



Møtereferat

Dato: 23.08.2018

Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering 1-279 Evja Nord (N6)

Møtetid:	09.00-11.00	Møtested:	Møterom Hell
Møtedato:	22.08.2018	Sak:	2018/5746-3
Referent:	Ingrid Elisabeth Bye Lønvik		

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
	Terese Mannsverk Bjørn Petter Salberg Gry Holm Kvernød Julie Bjugan Ingrid Bye Lønvik	Terese@arcarkitekter.no Bjorn.petter.salberg@forrbo.no Gry.Holm.Kvernrod@stjordan.kommune.no Julie.Bjugan@stjordan.kommune.no Ingrid.Elisabeth.Bye.Lonvik@stjordan.kommune.no

Forfall:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
	Arild Holten Håkon H. Skarshaug	arild@dolphin-holding.no haakon.hasslan@arcarkitekter.no

Sak nr	Beskrivelse
1.	Formål med planen - planens innhold Hensikten med planen er å regulere to eiendommer på område N6 (næring) i KPA. Begge eiendommene er ubebygde. Det skal tilrettelegges for etablering av lager, logistikk og/eller forretninger for plasskrevende varegrupper og annen relevant næring. Tiltakshaver ønsker å lage en enkel plan, med formål, byggegrense og bestemmelser for høyde, utnytting og parkeringsnorm, som tar utgangspunkt i gjeldende plan. Grunnen til dette er at det ikke er avklart eksakt hvilken type næring som kommer i planområdet. Planen bør likevel ha illustrasjoner som viser mulig utbygging og noen snitt som viser planlagte høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det er satt av areal til parkering - sambruk for hybelhus nordvest for planområdet, i henhold til egen avtale.
2.	Plantype

	○ Planen er en detaljert reguleringsplan
3.	Planstatus i området og premisser Planen samsvarer med kommuneplanens arealdel, som avsetter området til næringsformål (N6).
	Området dekkes av reguleringsplan 1-138 for Evjegrøfta fra 1997, som regulerer området til byggeområde for småbedrifter tilkn. Verksted-, håndverk-, konsulent- og høyteknologivirksomhet. På nabotomt i vest er det nylig etablert privat barne- og ungdomsskole. Skisser for opparbeidelse av uteoppholdsareal er vedlagt referatet for å synliggjøre de nye omgivelsene.
	Stjørdal kommune har vurdert tiltaket opp mot Forskrift om konsekvensutredninger, og er enig i konsulentens vurdering av at tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, jf. Kriteriene i forskriftens § 6 og § 7.
	Utbyggingsavtale for eiendommene er vedtatt og gjennomført, forskuttert pga. vegbygging.
4.	Samråd & medvirkning - Annonsering (digitalt på kommunens hjemmeside og Bladet eller Stjørdalsnytt - innhold jfr PBL) - Parter/adresseliste sendes til konsulent av Ingrid Bye Lønvik. Liste over offentlige parter ligger på kommunens hjemmeside. - I varsel om oppstart skal referat fra oppstartsmøte legges ved, og varselet bør beskrive hva som skal planlegges og hvilke tema som skal vurderes.
5.	Sjekkliste planens innhold og konsekvenser
	FUNKSJON OG UTFORMING Planområdet er relativt flatt, og avgrenses av en skråning mot nord. I sør ligger Evjegrøfta med vegetasjonsbelte. Gjeldende reguleringsplan i området, 1-138 Evjegrøfta fra 1997, har bestemmelser til at tillat gesimshøyde er 11 m, og mønehøyde inntil 12,5 m over ferdig planert terreng. Det skal ses på snitt og høyder i området, for å tilpasse bygningsvolum og høyder til eksisterende bebyggelse. Det er ønskelig at det i størst mulig grad unngås at boområdet nord for planområdet mister utsikt. Det er krav til en minimum utnytting på 50% BRA i området, iht. pkt. 2.4 i bestemmelsene til KPA.
	TEKNISK INFRASTRUKTUR Stjørdal kommune ønsker å ha færrest mulig avkjørsler fra Husbyfaret, som er en samleveg i området med mye trafikk og fartsgrense 50 km/t. Forslaget viser to nye adkomster fra Husbyfaret. Adkomsten til tomten vest for vegen har en vanskelig plassering med tanke på siktforhold og nærhet til annen adkomst. Stjørdal kommune krever i utgangspunktet at adkomsten legges via felles avkjørsel vist i plan 1-225. En ev. annen plassering av avkjørselen vil kreve en grundig vurdering mhp trafiksikkerhet og er i utgangspunktet ikke ønsket.

	Det må etableres et fortau fra vest ved/i grøntrabatten langs Husbyfaret frem til tomtene, slik at området blir tilgjengelig for myke trafikanter. Det må i planforslaget sikres adkomst til resterende del av næringsområde N6 utenfor planområdet (mot øst). For detaljert informasjon om vann og avløp må kommunalteknikk kontaktes. Det er vurdert til at vanntilgangen er ok i området. Det går en vannledning gjennom området, som må tas hensyn til ved utbygging. Det må gjøres tiltak for fordrøyning av overvann på egen tomt.
	GRØNN INFRASTRUKTUR Evjegrøfta med kantvegetasjon sør i området er en viktig resipient som drenerer nærområdet. Bekken er 3 m bred og munner ut i Stjørdalselva nedenfor Værnes kirke.
	SOSIAL INFRASTRUKTUR Pga. planens innhold utløses det ikke krav til sosial infrastruktur.
	RISIKO OG SÅRBARHET Det må gjennomføres en faglig vurdering av grunnforholdene. Det ble utført geotekniske undersøkelser/vurderinger i forbindelse med utarbeiding av plan 1-225 fra 2011, som kan ha betydning for området.
	VERN OG BEVARING Evjegrøfta har en viktig funksjon for drenering av overvann i området, og kan ikke flyttes av hensyn til jordvernet. Den har et vegetasjonsbelte som skal tas vare på, jf. Vannressursloven § 11. Fjernes dette vil folk, plante- og dyreliv både i og langs vassdraget påvirkes negativt. Fra kant av grøften skal vegetasjonen bevares minimum 10 meter inn på tomten (gnr/bnr. 102/71), jf. Vedlagte notat vannmiljø. Det bør undersøkes om det kan finnes kulturminner i planområdet.
	HELSE, KLIMA OG MILJØ Det må tas hensyn til nærliggende boområde og skole, og virksomheten kan derfor ikke være støyende.
	ENERGI Planområdet ligger rett utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Påkobling kan derfor være mulig, men er ikke et krav.
6.	Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Så fort som mulig
	Innlevert materiell:
	1.gangsbehandling:
	6 ukers høringsperiode:
	2..gangsbehandling:
	Kommunestyret:
7.	Krav til levert materiell

	Annonse ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no for utlegging på kommunens hjemmeside. Plangrense/planomriss på sosi-format sendes til geodata, epost: geodata@stjordal.kommune.no. Kopi sendes til saksbehandler. 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, illustrasjoner med mer skal følge med. Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres ihht SOSI-standard (nasjonal norm). PlanID er: <u>1-279</u>. Ber om at det skrives inn helt i begynnelsen av tittelen på alle innleverte dokumenter.
8.	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.

Med hilsen

Ingrid Elisabeth Bye Lønvik/sign
rådgiver
74 83 39 21

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