

Møtereferat

Dato: 19.08.21

Referat fra oppstartsmøte detaljert reguleringsplan

5017 Husbykleiva felt C4

Møtetid:	09:30	Møtested:	Teams
Møtedato:	19.08.21	Sak:	2020/8104
Referent:	Gry Holm Kvernød		

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Steinland Multiplan AS (Daglig leder)	Roy Fjærli	rf@steinland.no
Steinland Multiplan AS (Rådgiver eiendom og plan)	Torbjørn Vatlestad	tv@steinland.no
Nordic Estate AS (Oppdragsgiver)	Roger Kent	roger@nordicestate.no
SK – Samfunn (jurist)	Daniel Bakken	Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no
SK – Areal og miljø (fagansvarlig regulering)	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
SK – Areal og miljø (arealplanlegger)	Gry Holm Kvernød	grykve@stjordal.kommune.no

Sak nr	Beskrivelse
	Formål med planen - planens innhold Formålet er å tilrettelegge for bygging av inntil 22 boenheter, med tilhørende funksjoner, som uteoppholdsareal, lek, atkomst, parkering og renovasjon.
	Planstatus Rikspolitiske retningslinjer bør følges. Gjeldende planer i området:

	<p>I kommuneplanens arealdel er det meste av området avsatt til boligformål, unntatt i østenden, der det er avsatt vegformål.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan i planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-153 Husbykleiva felt C, vedtatt 13.09.2001 - 1-153A Bebyggelsesplan for Husbykleiva C2, C3 og C4, vedtatt 25.06.2003. Det aktuelle planområdet ligger i C4. - Det ble vedtatt en mindre vesentlig endring av bebyggelsesplanen for C4 den 18.04.2007 <p>Reguleringsplanen har avsatt planområdet til boligformål og friområde langs en bekk/vassdrag.</p> <p>Bebyggelsesplanen har avsatt samme område langs bekken/vassdraget til friområde, og resten av arealet er mer detaljert avsatt til boligformål, avkjørsel, parkering, lekeplass og turveg.</p> <p>Endringen vedtatt i 2007 innebærer en omregulering av formål friområde langs vassdraget og deler av felles lekeplass til parkeringsformål. Bakgrunnen for endringen var at utbygger ønsket mindre utbyggingsvolum. Det ble ikke gjort vurderinger i 2007 mht vassdraget eller at areal for lekeplass ble mindre.</p>
	<p>Plantype</p> <p>Utbygger ønsker at planarbeidet kan behandles som en mindre endring av planendringen som ble vedtatt i 2007, med begrunnelse om at de vil regulere boligformål der vedtaket fra 2007 har regulert parkering. Stjørdal kommune godkjenner ikke dette. Både bebyggelsesplanen fra 2003 og endringen fra 2007 vurderes som foreldet, og tilfredsstillende ikke dagens krav til en reguleringsplan.</p> <p>Stjørdal kommune krever derfor at det utarbeides en detaljert reguleringsplan.</p> <p>Planens plan-ID og navn er: 5017 Husbykleiva felt C4</p> <p>Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.</p>
	<p>Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)</p> <p>Fordi planformålet er i tråd med gjeldende overordnede planer, stilles det ikke krav om KU, men det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.</p>
	<p>Utbyggingsavtale</p> <p>Det må vanligvis påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no Det foreligger en gammel utbyggingsavtale for resten av reguleringsplanen, der det meste av innholdet i avtalen er gjennomført. Prosjektet trenger ikke å regne med anleggsbidrag for dette. Tiltak som fremkommer av rekkefølgekrav i detaljplanen kan vurderes gjennom en evt ny utbyggingsavtale. Det tas forbehold om innhold i rekkefølgekrav, men det er aktuelt for lekeplass, etablering og sammenkobling med turstier i området, sikring av vassdraget og skiferbruddet.</p>
	<p>Samråd & medvirkning</p> <p>Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr plan- og bygningsloven). Før annonsering skal plangrense i SOSI-format og forslag til tekst være oversendt og godkjent av kommunen. Dette sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler Gry Holm Kvernød.</p>

