

## Møtereferat

Dato: 24.06.2021

### Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan

### 5016 Dullumslia gnr 94 bnr 426

Møtetid:	12.00	Møtested:	Teams
Møtedato:	23.06.2021	Sak:	2021/4182
Referent:	Gry Holm Kvernørød		

#### Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Steinvik Eiendom as	Ole Martin Steinvik	<a href="mailto:post@steinvikbygg.no">post@steinvikbygg.no</a>
Arkplan AS	Nils Sigurd Klykken	<a href="mailto:nsk@arkplan.no">nsk@arkplan.no</a>
Arkplan AS	Johanne Trandem Næss	<a href="mailto:johanne.trandem.nass@nmbu.no">johanne.trandem.nass@nmbu.no</a>
SK-areal og miljø	Julie Bjugan	<a href="mailto:Julie.bjugan@stjordal.kommune.no">Julie.bjugan@stjordal.kommune.no</a>
SK-areal og miljø	Gry Holm Kvernørød	<a href="mailto:grykve@stjordal.kommune.no">grykve@stjordal.kommune.no</a>

Sak nr	Beskrivelse
	<b>Formål med planen - planens innhold</b> Forslagsstiller er Steinvik Eiendom AS. Arkplan AS er engasjert som plankonsulent. Formålet er å regulere for nye boliger med tilhørende atkomst, evt gjesteparkering/gatetun, lekeplass og uteoppholdsareal, renovasjon, samt vurdere tilrettelegging av sti til turdrag.
	<b>Planstatus</b> Rikspolitiske retningslinjer bør følges.  Gjeldende planer i området: Boligformål i planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA)(feltet er kalt B16). KPA-bestemmelser om parkering, uteoppholdsareal m.m må følges. Planområdet er ikke regulert tidligere. Atkomsten til området er regulert i 1-135A Dullum gård.

	<p><b>Plantype</b></p> <p>Planen skal utarbeides som en detaljert privat reguleringsplan.</p> <p>Planens plan-ID og navn blir: 5016 Dullumslia gnr 94 bnr 426.</p> <p><u>Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.</u></p>
	<p><b>Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)</b></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><b>Utbyggingsavtale</b></p> <p>Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no</p>
	<p><b>Samråd &amp; medvirkning</b></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 <a href="mailto:geodata@stjordal.kommune.no">geodata@stjordal.kommune.no</a> 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>Forslagstiller 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. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser til hvor dette er tilgjengelig.</p> <p>Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen. Det anbefales å informere berørte naboer tidlig i prosessen.</p>
	<p><b>Sjekkliste planens innhold og konsekvenser</b></p>
	<p><b>FUNKSJON OG UTFORMING</b></p> <p>Tomta til forslagstiller er på 4,3 daa. Den er avgrenset av LNFR-område i sør og øst, og etablerte boliger i nord og vest.</p> <p>Sør for tomta ligger Dullumbekken/Dølnsbekken, som i KPA er skravert med hensynssone grønnstruktur. Terrenget skrår fra bekken og opp til tomta, og videre opp til bakkant av tomta. Langs nordsiden av tomta er det en bratt bergskrent opp mot boligene bak.</p> <p>Forslagstiller ønsker å regulere inntil 20 boenheter fordelt på 8 leiligheter i en lavblokk mot vest, med parkering i kjeller og 2-3 etasjer over, og resten i rekkehus/eneboliger i kjede mot øst, med parkering i carport og på bakken. Dette blir 4-5 boenheter/daa, og 120-150% BRA. Alternativt færre boenheter, men minimum 12.</p> <p>Forslagstiller ønsker å sprengje på tomta for å plassere boligene lenger inn i terrenget. Det tas utgangspunkt i at maks takhøyde ikke blir høyere enn bergryggen bak, slik at den nye bebyggelsen ikke tar utsikt fra etablerte boliger i bakkant.</p> <p>Forslagstiller har planlagt bebyggelsen 2 meter fra eiendomsgrensen i vest. På nabotomta ligger det eksisterende boliger ca 4 meter fra grensa. Dette krever ekstra tiltak på ny bebyggelse. Det er viktig at det er nok plass på egen tomt til å utføre</p>

