

Møtereferat

Dato: 08.02.2021

Oppstartsmøte reguleringsplan for Håmmår boligfelt

Møtetid: 1000-1130	Møtested: Teams
Møtedato: 05.02.2021	Sak: 2016/8507-8
Referent: Svein F. Hole	

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Grunneier	Christian Hammer	christianhammer1@hotmail.com
Bjerkli Eiendom AS, forslagsstiller	Per Morten Bjerkli	per.morten@br-bjerkli.no
Plankonsulent	Tore Tagseth	tortag6@gmail.com
Stjørdal kommune	Arild Moen	Arild.Moen@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Svein F. Hole	Svein.fjortoft.hole@stjordal.kommune.no

Sak nr	Beskrivelse
	Formål med planen - planens innhold Forslagsstiller ønsker å bygge terrasserte frittstående eneboliger og rekkehus med garasje/carport. Det antydes ca. 17 boenheter. Viser til planinitiativ for beskrivelse og foreløpige illustrasjoner.
	Planstatus Rikspolitiske retningslinjer bør følges. Gjeldende planer i området: Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til bolig, grendafelt GF1 Hammer med et minimumskrav om 10 boenheter (KPA 2.1.7). Det foreligger krav til reguleringsplan ref. KPA bestemmelse 1.1.1.
	Plantype Detaljert privat reguleringsplan - boligformål Planens navn blir: Håmmår boligfelt. Plan-ID kommer senere.

	Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.
	<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. Ikke minst krav om geoteknisk vurdering.</p> <p>Dersom plangrensen blir vesentlig endret må man vurdere KU-forskriften.</p>
	<p>Utbyggingsavtale</p> <p>Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Ref. KPA 1.3. Kontaktperson er Daniel Bakken, epost: Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no</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 Svein F. Hole.</p> <p>Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på kommunens hjemmeside. Saksbehandler kan om ønsket sende over liste på berørte parter.</p> <p>Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter etter at plangrense er godkjent av kommunen.</p> <p>Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen.</p>
	Sjekkliste planens innhold og konsekvenser
	<p>FUNKSJON OG UTFORMING</p> <p>Området (kollen) er ubebygd og fordrer terrenginngrep med sprengning for å få utnyttet arealet til boligformål. Det blir dermed gode utsiktsforhold og lysforhold da feltet er et høydedrag med åpent kulturlandskap rundt.</p> <p>Forslagsstiller må jobbe med arrondering av feltet mhp plassering av bygg, tilkomstveg, felles parkering, uteområder/lekeareal og renovasjon. Parkering på bakkeplan i garasjer/carport.</p> <p>Føring på utnytting ligger i kommuneplanens arealdel. Max. 3 etasjer og % BRA =25-45 og per i dag 17 boenheter fordelt på ca 20 mål. Frittstående bygg. Planområdet er tegnet inn med en 20 m landbruksbuffer.</p> <p>Forslagsstiller bemerker at det kan være utfordrende å holde seg innenfor grensene til GF1 i KPA ettersom det kan være behov for midlertidig deponering av masser på utsiden. Forslagsstiller ser på dette i forhold til landbruk og går samtidig gjennom plangrense både for utbyggingsområdet GF1 og vegtilkomst/omlagt vei. Høydesetting - behov for å regulere nytt terreng.</p> <p>Det bør legges opp til felles prosess for vei og planområde (plangrense). Kommunen skal godkjenne plangrensen før planoppstart.</p>

