

Møtereferat

Dato: 14.09.2020

Oppstartsmøte reguleringsplan Veiskille boligområde gnr/bnr. 87/4 - Kvislabakken

Møtetid:	12.00-14.00	Møtested:	Stjørdal rådhus
Møtedato:	14.09.2020	Sak:	2020/1916-6
Referent:	Ingrid Elisabeth Bye Lønvik		

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
SK	Ingrid Bye Lønvik	inglon@stjordal.kommune.no
SK	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Arkitekt	Sigbjørn Berstad	sigbers@online.no
Utbygger/Forrbo Bolig 1 AS	Tormod Salberg	tormod@forrbo.no
Plankonsulent - GeoTydal AS	Odd Ivar Ekker	geotydal@tydalsnett.no
Utbygger/Forrbo Bolig 1 AS	Bjørn Petter Salberg	Bjorn.petter@forrbo.no

Forfall:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post

Sak nr	Beskrivelse
1.	<p>Formål med planen - planens innhold</p> <p>Reguleringsplan for boligbebyggelse på Kvislabakken, gnr/bnr. 87/4. Området vil få adkomst via eksisterende veg Veiskille, og det planlegges å tilrettelegge for rekkehus innenfor området, med størrelser fra 90-110 m². Utbyggingsområdet er på ca. 5000 m².</p> <p>Tiltakshaver har sett på muligheten for å inkludere deler av eiendom gnr/bnr. 89/60 i planområdet og også regulere dette til boligformål. Det aktuelle arealet ligger like sør for eiendom gnr/bnr 87/4, og består av et gårdstun med tilhørende dyrkamark. Det er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel (KPA), og en omregulering av dette arealet til boligformål kan utløse krav om konsekvensutredning (KU). Tiltakshaver velger å ikke inkludere dette arealet i planområdet, og sender i stedet innspill til høring av kommuneplanens arealdel (KPA). Frist for å sende inn innspill til KPA er 29. oktober 2020.</p>

Postadresse: Stjørdal kommune

Besøksadresse: Enhet arealforvaltning

Telefon: 74 83 35 00

Bankgiro: 1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)Organisasjonsnr: NO 939 958 851
MVA

Postboks 133

Kjøpmannsgt 9

postmottak@stjordal.kommune.no

7501 Stjørdal

7500 Stjørdal

www.stjordal.kommune.no

2.	<p>Planstatus Kommuneplanens arealdel regulerer området til fremtidig boligområde.</p> <p>Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan 1-043 Kvislabakken fra 1966, som regulerer området til gartneri og boligbebyggelse. Planen er overstyrt av KPA, jf. punkt 6, vedlegg 1.</p> <p>Tiltakshaver ønsker å benytte og utvide lekeplass som fra før er regulert gjennom reguleringsplan 1-043-A Salberg Gartneri, fra 1996, og som tilhører eiendommen (gnr/bnr. 87/4). Reguleringsplan 1-043-A Salberg Gartneri grenser opp mot planområdet i nord og øst.</p> <p>I vest grenser planområdet til reguleringsplan 1-200-C E6 Havnekrysset - Kvithammar. Deler av området som er avsatt til boligformål i KPA er regulert til LNFR-formål i E6-planen. Dette er arealer som har vært brukt som riggområde for E6-utbyggingen, til bakkeplanering, samt støyvoll. Reguleringsplan for ny E6 ble vedtatt i 2013, mens kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2014. Planene var under behandling samtidig.</p> <p>Området sør for planområdet er uregulert.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer skal følges.</p>
3.	<p>Plantype Detaljert privat reguleringsplan.</p> <p>Planens plan-ID og navn blir: 5004 Veiskille boligområde gnr/bnr. 87/4 - Kvislabakken.</p> <p>Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.</p>
4.	<p>Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU) 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>
5.	<p>Utbyggingsavtale Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken (Kommunalteknikk), epost: daniel.flatmo.bakken@stjordal.kommune.no</p>
6.	<p>Samråd & medvirkning 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.</p> <p>Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på kommunens hjemmeside. Saksbehandler sender over liste for berørte parter samt høringsinstanser.</p> <p>Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter etter at plangrense er godkjent av kommunen.</p> <p>Det må vurderes behov for informasjonsmøte.</p>
7.	<p>Sjekkliste planens innhold og konsekvenser</p>

