

- Boligprosjekter
- Næringsbygg
- Rehabilitering
- Prosjektutvikling
- Byggeledelse
- Reguleringsplaner

Stjørdal kommune
Teknisk drift, Enhet Arealforvaltning Postboks 133, 7501 Stjørdal
postmottak@stjordal.kommune.no

Namsos 04.06.2021

PLANINITIATIV TIL OPPSTARTSMØTE MED STJØRDAL KOMMUNE

Vår ref: P:\Poweroffice\Dokumenter\9311\2021\Brevmal_04062021_NSK_3550.docx

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 – 8 fremmes herved forespørsel om oppstart av planarbeid for regulering av Dullumslia, boligtomter. Vedlagt ligger grunnlagsmateriale for oppstartsmøte med Stjørdal kommune.

Forslagsstiller er Steinvik Eiendom AS. Arkplan AS er engasjert av forslagstiller som fagkyndig plankonsulent.

I oppstartsmøte ønsker vi å diskutere et planforslag om nye boliger, som vil bli en forlengelse av det eksisterende småhusbebyggelsen i boligfeltet Dullumslia. Foreslått planområde vil være rett sør for dette boligfeltet, og rett nord for Dølinsbekken. Området er tidligere regulert til LNF – område, men er i Kommuneplanens arealdel vedtatt til fremtidig boligbebyggelse.

Dølinsbekken som ligger sør for planområdet, er registrert med verdifull biotop, og er regulert med hensynssone grøntstruktur. Eventuelle forhold rundt dette ønskes klarlagt i oppstartsmøte, i tillegg til eventuelle krav til tilrettelegging av turdrag.

Rådmannens vurdering for felt B16 Dullumbekken (Kommuneplanens arealdel):

Innspillet etterkommes som fortettingstiltak og en ordnet avslutning av feltet Dullum gård. Reguleringen skal tilrettelegge turdrag og biologisk mangfold i området.

Følgende møter til oppstartsmøte:

Funksjon			
Forslagstiller	Ole Martin Steinvik		
Kontaktperson			
Plankonsulent	Nils Sigurd Klykken	Johanne T. Næss	
Kontaktperson			
Kontaktperson			

Planinitiativ

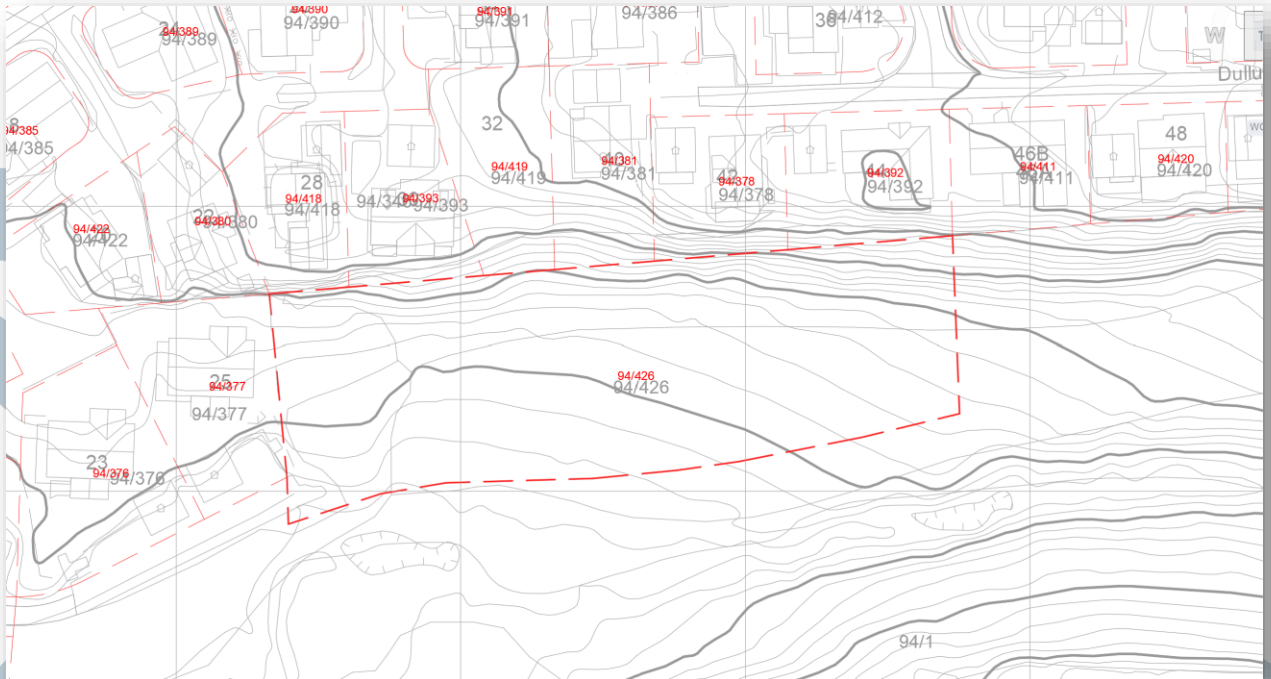
For detaljreguleringsplan for Dullumslia, boligtomter, Gnr. 94 Bnr. 426