	<p>TEKNISK INFRASTRUKTUR</p> <p>Planen må sikre juridiske rettigheter til veg på en måte som står seg på sikt. Tilkomstveg: Regulert til felles privat vei frem til offentlig vei. Fortau eller ekstra bredde på vegen, men uten gang- sykkelveg?</p> <p>Man kan tingslyse rettighet, men enklest å regulere i plankart og oppgi rettighetshaver (for hvem er den felles). Det anbefales at det som er felles fradeles og at det dannes et sameie.</p> <p>Det vil måtte avklares om det kommer en politisk forutsetning om det skal være en offentlig vei eller ikke.</p> <p>Behov for å regulere busslomme ved Fløanvegen, fortrinnsvis en trafiksikker plassering utenfor dyrka mark.</p> <p>Det ble også fremmet en tanke om å flytte Håmmårsvegen vestover langs GF1 og nordover mot hyttene. Eksisterende veg kan da saneres og tilbakeføres til åker. Den kan reguleres til landbruk uten at det er KU-utløsende.</p> <p>Det skal ses nærmere på flytting av Håmmårsvegen og enklare tilknytning til Håmmårsbukta. Både mot landbruk og geoteknisk. Hyttenaboer og andre bør også orienteres så tidlig som mulig.</p> <p>Parkering i KPA etter norm i punkt 1.6.3. For sykkel er normen minst 2 sykler per boenhet.</p> <p>Vann og avløp - overvann skal løses på egen eiendom. Kapasitetsvurderinger og løsninger avklares med SK Kommunalteknikk. Overvann bør ikke føres mot kvikkleiresone. Det finnes kommunal vannledning og kum ved Aglo vgs.</p> <p>Ikke kommunalt avløp i området og KPA sier ikke noe om VA. Alternativene er eget avløpsrensaneanlegg/ minirensaneanlegg eller en mer helhetlig kommunalt pålagt avløpsløsning for et utvidet område. Egne private minirensaneanlegg vil kanskje ikke være godt nok i forhold til ønske om å unngå økt utslipp i Håmmårsbukta.</p> <p>SK Kommunalteknikk ved Arild Moen trakk opp handlingsrommet og utfordringene, herunder mulighetene ved at flere blir koblet opp mot et nytt kommunalt avløpsrensaneanlegg ovenfor Håmmårsbukta. En utfordring er lokaliteten, et statlig sikret friluftsområde. Mulighetene er uavklarte, men behovet peker mot opprydding. En miljømessig fordel med et nyanlegg er at dagens avløp eller nye minirensaneanlegg er rensert gråvann (riktig?), men ikke rent. I dag går avløpet frå Aglo/Solhaugen i privat rør, men ikke veldig langt ut i Håmmårsbukta. Vannkvalitet i Håmmårsbukta er et tema. Det finnes i tillegg mange eldre infiltrasjonsanlegg som bør få en annen løsning. Det skal arbeides videre med dette innenfor mulighetsrommet som ble trukket opp.</p> <p>En overordnet VA-plan bør følge reguleringsplan. Det vil si en prinsipplan med VA-kart og beskrivelse/vurdering av kapasitet, løsninger og påkoblingsmuligheter.</p> <p>I forhold til en utbyggingsavtale vil det være viktig å tidlig finne ut hva man vil bruke pengene på.</p>
	<p>GRØNN INFRASTRUKTUR</p> <p>Ønsket om å være en «grend i grenda» retter seg også mot å være tilknyttet omgivelsene. Det er gangavstand til friluftsområder.</p> <p>Krav til uteoppholdsareal og lek følger av KPA kap. 1.6. Minstekrav per boenhet. Krav til nærlekeplass på 750 m². Denne kan ligge sammen med sandlekeplass.</p>
	<p>SOSIAL INFRASTRUKTUR</p>

	<p>Det er bilavhengig avstand til barnehager og skole. Trolig skoleskysst til Skatval skole og Halsen ungdomskole.</p>
	<p>RISIKO OG SÅRBARHET 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 trafikksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling) Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)</p> <p>Det må gjennomføres grunnundersøkelser og en god geoteknisk vurdering før innlevering til førstegangsbehandling. Jo tidligere jo bedre. En geoteknisk vurdering bør være avdekkende og styrende for planprosessen.</p>
	<p>VERN OG BEVARING Naturvern (herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokaliteter) Jordvern (unngå dyrkamark, sikre god arrondering) Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)</p>
	<p>HELSE, KLIMA OG MILJØ <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> Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen. Det skal være fellesløsning og det avsettes gunstig plassert fellesareal 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, trafikksikkerhet, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene. Kontakt Innherred Renovasjon v/Bjørn Heggelund for vurdering av plassering og størrelser.</p>
	<p>ENERGI Energitilførsel (herunder strøm) avklares ved varsel om oppstart/høring. Strøm: Trafo fra høyspent. Tensio har allerede kommet med overslag. Energiøkonomisering (ENØK-tiltak)</p>
	Framdrift

	<p>Det er ikke ønsket samtidig byggesak.</p> <p>Det er ønsket rask framdrift. Planforslag tas sikte på oversendelse til kommunen i slutten av 2021- begynnelsen av 2022.</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>
	<p>Krav til levert materiell</p> <p>Plangrense/planomriss på sosi-format sendes til geodata, epost: geodata@stjordal.kommune.no for kontroll/godkjenning <u>før</u> varsel om planoppstart.</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 avklaring med kommunen.</p>
	<p>Forbehold</p> <p>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

Svein Fjørtoft Hole
rådgiver
tlf 74 83 39 22

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