	<p>FUNKSJON OG UTFORMING</p> <p><u>Utnytting:</u> For utbyggingsområder som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA, jf. KPA punkt 2.1.1. KPA har en retningslinje for utnytting av boligområder utenfor fortettingsområde BF1-3, som setter en øvre utnyttingsgrad på 70 % BRA for boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger.</p> <p>Det foreslås å etablere rekkehus på 2-3 etasjer innenfor området. Det er en skråning opp til eksisterende eneboligbebyggelse nord for området, som kan innebære at en utbygging på opptil 3 etasjer ikke vil virke sjenerende for eksisterende bebyggelse.</p> <p>Nye boliger bør tilpasses tilgrensende boligtypologi når det gjelder byggehøyder og utforming.</p> <p><u>Egnethet:</u> Planområdet ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, og i kort gangavstand til Kvislabakken barneskole og barnehage. Det ligger også tett inntil E6, som gjør planområdet utsatt for vegtrafikkstøy. Området ligger ca. 2,5 km nordvest for Stjørdal sentrum.</p>
	<p>TEKNISK INFRASTRUKTUR</p> <p><u>Parkering:</u> For planområdet gjelder KPA punkt 1.6.3 Parkering, da planområdet ligger utenfor områder for fortetting (BF1-3).</p> <p>For bilparkering er kravet minimum 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA, min. 1,5 plasser pr. boenhet mellom 50-100 m² BRA og min. 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA.</p> <p>For sykkelparkering er kravet at det skal være avsatt plass til minimum 2 sykler per boenhet.</p> <p><u>Veg - og gateutforming:</u> Adkomstvegen Veiskille skal reguleres felles/privat. Det skal reguleres fortau langs Veiskille fra planområdet og frem til vegkryss ved Kvislabakkvegen. Adkomstvegen anbefales lagt rundt eksisterende garasje på eiendom gnr/bnr. 87/21, via eiendom 89/60.</p> <p>Det skal etableres snuplass/vendehammer i enden av adkomstvegen til planområdet.</p> <p><u>Vann og avløp:</u> Området forsynes i dag av en 110 mm vannledning. En utbygging med høy utnyttingsgrad kan medføre utfordringer med vannforsyningen til området. Vannforsyning samt andre VA-forhold skal sjekkes ut med kommunalteknikk - Bjørn Støwer, epost bjorn.stower@stjordan.kommune.no.</p> <p>Overvann skal som hovedregel håndteres på egen tomt.</p> <p>Overordnet VA-plan skal være godkjent før rammetillatelse gis. Denne skal følge planforslaget. Merk at det kun kreves en overordnet VA-plan (forarbeid til endelig VA-plan) til planforslaget, som tar stilling til vannforsyning og kapasitet på avløpsanlegget til området, og hovedgrep mtp. vann og avløp.</p>
	<p>GRØNN INFRASTRUKTUR</p> <p>Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser skal overholdes. Krav følger av KPA 1.6.1. og 1.6.2. Planområdet ligger innenfor sone C, hvor kravet til MUA er 100 m² for konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.).</p>

	<p>Striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og N/NØ skal ikke regnes med i MUA, jf. KPA 1.6.1. Se KPA 1.6.1 for retningslinjer for kvalitet på utearealene og 1.6.2 for krav til størrelse og nærhet til ulike typer lekeplasser.</p> <p>Det foreslås å regulere lekeplass som allerede er regulert gjennom reguleringsplan 1-043-A Salberg Gartneri, men som i dag ikke er opparbeidet. Gjeldende plan angir at felles lekeområde skal nyttes til nærlekeplass for felt B2 og B5. Det må sikres at disse eiendommene opprettholder gjeldende krav og rettigheter til lekeplassen dersom den omreguleres. Uteoppholdsarealregnskap skal følge planen.</p>
	<p>SOSIAL INFRASTRUKTUR</p> <p>Det antas at foreslått utbygging ikke vil få særlig stor innvirkning på kapasiteten til skolene som området sogner til.</p>
	<p>RISIKO OG SÅRBARHET</p> <p>Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Stikkord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturbasert sårbarhet (herunder rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling) • Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikkisikkerhet, brannfare, forurensing og stråling) • Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler) <p>Kvikkleireområde 610 Kvithammar ligger ca. 200 meter nord for planområdet. Grunnforhold må vurderes i ROS-analysen. Det er gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med utbygging av E6 forbi planområdet.</p> <p>Flomfare bør vurderes i ROS-analysen.</p>
	<p>VERN OG BEVARING</p> <p>Eiendom gnr. 87 bnr. 4 (søndre teig) er ifølge NIBIO gårdskart på ca. 4,5 daa, og av dette er ca. 3,3 daa fulldyrka jord. Arealet har ifølge NIBIO gårdskart svært god jordkvalitet.</p>
	<p>HELSE, KLIMA OG MILJØ</p> <p><u>Svartelistede/fredede arter:</u> Da planområdet ligger i tilknytning til eksisterende eneboligbebyggelse med hager er det sannsynlig at det kan finnes svartelistede arter i området. Det bør derfor tas inn en bestemmelse om håndtering av eventuelle svartelistede arter. Det er ikke registrert fredede/sårbare arter innenfor planområdet.</p> <p><u>Universell utforming:</u> 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 TEK17-krav.</p> <p><u>Vind:</u> Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).</p> <p><u>Sol og skygge:</u> Det skal følge en sol- og skyggeanalyse til planforslaget, som skal vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.</p> <p><u>Støy:</u> Det kreves støyfaglig utredning for planen, hvor forholdet til E6 må avklares. Dagens fartsgrense på E6 forbi planområdet er 90 km/t, og det er ikke planlagt noen</p>

	<p>endringer av denne. Støyutredning skal vise ev. tiltak for å redusere støynivå på fasader og uteoppholdsareal, iht. støykrav i T-1442/2016.</p> <p>Vegloven § 29: Byggegrenser skal plasseres minimum 50 meter fra senterlinje riksveg.</p> <p>Planområdet ligger utenfor avvikssone (S1) der det kan tillates boliger i rød støysone.</p> <p>Planområdet ligger utenfor gul flystøysone.</p> <p><u>Avfallshåndtering:</u> Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen og dersom det skal være fellesløsning bør det avsettes areal til dette i planen. For boliger kreves nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner der forholdene ligger til rette for det. 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 konsesjonsområde for fjernvarme.</p> <p>Det kan bli behov for trafo i planområdet. Behovet sjekkes ut med Tensio.</p>
8.	<p>Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Det tas sikte på at planforslag er innlevert til kommunen i løpet av 1. kvartal 2021.</p> <p>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>
9.	<p>Krav til levert materiell Plangrense/planomriss på sosi-format sendes til geodata, epost: geodata@stjordal.kommune.no for kontroll/godkjenning <u>før</u> varsel om planoppstart. Legg til saksbehandler som kopi.</p> <p>Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside. Send gjerne over for gjennomlesing før annonsering.</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>
10.	<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</p>

	stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.
--	--

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.