



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur		
Kommunestyret		

### 5053 - Plan-ID 2020003 - Detaljplan for Elgstien panorama - Klagebehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunen har gjennomgått saken på nytt uten å finne grunnlag for å endre standpunkt i denne saken. Kommunen opprettholder derfor sitt vedtak av 14.06.2021 og saken sendes i sin helhet over til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

#### Vedlegg

- 1 Klage Elgstien Panorama.docx
- 2 Særutskrift 5053 - Plan-ID 2020003 - Detaljplan for Elgstien panorama - Andregangs behandling
- 3 Planbeskrivelse - Elgstien - 110521.pdf
- 4 Planbestemmelser - Elgstien - 110521
- 5 Plankart - 030521 - Elgstien.pdf
- 6 Solstudie Elgstien - bygninger i byggegrense.pdf
- 7 Høringssvar Inderøy kommune 2021.docx
- 8 NVEs tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Elgstien panorama, plan-ID 2020003 - Inderøy kommune
- 9 Uttalelse vedrørende høringsbrev av 15.12.2020 om Elgstien Panorama - plan 2020003
- 10 20210128 Uttalelse-detaljplan-Elgstien-Panorama.docx
- 11 Elgstien.docx
- 12 Uttalelse Elgstien Panorama
- 13 Elgstien Panorama
- 14 Elgstien Sandvollan
- 15 Uttalelse Elgstien Panorama.pdf
- 16 Vedr. 202015701-6 - Fylkeskommunens uttalelse til høring reguleringsplan Elgstien panorama - Inderøy kommune, plan-ID 2020003. Høringsfrist 31.01.2021.
- 17 5208051-RIG01 Elgstien, Inderøy - Geoteknisk vurderingsrapport.pdf
- 18 Elgstien utomhusplan A3 1-500.pdf
- 19 Illustrasjonshefte - landskap og silhuettvirkning.pdf

## Bakgrunn

På vegne av Elgstien utvikling AS fremmer Lyngstad Arkitekter AS forslag om detaljregulering for Elgstien panorama ved Gangstadhaugen i Inderøy kommune. Planområdet består av eiendommen 205/30, samt deler av eiendommene 205/2, 197/20 og 197/134. Forslagsstiller eier gbnr 205/30, Erlend Lynum eier 205/2, Fuglesang Dahl AS eier 197/134 og Inderøy kommune eier 197/30.

Planforslaget skal legge til rette for utbygging til boligformål i form av fire punkthus i fire etasjer, i utgangspunktet for 32 leiligheter totalt. Det skal også legges til rette for etablering av fortau langs Bjønnavegen, mellom avkjøring til Elgstien og ned til eksisterende gang- og sykkelveg mot skolen, samt langs hele adkomstvegen.

Saken ble behandlet politisk i Hovedutvalg Natur og i Kommunestyret.

### «Vedtak i Kommunestyret - 14.06.2021

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12, vedtas forslag detaljplan for Elgstien panorama, med Plan-ID 2020-003, slik den er vedlagt saken.

Ved byggetrinn 1 skal det søkes om oppføring av minst to leilighetsbygg. Ved byggetrinn 2 kan det byggemeldes ett og ett bygg.

Det settes som vilkår at utbygger lager en utbyggingsavtale vedrørende fordeling av kostnadene med opparbeidelse av fortau til prosjektet.»

For komplett saksgang henvises det til vedlagte særutskrift.

Alle parter som hadde kommet med merknader til saken ble underrettet om vedtak i brev av 17.06.2021. Klagen ble fremmet i brev av 26.06.2021.

Vedtaket som er påklaget er et enkeltvedtak. Klager er en sammenslutning av flere naboer til planområdet og er således part i saken og har rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens § 28. I forvaltningslovens § 29 fremgår det at klagefristen er 3 uker etter at vedtaket er kommet frem til vedkommende part eller fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen er mottatt rettidig.

Klagerne klager over positivt vedtak, med hovedvekt på for høy tillatt kotehøyde i reguleringsbestemmelsene. Klagerne mener vedtatt detaljregulering er i strid med bestemmelsene i gjeldende KPA.

Klagen i sin helhet ligger vedlagt saken. Momentene det klages over blir nevnt i vurderingen i det følgende.

## Vurdering

Kommunedirektørens positive innstilling baserer seg på en samlet vurdering av at denne detaljreguleringen vil være et positivt tilskudd til Inderøy Kommune og grenda Sandvollan.

