsstrategier. Den mest optimale sett fra et kulturminneperspektiv er å bevare kulturminnene der de opprinnelig hører hjemme. Driftsmessig og økonomisk sett er det også gunstig at bygg er i bruk. » (Sentrumsplanen, utdrag, side 36).

*Stjørdal 30 mai 2021
Roar A. Fordal (sign)»*

Vurdering

Klagefrist og rettslige klageinteresse:

Klager er nabo og har rettslig klageinteresse ifølge forvaltningsloven § 28. Klagefrist for vedtak er 3 uker fra vedkommende er orientert om vedtaket. Vedtaket ble sendt ut elektronisk 11.05.2020. Klagen er datert 30.05.2021, og mottatt av Stjørdal kommune 01.06.2021. Klagen er mottatt i rett tid, jf. forvaltningsloven § 29.

Vurdering av klagen:

Klagen går i hovedsak på Stjørdal kommunes behandling av saken; herunder at saken burde vært behandlet politisk på bakgrunn av krav fra klager, samt feil tolkning av reguleringsplanen. I tillegg kreves det at det umiddelbart innføres byggestopp på eiendom 105/15, og at det startes reguleringsendringssak.

Klagen blir i den videre delt opp i 4 punkter:

1. Kommunens administrative behandling av rammetillatelse
2. Kommunens tolkning av reguleringsplanen
3. Krav om byggestopp
4. Krav om reguleringsendringssak

Kommunens administrative behandling av søknad om rammetillatelse

Det er riktig at klager ved minst 2 (muligens 3) anledninger har krevd at søknad om rammetillatelse for bygging av to tomannsboliger på eiendom 105/15 – Kirkeveien 11 skulle behandles politisk.

Stjørdal kommune ved sektor areal og miljø (tidligere enhet arealforvaltning) har ved administrativ behandling av rammesøknaden forholdt seg til gjeldende delegasjonsreglement. Rammesøknaden var i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og det var ikke behov for dispensasjonsbehandling. Rammetillatelse behandles da administrativt på delegert myndighet fra Utvalg plan- og miljø. Klagers krav har på bakgrunn av delegasjonsreglementet ikke ført fram tidligere.

I henhold til delegasjonsreglementet skal klagesaker bli framsatt for politisk behandling, på bakgrunn av dette er det nå en politisk behandling av saken.

Kommunens tolkning av reguleringsplanen

Klager og Stjørdal kommune ved sektor areal og miljø er enige om at gjeldende reguleringsplan for eiendom 105/15 – Kirkeveien 11 er «Stjørdal sentrum», plan-ID 1-251, vedtatt 22.08.2019. Eiendommen ligger i område BS 38 og er regulert til sentrumsformål.

Klager viser til flere utdrag fra planbeskrivelsen til sentrumsplanen. Alle planer etter plan- og bygningsloven skal ha en planbeskrivelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. Planbeskrivelsen skal beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger, og tilpasses omfanget i den enkelte plansaken. I planbeskrivelsen kan bestemmelsene til planen forklares, utdypes og begrunnes nærmere. Planbeskrivelsen gjelder for hele sentrumsplanen, ikke nødvendigvis bare for område BS 38 hvor eiendom 105/15 – Kirkegata 11 ligger.

Ved vurdering av byggesøknader forholder kommunen seg i hovedsak til planbestemmelsene, da planbestemmelsene er bestemmelser til reguleringsplaner/arealplaner, mens planbeskrivelsen er retningslinjer som kan brukes i tolkning av planbestemmelsene. En vedtatt reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk i området, jfr. plan- og bygningsloven § 12-4.

For eiendom 105/15 – Kirkeveien 11 hvor gjeldende reguleringsplan er Stjørdal sentrum, plan ID 1-251, vedtatt 22.08.2019, eiendommen ligger i område BS 38 og er regulert til sentrumsformål. I planbestemmelsen er det punkt 3.2.28 som gjelder for BS 38;

«Utforming: Hensynssone H570_8 gjelder for området. Bygg vist med kraftig omriss i plankartet skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningene tillates bare påbygd, ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. Byggegrense mot Kirkevegen skal følge i fasade på eksisterende bygg. Bakgårdrom skal opprettholdes.