Forslag til planbetegnelse:

Detaljreguleringsplan

Forslag til planområdets avgrensning:

Planområdet størrelse er på 4,3 dekar, og er avgrenset av eiendom med Gnr. 94 Bnr. 426. Forslag til planavgrensning er vist i illustrasjon under. Planområdets avgrensning blir en avveining om man skal holde seg helt til eiendoms grensen eller om turdraget ved Dølnsbekken skal inngå i planområdet.



Eierforhold:

Området er eid av Steinvik-Eiendom AS.

Formål med planforslaget:

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for flere boliger i forlengelse av det eksisterende boligfeltet i Dullumslia. Det planlegges for småhusbebyggelse i skala og volum, slik det er i tilliggende boligfelt i dag, med mulighet for en variasjon i typologi.

Kort beskrivelse av dagens situasjon:

Foreslått planområde blir liggende rett på nedsiden av boligfeltet ved Dullumslia. Dullumslia ligger ca. 4,5 km fra Stjørdal sentrum. Dullumslia er en del av et etablert boligfelt med eksisterende barnehage og kollektivtrafikkdekning. Det er skrånende terreng fra Dølnsbekken og opp mot boligfeltet, hvor det også går en etablert turtrase.

Planområdets beliggenhet:

Planområdet omfatter eiendom 94/426. Illustrasjon under hvor planområdet er markert i rødt.



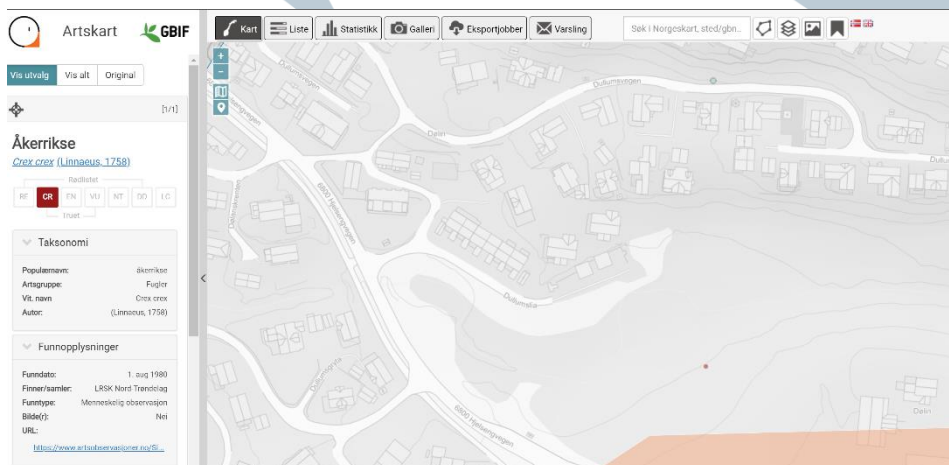
Teknisk infrastruktur:

Adkomst til planområdet vil være fra den etablerte vegen Dullumslia. Annen offentlig infrastruktur slik som vann- og avløp antas å være tilgjengelig fra dette området. Området ligger utenfor fjernvarmekonsesjonen.