Klager anfører at de mener vedtaket ikke er i tråd med gjeldende arealplan for Inderøy kommune, Kommuneplanens arealdel 2014-2025, og siterer nevnte plan i tre passasjer.

Det første punktet viser til bygningstypologi.

*«Fortetting i nåværende boligområder er tillatt. Fremtidig boligbebyggelse skal være eneboliger og småhusbebyggelse og være tilpasset eksisterende nabohus i området. Tilpassingen gjelder høyde, volum, takform og materialbruk (side 57)».*

Ovenfor stående sitat er hentet fra kap. 8.2 pkt. 1-1 i **planbestemmelsene** i Kommuneplanens arealdel 2014-2025 (Heretter kalt KPA.) Klager anfører videre følgende:

*«Småhusbebyggelse er iht NS 3457-3 definert som opptil 3 etasjer. En bygning på 4 etasjer eller mer er definert som lavblokk. Med 5 etasjer eller mer er det en høyblokk, noe som fort kan gjelde her med 4 etasjer + 3,5m teknisk rom over tak.»*

Dette er en sannhet med modifikasjoner. «Veiledning- grad av utnytting» (15.100/H-2300) slår fast at Byggteknisk forskrift IKKE har definisjoner av boligtyper, og bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan kan stille krav til boligtyper. Videre påpekes det at planen bør gi en definisjon av de begreper som benyttes for å unngå tolkningstvil. Det listes deretter opp begreper og definisjoner som forslagsvis kan benyttes. Der er forslaget til definisjon av «småhusbebyggelse» sammenfallende med NS 3457-3.

I gjeldende KPA er det IKKE angitt slike definisjoner av ulike bygningstyper, definisjon i NS 3457-3 og forslag i «Veiledning- grad av utnytting» er dermed ikke juridisk bindende for den aktuelle planen. Denne problemstillingen er også tatt opp i Miljøverndepartementets publikasjon «Planjuss» nr. 1/2012, med samme konklusjon.

Hva gjelder hentydning om at bygning med fire etasjer med mulighet for teknisk installasjon/heishus over tak kan bli å regne som en bygning med fem etasjer («høyblokk») blir ikke helt riktig. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-1 slår fast at:

*«Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:*

*(...)*

*c) loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal.»*

En eventuell teknisk installasjon/heishus over tak vil derfor IKKE kunne regnes som en etasje. Om en likevel legger til grunn at intensjonen bak teksten i gjeldende KPA «*Fremtidig boligbebyggelse skal være eneboliger og småhusbebyggelse (...)*» Må en også se hen til størrelsen på det faktiske volumet av de bygninger vedtatte detaljregulering vil kunne tillate. Om en ser for seg at en legger et tårnhus med fire etasjer à 2 leiligheter pr etasje ned på bakken, vil det tilsvare volumet til et typisk leilighetsbygg i 2 etasjer. Disse byggene ser vi mye av rundt om i distriktet, og er en bygningstypologi som faller inn under definisjon som nevnt i definisjon i NS 3457-3 og forslag i «Veiledning- grad av utnytting.»

Kommunedirektøren har vurdert at det å samle leilighetene i høyden heller enn bredden, slik som detaljreguleringen legger opp til, vil gi en rekke kvaliteter som er bedre enn i motsatt fall. Blant annet vil det frigjøres betydelig mer areal på bakkeplan, som benyttes til grønne friarealer og bedre siktlinjer. Det vurderes også som klart positivt at det bygges boliger med adkomst via heis, dette vil være til glede for småbarnsforeldre og en nødvendighet for bevegelseshemmede. (Tidligere nevnt typologi med leiligheter i to etasjer har gjerne utvendig adkomst via trapp i

svalgangsløsning – hvilket ikke er noen god adkomstløsning.) Videre vil denne måten å bygge på gi leiligheter med svært gode lys- og utsiktsforhold, samtidig som de nærmeste boligene vil få både grønnbuffer og åpne siktlinjer mellom byggene. En mer massiv og utstrakt bygningskropp med færre etasjer vil kunne gi skygge på større områder i det tidsrommet hvor solen kommer fra øst/sørøst.

De to neste punktene som nevnes er ikke en del av planbestemmelsene i gjeldende KPA, men hører hjemme i **planbeskrivelsen**, nærmere bestemt i kap. 6 – nye formål i plankartet med konsekvensanalyse. De to sitatene i det følgende er hentet fra ROS-analyse tilhørende det aktuelle planområdet som ved vedtak av gjeldende KPA fikk nytt formål – Boligbebyggelse. Vurderinger gjort i planbeskrivelsen er IKKE rettslig bindende. Kommunedirektøren vil likevel kommentere de to punktene i det følgende.