	<p>Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på kommunens hjemmeside. Naboer og parter hentes ut selv.</p> <p>Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter etter at plangrense er godkjent av kommunen og det er gitt klarsignal til å settes i gang planlegging. Med varsel om planoppstart skal det vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet, evt. henviser til hvor dette er tilgjengelig.</p> <p>Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen.</p>
	<p>Sjekkliste planens innhold og konsekvenser:</p>
	<p>FUNKSJON OG UTFORMING</p> <p>Planområdet ligger i Husbykleiva, i enden av Solvegen. Området rundt er ferdig utbygd med en kombinasjon av eneboliger, blokker og lave leilighetsbygg. Planområdet C4 er på ca 10 daa, og ligger i sørvestvendt skråning. Området består i dag av høy vegetasjon, med et lite vassdrag som renner fra nord til sør, og ender omtrent der det er regulert og anlagt en trafo og avkjørsel til planområdet. Vassdraget er lagt i rør et stykke sørover, under boligbebyggelse etablert fra 1990-2000, og kommer opp i dagen lenger sør. Det går turstier gjennom og like utenfor planområdet. Nordøst for planområdet ligger et gammelt skiferbrudd, som er et populært turmål.</p> <p>Den nye bebyggelsen er foreslått som rekkehus i to etasjer, med felles parkering på bakken. Utbygger foreslår å bygge fire rekker, to med seks boenheter og to med fem boenheter. Utbygger ønsker å regulere boligformål og plassere det ene bygningsvolumet på et areal som i 2003 ble regulert til friområde og felles lekeplass, men som gjennom vedtaket i 2007 med regulert til parkering. De ønsker at maks byggehøyde reguleres som maks høyde over gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>Eiendommen ligger i skrått terreng. Ved utbygging spesielt i skrått terreng ønsker Stjørdal kommune å benytte høydebestemmelser som angir maks kotehøyde, for å ha kontroll over terrenget og hvordan dette evt skal endres, samt byggehøydene. Det er ikke ønskelig å benytte bestemmelser for høyde over planert terreng. Planforslaget skal vise konsekvensene utbyggingen har for omgivelsene, og her for turgåere, og da må bygningene være kotebestemt.</p> <p>Det er ikke ønskelig å lukke vassdraget for å bygge verken parkering eller boliger. Ny reguleringsplan må derfor regulere vassdraget med kantvegetasjon.</p> <p>Forslagsstiller er uenig i at dette defineres som et vassdrag, og vil ta forbehold om omlegging av bekkeløpet. De ønsker å følge opp dette i arbeidet med planforslaget.</p>
	<p>TEKNISK INFRASTRUKTUR <i>Veg, fortau/gang- og sykkelveg, parkering</i></p> <p>Det er bygget ferdig veg og fortau fram til planområdet.</p> <p>Planbeskrivelsen skal beskrive skoleveg, snarveger og turveger i området. Det skal beskrives hva som gjøres i planforslaget og hvordan planforslaget påvirker snarvegene/turvegene i området rundt.</p> <p>Vegen og fortauet som er bygget eies fremdeles av Skanska, men skal overdras til kommunen.</p> <p>Parkeringsdekning skal være i hht kommuneplanens arealdel.</p>

	<p><i>Vann og avløp</i> Vann- og avløpsledninger er ferdig opparbeidet fram til eiendommen, klart for tilkobling. Overvann skal løses på egen eiendom, ved en fordrøyningsløsning som skal godkjennes av Stjørdal kommune før behandling av planforslaget. Kommunens kontaktperson: Roger Hernes Roger.Hernes@stjordal.kommune.no</p>
	<p>GRØNN INFRASTRUKTUR <i>Friluftsområder (herunder turstier/grønne korridorer)</i> Planområdet ligger i et turområde med snarveger og stier, som forbinder boligområdene i alle retninger. Utbygger foreslår å opparbeide tursti innenfor planområdet som skal kobles til eksisterende sti utenfor som går til skiferbruddet, og vurderer lyssetting.</p> <p><i>Offentlige friområder (herunder parker og idretts - og badeanlegg)</i> Beskriv hva som er relevant for planforslaget, avstander til anlegg, og om det evt inngår i utearealsregnskapet til planforslaget.</p> <p><i>Fellesarealer for lek og uteopphold</i> Det må reguleres lekeareal som tilfredsstillende kravet i kommunenes arealdel. Det kan gjerne reguleres mye uteareal, men det er ikke nødvendigvis alt som tilfredsstillende kravet. Det skal fremgå av planbeskrivelsen hvilke areal som inngår i «regnskapet» for uteoppholdsareal og lek. Dette skal oppgis i kvadratmeter, og vises hva som skal være privat, felles eller evt offentlig. Det stilles krav om opparbeiding av sandlekeplass og tilrettelegging for ballek.</p> <p>Forslagsstiller stiller seg uforstående til kravet om plass til ballek, bl.a fordi utbyggingsplanen er nedskalert i forhold til dagens bebyggelsesplan. De ønsker at lekeplassene som er etablert for tidligere utbyggingstrinn i C1 og C3 skal dekke kravet til lekeplass/ballplass for C4</p>
	<p>SOSIAL INFRASTRUKTUR <i>Barnehager</i> <i>Skoler</i> <i>Omsorgsanlegg (herunder eldreheim, sykehjem og andre boligsosiale tiltak)</i></p> <p>Det er vurdert at det er skole- og barnehagedekning. Planskrivelsen skal beskrive avstander til skoler og barnehager.</p>
	<p>RISIKO OG SÅRBARHET Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema), henvisning til hvor informasjon er hentet fra, og forslag til avbøtende tiltak.</p> <p>Stikkord: <i>Naturbasert sårbarhet (herunder rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling)</i> <i>Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafiksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling)</i> <i>Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)</i></p> <p>Det er gjort grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger i forbindelse med gjeldende planer som inneholdt bebyggelse med flere etasjer og parkeringskjeller enn det som nå er planlagt. Det må vurderes av geotekniker om disse er gode nok etter dagens kunnskap, og i forhold til utbyggingsplanene, som nå innebærer en lettere utbygging.</p>