Biologisk mangfold:

Langs bekkedraget Dølinnsbekken er det registrert verdifull biotop og grøntdrag. Dette vil bli hensyntatt i den videre planleggingen av foreslått bebyggelse. I kommuneplanens arealdel er bekkedraget regulert

med hensynssone grøntstruktur for å bevare dagens forhold på begge sider langs bekken. Planavgrensningen er foreslått utenfor bekken og i henhold til eiendomsgrensen for tomt Gnr. 94 Bnr. 426. Dette for å hensynta hensynssone grøntstruktur og påvist biologisk biotop.



Kulturminner:

Det er ikke påvist noen registrerte automatisk fredete kulturminner i området.

Miljøforhold:

I gjeldende kommuneplan for arealdelen er det regulert inn hensynssone grøntstruktur langs Dølinsbekken. Denne planen foreslår et turdrag langs bekken for å skape et godt nærområde med Dølinsbekken som nabo. For å bevare forholdene i og langs bekkedraget i mest mulig grad, må opparbeidelsen av turdraget skje på en mest mulig skånsom måte.

Planforslagets hensikt og grep:

Planforslaget vil følge det etablerte boligfeltets skala og volum. Dette innebærer småhusskala innenfor planområdets avgrensning, med differensiert typologi i form av leiligheter og rekke- / kjedeboliger. Det er ikke utført tidligfase mulighetsstudie for dette området (utbyggingsvolum og boligenheter). Dette vil bli initiert ved igangsettelse av planarbeidet.

Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en ROS – analyse iht. DSB veileder av 2017. ROS – analysen vil bli et vedlegg til reguleringsplanen og hovedessensen vil beskrivet i planbeskrivelsen. Eventuelle avbøtende tiltak vil bli beskrevet.

Det er blitt utarbeidet en geoteknisk rapport for planområdet. Det er tatt prøvegraving i 3 utvalgte punkter. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. Det er registrert løsmasser av middels til fast leire, slik at fundamenteringsforholdene vurderes å være gode for småhus (eneboliger/flermannsboliger). Noe masseutskiftning må påregnes.

Deler av planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom. Dette på grunn av Dølinsbekken. Dette må ses nærmere på i planprosessen, for å vurdere nærmere eventuelle avbøtende tiltak.

Planprosessen

Følgende offentlige organer varsles: Stjørdal kommune, Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Sametinget, Luftfartstilsynet, Avinor, NVE, Innherred Renovasjon, Tensio TN AS (tidligere NTE Nett AS) og Statens vegvesen. Evt. varsling mot ytterlige etater avklares i oppstartsmøte. Berørte grunneiere og naboer vil bli varslet.

Konsekvensutredning

Planen utarbeides som detaljreguleringsplan som samsvarer med overordnet planer, som viser at området er avsatt til bolig. Planforslaget utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl § 4-1 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning § 6. Planforslaget medfører ikke vesentlig virkning på miljø og samfunn. I tillegg er dette et relativt lite tiltak som innebærer småhusbebyggelse over et areal på 4,3 dekar og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10, samt KU-forskriftens vedlegg II.

Forholdet til kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner:

Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022, vedtatt endret 05.10.2017

Arealet er tidligere regulert til LNF – område. I gjeldende kommuneplanens arealdel 2013 – 2022, er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Krav til reguleringsplan for søknadspliktig tiltak:

Eksisterende byggeområder

Planforslaget vil ha det samme plankravet som for tilliggende gjeldende reguleringsplan for Dullum gård, i fht. småhusbebyggelse, og i fht. de plankrav som er satt i kommuneplanens arealdel.