*«Ved nye tiltak innenfor kommuneplanens arealdel skal det legges vekt på estetikk slik at byggene tilpasses eksisterende terreng og tar vare på viktige kvaliteter i kulturlandskapet (side 46).»*

*«Erlend Lynum ønsker å utvide Gangstad boligområde på gnr. 205/2. Arealet ligger inntil eksisterende boligområde i landskapet. En bør unngå silhuettvirkning på byggene med å regulere byggehøyde. Området tas inn i planen med ca. 20 boenheter og krav om detaljplan (side 46).»*

Det første punktet omhandler estetikk. Det er i planbestemmelsene for detaljreguleringen særskilte bestemmelser som skal sikre at estetiske forhold blir ivarettatt.

§ 3.1.1.3 i detaljreguleringens planbestemmelser angir at «Farge og materialbruk skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse/ett-trinntillatelse, og vurderes særskilt i byggesaken.» Dette for å sikre en god arkitektonisk og estetisk utforming av nye tiltak, og at saksbehandler kan vurdere at krav i første ledd i bestemmelsen er oppfylt. Første ledd lyder som følger:

*«Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger i en naturlig fargepalett. Fargene skal være tilpasset omkringliggende landskap og vegetasjon, slik at bebyggelsen i så stor grad som mulig glir inn i omgivelsene.»*

Den er ingen automatikk i at et bygg blir stygt bare av den grunn at det har mer enn tre etasjer.

Det siste punktet som legges til grunn for klagen handler om byggehøyde/silhuettvirkning, antall boenheter og krav om detaljplan.

Vedtatt detaljregulering har bestemmelser som regulerer byggehøyde, det er altså ikke fritt frem å bygge så høyt en vil. En viss silhuettvirkning som følge av potensiell bebyggelse vil det bli – i likhet alt annet som rager opp over horisonten, være seg bebygd eller naturgitt. Det som er av interesse er hvorvidt silhuettvirkningen vil være skjemmende eller problematisk. Kommunedirektøren vurderer at silhuettvirkningen vil være av et slik omfang at det ikke er problematisk – særlig veid opp mot de kvaliteter detaljplanen representerer.

Antall boenheter er oppgitt som en ca. størrelse, og er uansett ikke rettslig bindende. Når en åpner for å bygge i høyden har planområde kapasitet til å romme betydelig mer enn de nevnte 20 boenheter. Å bygge tettere er i tråd med en rekke nasjonale føringer og retningslinjer, herunder Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019-2023, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal, og transportplanlegging og Nasjonal jordvernstrategi. (Dette er redegjort nærmere for i detaljreguleringens planbeskrivelse, kap. 4.)

Krav om detaljplan er imøtekommet gjennom detaljregulering som vedtatt.

Klager oppsummerer hvordan de mener vedtatt detaljregulering er i strid med gjeldende KPA i fem punkt:

*«Vi mener at å bygge 4- etasjes blokker:*

- *ikke kan defineres som eneboliger eller småhusbebyggelse*
- *ikke vil være tilpasset eksisterende nabohus i området*
- *ikke vil være tilpasset eksisterende terreng*
- *ikke tar vare på kvaliteten i kulturlandskapet*
- *vil skape siluettvirkning pga. høyden»*

De fem punktene er i hovedsak kommentert og vurdert i det ovenfor stående, og er særskilt regulert i detaljreguleringens planbestemmelser § 3.1.1.3.

Tilpasning til omgivelser og kulturlandskap vil bli vurdert på byggesaksnivå, der en vurderer hvorvidt kravene i detaljreguleringens planbestemmelser § 3.1.1.3 er oppfylt.

Kommunedirektøren har forståelse for at en detaljregulering som åpner for bebyggelse som er betraktelig høyere enn eksisterende bebyggelse kan oppleves som problematisk for de berørte naboene. Etter en samlet vurdering finner Kommunedirektøren likevel at vedtatt detaljregulering ligger innenfor det handlingsrommet kommunen har i forbindelse med en detaljreguleringsprosess. Kommunaldirektøren vil påpeke at det ikke er hensynet til utbygger som gis tyngde i vurderingen, men en samlet vurdering av at detaljreguleringen er et positivt tilskudd til Inderøy Kommune og grenda Sandvollan.

## **Konklusjon**

Det har ikke fremkommet momenter av en slik art som endrer kommunens oppfatning av saken. Kommunestyret opprettholder derfor vedtak av 14.06.2021 og saken oversendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.