	vedlikehold, uansett for høyt bygget er. Naboen i vest bør gjøres oppmerksom på dette i oppstartsvarselet.
	<p><b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b></p> <p>Trafikk, parkering og kollektivtilbud:      Parkeringen er planlagt i carport og parkeringskjeller, samt gjesteparkering på bakken. Parkeringsnormen i KPA skal følges. Dette betyr i praksis for denne planen 2 p-plasser pr bolig i kjede/rekke, og 1,5 p-plasser pr leilighet.      Atkomsten til tomta er en forlengelse av atkomsten til Dullumslia 11-25. Denne atkomsten er regulert i plan 1-135A som felles atkomst for Dullumslia 11-25, men ikke nytt planområde. Planområdet har imidlertid tinglyst vegrett via denne felles atkomsten.</p> <p>Forslagstiller vurderer å regulere gatetun som en løsning for å ivareta uteoppholdsareal i kombinasjon med parkering. Dette har Stjørdal kommune dårlige erfaringer med. Dersom det skal fungere, må det lages gatebruksplan. Det er ikke ønskelig at noen skal behøve å rygge ut i tunet/lekearealet.</p> <p>Snarveger, skoleveg:      I planbeskrivelsen skal det fremgå avstand til skoler og barnehager, hvor myke trafikanter kan bevege seg, og gjøres vurderinger av trafikksikkerheten mellom planområdet og skoler/barnehager.</p> <p>Overvann, vann og avløp:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overvann føres ut i bekk, men må fordrøyes på egen eiendom før det går ut i bekk. Bruk det gjerne som ressurs i uteoppholdsarealet.</li> <li>• Avløp tilknyttes eksisterende ledning (160 mm)</li> <li>• Vann, ny ledning til kum i kryss, kum må mest trolig byttes.</li> <li>• Det må utarbeides en plan for OVA som skal godkjennes av Stjørdal kommune. Dette blir et rekkefølgekrav i bestemmelsene.</li> </ul>
	<p><b>GRØNN INFRASTRUKTUR</b></p> <p>Planforslaget må beskrive turstier og friluftsområder, tilgjengeligheten til disse, hva de er regulert til.</p> <p>Fellesarealer for lek og uteopphold:      Bestemmelser og retningslinjer i KPA for minste oppholdsareal og lekeplasser skal følges, Planområdet ligger i sone C. Da er MUA-kravet 75 m<sup>2</sup> pr bolig i blokkbebyggelse, 100m<sup>2</sup> for rekke-/kjedehus, og 150m<sup>2</sup> for frittliggende småhus, og tillegg på 30m<sup>2</sup> for ekstra boenhet inntil 60m<sup>2</sup>.</p> <p>I henhold til KPA kan inntil 30% av uteoppholdsareal i en plan dekkes av offentlige parker og friområder, dersom de innfrir avstandskravet til lekeareal, dvs maks 500 meter, og det er en trygg og trafikksikker atkomst dit. Det nærmeste regulerte friområdet er Remyra idrettsanlegg, som ligger 1,3 km fra planområdet. Det er ikke sammenhengende fortau eller gang- og sykkelveg på denne strekningen.</p> <p>Når det er lang avstand til store lekeplasser må man ha mer plass til lek på eget areal, som tilfredsstiller kvalitetskrav i KPA - dette gjelder typen nærlekeplass. Det må derfor settes av lekeareal med plass til ballek, f.eks ballbinge, og sandlekeplass i forhold til antall boenheter. Sandlek og ballaktivitet kan være i samme område, men sandlek må være skjermet fra ballek.</p> <p>Det ligger en større ballbinge i det etablerte boligområdet nord for planområdet. Gangavstand til denne via regulerte snarveger og atkomstveg i det etablerte boligområdet er 600 meter, men disse snarvegene er ikke merket, og fremstår delvis som privatisert. I luftlinje er det 220 meter avstand mellom planområdet og denne ballbingen, men med ca 25 meter i høydeforskjell i form av en bergskrent er den utilgjengelig, og går over en annen eiendom med LNFR-formål. Forslagstiller kan vurdere muligheten for å etablere en snarveg, en sti med trapper. For å slippe kravet om</p>