Tilknytning til fjernvarme

Planområdet ligger utenfor området for fjernvarmekonsesjonen.

Renovasjon

Innherred renovasjons retningslinjer legges til grunn for detaljprosjektering og saksbehandling. Det innebærer at man skal vurdere muligheten for fellesløsninger, der det oppføres flere prosjekter og der nabobebyggelse ikke har nedsenkede oppsamlingenheter.

Uteoppholdsareal

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/ MUA tilfredsstille.

For frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) i sone C, gjelder 150 m², dessuten tillegg pr. boenhet inntil 60 m² BRA, så gjelder 30 m² MUA. For konsentrert småhusbebyggelse (tre – og firemannsboliger, kjede -/rekkehus mv.) gjelder 100 m² MUA for boligprosjekter i sone C.

Uteoppholdsarealene kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Friområder i nærområdet kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. Disse friområdene må da innfri avstandskravene til lekeareal, i tillegg til at det skal være trygt og trafikksikker adkomst fra boligene til de offentlige arealene. Kravene i minste uteoppholdsareal er nedfelt i bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel og vil bli redegjort for i planprosessen.

Lekeplasser

For alle boligprosjekter skal det avsettes areal til og opparbeidet lekeplass, enten på egen boligtomt eller på fellesareal/offentlig areal.

Følgende tabell gjelder:

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m. Maks 100 m i spredt bebyggelse	50m ² /10 boenheter

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T – 1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk som boliger. Planområdet ligger utenfor gul sone fra Hjelsetvegen. Er området utenfor gul sone, så er det ikke krav om støyfaglig vurdering. Nærområdet er i tillegg til boligområder, preget av grøntstruktur og skog. Omkringliggende vegnett er adkomstveger til de ulike boligområder, og har ingen gjennomgående trafikk.

Estetikk

I kommuneplanens arealdel er det vurdert at for felt B16 Dullumbekken, er opprinnelig kulturlandskap er allerede fortrent av boligbebyggelsen. I kommuneplanens arealdel er det videre avklart at fjernvirkning av bygg bør dempes og bruk av reflekterende farger bør unngås. Der byggverk skal likevel får en fjernvirkning, kreves det utarbeidet en egen estetisk analyse. Dette planforslaget legger opp til boliger med utbyggingsvolum og estetikk som sammenfaller med det eksisterende boligfeltet rett nord for planforslaget og estetikk vil bli sett nærmere på i planprosessen.

Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan

Utbyggingsvolumet skal ses nærmere på, i planprosessen. Utgangspunktet er småhusbebyggelse slik det er i eksisterende boligfeltet i Dullumslia.

Krav til bebyggelse og uterom

Utnyttelsesgrad på mellom 25 – 70 % BRA. Avstandskrav fra bebyggelse (veggliv) til midtre del av Dølinbekken er 15 m.

Parkering:

Parkeringsdekningen vil være i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i Kommuneplanens arealdel. For boliger med bruksareal under 50 m² skal det opparbeides 1,0 parkeringsplass pr. bolig/leilighet. For boliger med bruksareal mellom 50 - 100 m² BRA skal det opparbeides 1,5 plasser og for over 100 m² skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. bolig.

Rekkefølgebestemmelser:

Det vurderes rekkefølgebestemmelse om at turdrag langs Dølinbekken skal være opparbeidet før planforslaget er ferdig utbygd, det vil si før godkjent søknad om ferdigattest. Lengden på turdraget må vurderes nærmere.

Spesielle forhold:

Plankonsulent har ikke kjennskap til spesielle forhold, som står til hinder for oppstart detaljregulering.

Vedlegg:

1

Planavgrensning

Med vennlig hilsen

Nils Sigurd Klykken

Nils Sigurd Klykken