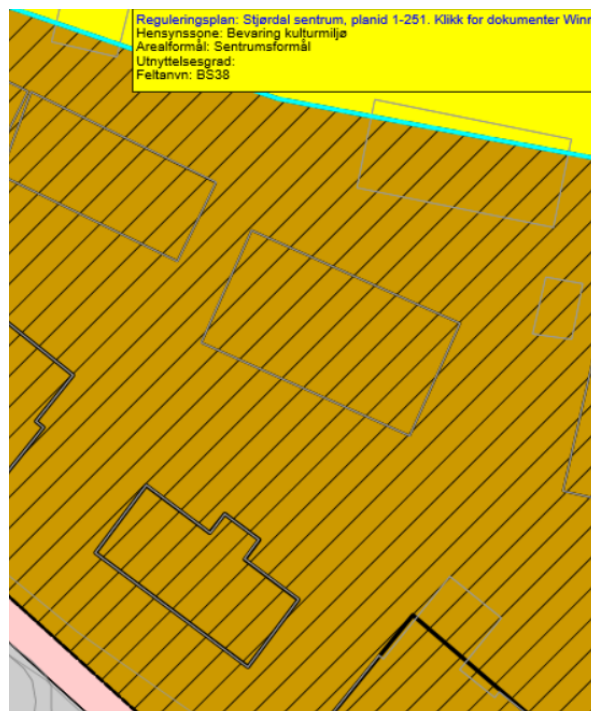
Utnyttelsesgrad: Det tillates BYA inntil 75 %.

Eiendommen 105/15 består av 3 bygg, det fremste bygget som er vist med kraftig omriss i plankartet, skal bevares. Dette bygget er det ikke søkt om endringer på. De to andre byggene

derimot kan rives og bygges opp på nytt, men bebyggelsen skal tilpasses eksisterende vernede bygg og utformes med saltak. Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. Totalt tillatt BYA på eiendommen er 75%.



Bildet viser utklipp fra vanlig kart



Bildet viser utklipp fra reguleringsplan

Når det gjelder utdragene fra planbeskrivelsen som det er visst til i klagen omhandler de flere ganger bevaringsverdige bygg, men byggene det er gitt rammetillatelse til er ikke bevaringsverdige. Videre er høyder, fasader etc. nevnt, også her er byggene det er gitt rammetillatelse til innenfor bestemmelsene som er gitt i reguleringsplanen. Rammetillatelsen er gitt i tråd med reguleringsplanen og utdragene det vises til i planbeskrivelsen vil ikke bli mer vurdert.

Krav om byggestopp og reguleringsendring

Som nevnt gjelder klagen en rammetillatelse. En byggesøknad kan deles i to deler. I så tilfelle sendes først søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter forskriftsbestemmelsen er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet.

På bakgrunn av klagen finner ikke Kommunedirektøren det nødvendig å innføre midlertidig forbud mot tiltak på eiendom 105/15 i påvente av en ny reguleringsplan for eiendommen. Dette begrunnes med at eiendommen omfattes av den nylige vedtatte Sentrumsplanen, og at det i planprosessen er foretatt en konkret vurdering av hvilke bygg i Kirkevegen som skal vernes, og hvordan eiendommene kan transformeres.

Kommunedirektøren finner heller ikke grunn til å beslutte utsatt iverksetting av rammetillatelsen etter forvaltningsloven § 41, da en rammetillatelse ikke gir rett til å sette i gang selve byggingen av de omsøkte byggene. Kommunen vil vurdere å beslutte utsatt iverksetting av den første igangsettingstillatelsen, dersom det søkes om igangsettingstillatelse før rammetillatelsen er endelig avgjort av Statsforvalteren i Trøndelag.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at klagen ikke tas til følge og oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.