	<p>ballbinge innenfor planområdet vil det bli et rekkefølgekrav at denne snarvegen er etablert før det gis brukstillatelse.</p> <p>Forslagstiller må detaljere prosjektet mer for å vurdere hvor mange boenheter det er plass til, og hvordan MUA-kravet kan tilfredsstilles. Uteoppholdsareal på tak kan være positivt for beboere, men regnes ikke med i MUA, unntatt i sentrum.</p> <p><b>Grønnstruktur:</b> Døllinsbekken ligger sør for planområdet. I KPA er det avsatt en hensynssone grøntstruktur langs bekken. Vannforskriften gjelder for vassdrag, og det skal settes av 10 meter hensynssone på hver side av bekkekantene, hvor vegetasjon skal bevares (innenfor 10 meterssonen for bevaring skal det ikke gjøres noen inngrep, som hogst eller annet). Det ble diskutert om forslagstiller skal utvide planområdet ned til bekken for å bekrefte reguleringen av hensynssonen, men det ble enighet om å begrense planområdet til eiendommen 94/426.</p> <p>Planforslaget må utformes slik at LNFR-området øst for planområdet blir tilgjengelig som turområde, dvs tilrettelegge for turgåing gjennom planområdet.</p> <p>I Artsdatabanken er det registrert funn av en kritisk truet fugleart på sørsiden av Døllinsbekken, med en sone rundt som omfatter planområdet. Det er uklart hvordan og om arten vil påvirkes av planforslaget. Dette må undersøkes av forslagstiller og vurderes i henhold til naturmangfoldloven.</p>
	<p><b>SOSIAL INFRASTRUKTUR</b> Barnehager Skoler Omsorgsanlegg (herunder eldreheim, sykehjem og andre boligsosiale tiltak) Det er ledig kapasitet pr i dag. Planbeskrivelsen må synliggjøre avstand og lokalisering.</p>
	<p><b>RISIKO OG SÅRBARHET</b> Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Stikkord: Naturbasert sårbarhet (herunder rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling) Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafiksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling) Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler) Det må gjennomføres f.eks grunnundersøkelser, geotekniske vurderinger o.l før innlevering til førstegangsbehandling. Det er utført prøvetaking og utarbeidet en geoteknisk rapport for planområdet.</p>
	<p><b>VERN OG BEVARING</b> <b>Vurdering av følgende skal fremgå av planbeskrivelsen:</b> Naturvern (herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokaliteter) Jordvern (unngå dyrkamark, sikre god arrondering) Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)</p>
	<p><b>HELSE, KLIMA OG MILJØ</b> <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 TEK-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 må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.</p> <p><u>Støy:</u> Det vurderes at støy ikke vil være en utfordring i denne planen.</p> <p><u>Avfallshåndtering:</u> Det må avsettes areal for felles avfallshåndtering i planen. Det kreves nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner. Plassering av renovasjonen må vurderes med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning, sikt og snuforhold, og avstand fra husstandene. Kontakt Innherred Renovasjon v/Bjørn Heggelund for vurdering av plassering og størrelser.</p>
	<p><b>ENERGI</b> Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.</p>
	<p><b>Framdrift</b> (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Når er det sannsynlig at det foreligger et planforslag? Når er det ønsket at planen er vedtatt? 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><b>Krav til levert materiell</b></p> <p>SK oversender sosi-fil med formålsgrenser og byggegrenser i gjeldende reguleringsplan til forslagsstiller.</p> <p>Forslagsstiller sender forslag til plangrense/planomriss på sosi-format til geodata, epost: <a href="mailto:geodata@stjordal.kommune.no">geodata@stjordal.kommune.no</a> for kontroll/godkjenning før varsel om planoppstart.</p> <p>Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes <a href="mailto:postmottak@stjordal.kommune.no">postmottak@stjordal.kommune.no</a> 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 avklaring med kommunen.</p>

	<p><b>Forbehold</b> 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 Kvernød  
Rådgiver arealplanlegging  
Tlf 477 88 920

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