	<p>Det kan være en fordel å sende det som foreligger av undersøkelser og vurderinger til NVE og statsforvalteren sammen med oppstartsvarselet, for å få tilbakemelding tidlig på dette. Til NVE må man be helt spesifikt om å få deres vurdering, ellers gir de kun en generell vurdering felles for alle planer.</p> <p>Det må vurderes sikkerheten ved utbygging i forhold til det gamle skiferbruddet nordøst for byggeområdet, og evt tiltak som må gjøres både ved bruddet og byggeprosjektet.</p> <p>Evt grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger skal være utført og hensyntatt når planforslaget leveres inn til førstegangsbehandling.</p>
	<p>VERN OG BEVARING</p> <p><i>Naturvern (herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokalteter):</i></p> <p>Området har mange kvaliteter som er viktige å ivareta. Det er et yrende dyreliv med fugler og insekter, fuktig miljø som gjør området egnet for fuktikrevende arter, blant annet er det observert alm (varmekjær og næringskrevende), etc. Overordnet er det en viktig grønnkorridor i området.</p> <p>Vassdraget gjennom området vurderes som viktig å bevare.</p> <p>Kommuneplan for naturmangfold er ferdig utarbeidet, og skal behandles politisk i september. Denne angir hva som skal ha høy prioritet, bl.a: <i>«Lukkede eller kanaliserte bekker skal vurderes åpnet og restaurert ved behandling av byggesaker og reguleringsplaner», og</i> <i>«Planlegges tiltak som innebærer tap av naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse og økologiske funksjonsområdene, så skal det etterstrebtes kompensasjon i minst 1:3 forhold.»</i></p> <p>Kommunedelplanen har bestemmelser knyttet til kantsoner langs vassdrag. Formålet med kantsonestemmelser langs vassdrag er at det skal opprettholdes god økologisk funksjon i både kantsonen og vassdraget. God økologisk funksjon forutsetter et stabilt flersjiktet, fleraldret vegetasjonsbelte som gir skygge, skjul, mat, forplantningsmuligheter, vandringsmuligheter og stabilt mikroklima for arter. Foreløpig gjelder et krav om minst 6 m kantsoner fra høyeste vanlige flomvannstand i vassdrag der det ikke er årssikker vannføring.</p> <p>Planforslaget må inneholde en undersøkelse og vurdering av naturmangfoldet, basert på NiN (Artsdatabanken). Ved spørsmål kan kommunens naturforvalter kontaktes: Ragnhild Kvalheim Ragnhild.kvalheim@stjordal.kommune.no</p> <p>Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner): Undersøk, gjør vurderinger i planbeskrivelsen.</p>
	<p>HELSE, KLIMA OG MILJØ</p> <p><i>Universell utforming:</i> Felles uteoppholdsareal og lekeplasser, samt gangatkomster skal plasseres og utformes med tanke på universell utforming. Det anbefales at alle leiligheter blir tilgjengelige for alle, så langt dette er mulig - se TEK-krav.</p> <p><i>Vind:</i> Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).</p> <p><i>Sol og skygge:</i></p>

	<p>Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.</p> <p><i>Støy:</i> Det vurderes at støy ikke vil være en utfordring i denne planen. Begrunn dette i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Avfallshåndtering:</u> Det må reguleres areal for avfallshåndtering med eget formål i planen. For boliger kreves nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner. Plassering av renovasjonen må vurderes med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene. Kontakt Innherred Renovasjon v/Bjørn Heggelund for vurdering av plassering og størrelser.</p>
	<p>ENERGI Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor TEK17, det planlegges bygget med pipe, evt vannbåren varme.</p>
	<p>Framdrift Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes og om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Deretter skal sak til vedtak i kommunestyret.</p>
	<p>Krav til levert materiell</p> <p>Stjørdal kommune utarbeider og oversender sosi-fil med planavgrensning samt formålsgrenser og byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner til forslagsstillere.</p> <p>Annonsen og materiell ved planoppstart skal sendes til saksbehandler for gjennomlesing før annonsering. Når det er klarert sendes det til postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler, for utlegging på kommunens hjemmeside.</p> <p>Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell mhp f.eks støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.</p> <p>Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres ihht SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg i tillegg til pdf.</p> <p>Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.</p>
	<p>Forbehold Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.</p>

Med hilsen

Gry Holm Kvernørød
Tlf 477 88 920

Dette brevet er signert elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.