

Møtereferat

Dato: 28.11.2018

Referat fra oppstartsmøte for områderegeringsplan

3-048 Øvre Arnstadåsen boligområde

Møtetid: 09.00-11.00	Møtested: Møterom Hell
Møtedato: 23.11.2018	Sak: 2018/8943-2
Referent: Ingrid Elisabeth Bye Lønvik	

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Systemhus/ kjøpsavtale på grunnen	Per Olav Børresen	pob@systemhus.no
Arkplan	Nils Sigurd Klykken	nsk@arkplan.no
Arkplan	Anders Augdal	anders@arkplan.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Ingrid E. Bye Lønvik	inglon@stjordal.kommune.no

Forfall:

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

Sak nr	Beskrivelse
1.	<p>Formål med planen - planens innhold</p> <p>Formålet med planen er å bygge ut område B19 i kommuneplanens arealdel, som består av gnr. 66 bnr. 2 og 3 og gnr/bnr. 40/1.</p> <p>Planen vil bli utformet som en områderegeringsplan, med krav om detaljregulering før utbygging av området. Deler av planen vil være detaljregulert innenfor gnr/bnr. 66/2 og gnr/bnr. 40/1, og for disse områdene vil det ikke være krav om videre detaljregulering. Det vil i områdeplanen bli tilrettelagt for en ev. fremtidig utbygging også på gnr/bnr. 66/3, men detaljregulering av dette området er ikke en del av planforslaget. Områdeplanen skal fastlegge vegstruktur til alle utbyggingsområder samt sikre felles lekeplass og grøntstruktur. Vann og avløp skal planlegges for området i sin helhet.</p> <p>Området planlegges utbygd med en utnyttelse på mellom 50-60 boenheter fordelt over varierende boligtyper. Disse vil hovedsakelig bestå av eneboliger, men også to- og firemannsboliger og mulighet for innslag av rekke- og kjedehus.</p>

	Plannavn blir Øvre Arnstadåsen boligområde. PlanID er 3-048. Ber om at alle fremtidige dokumenter påskrives planens planID fremst i tittel.
2.	Plantype <ul style="list-style-type: none"> - Områdereguleringsplan med detaljplandetaljering for noen delområder, jf. bestemmelse 1.1.1 i kommuneplanens arealdel. - Detaljregulerte områder vil bli fakturert som en vanlig privat reguleringsplan.
3.	Planstatus i området og premisser Planområdet samsvarer med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til fremtidig boligformål.
	Området er uregulert, men grenser til det eksisterende boligfeltet Arnstadåsen i sør.
	<p>Det er ikke krav om KU, da planens avgrensning og arealformål samsvarer med kommuneplanens arealdel. Det skal redegjøres for alternativer som er vurdert, samt planens konsekvenser i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal utarbeides planprogram for å avklare forhold knyttet til veg, trafikkforhold og adkomst på et tidlig tidspunkt, da det foreligger uklarheter knyttet til rekkefølgekravene i kommuneplanens arealdel for området. Planprogrammet vil være premissgivende for planarbeidet.</p>
	Planen berører vedtak i kommuneplanens arealdel og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i Stjørdal kommune. Det er i kommuneplanens arealdel (bestemmelse 1.1.1) krav til områdereguleringsplan for område B19 Arnstadåsen.
	Planen berører rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
	Det forventes utbyggingsavtale.
4.	Samråd & medvirkning <ul style="list-style-type: none"> - Annonsering (digitalt på kommunens hjemmeside og i lokalavis 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. - Samtidig med varslingsplan oppstart legges forslag til planprogram ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.
5.	Sjekkliste planens innhold og konsekvenser
	FUNKSJON OG UTFORMING Beskrivelse av planområdet: <ul style="list-style-type: none"> - Planområdet består av en skogkledd ås. Den søndre delen av området utgjør et høydedrag som inneholder flere mindre koller. Utbygging i dette området vil lett kunne få silhuettvirkninger. Den nordre delen av området består av en relativt bratt skråning som grenser ned mot dyrkamark som ligger utenfor planområdet. Sør for planområdet ligger Skatval sentrum med barneskole og barnehage. Fjernvirkning: <ul style="list-style-type: none"> - Det stilles krav til gode illustrasjoner på fjernvirkning, fra flere sider av åsen, grunnet silhuettvirkning. Opplevd volum av utbyggingen og endring av områdets karakter må ses på, slik at det sikres at inntrykket av ferdig utbygd

	<p>område ikke blir for voldsomt.</p> <p>Utnytting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50-60 boenheter fordelt over varierende boligtyper. Det skal hovedsakelig bygges eneboliger, men også to- og firemannsboliger og mulighet for noen rekke- og kjedehus. Boligtypene med høyest utnytting søkes plassert i den nordlige delen av feltet, slik at inntrykket fra sør blir at boligfeltet er en fortsettelse av eksisterende eneboligutbygging.
	<p>TEKNISK INFRASTRUKTUR</p> <p>Adkomst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens arealdel (bestemmelse 1.2.1) har et rekkefølgekrav for område B19 som sier at utbygging ikke skal finne sted før det foreligger opparbeidet samleveg Mæresmovegen med gang- og sykkelveg og opprustet Åsvegen med separat gang- og sykkelveg. Åsvegen er etablert med fortau, og det virker derfor naturlig å etablere fortau fremfor gang- og sykkelveg som fortsettelse av eksisterende anlegg. - Antatt beste løsning for adkomst til feltet er fra øst, ved enden av Mæresmovegen og kanskje i tillegg fra Åsvegen, og nordover forbi Solstad. Andre alternativer er vegen Arnstadåsen og ev. Dansarberget. Intern veg opp til feltet skal opparbeides med fortau. For utforming av gang- og sykkelveg og fortau, henvises det til Statens vegvesens håndbok N100. - Tiltakshaver ønsker å vurdere tilkobling på vegen Dansarberget for en mindre del av feltet. Ev. løsning på dette må undersøkes nøye, da vegen er en mindre adkomstveg, og beboerne i området ved tidligere utbygging allerede har vært negative til økt trafikk på vegen. - Andre alternative løsninger for adkomst skal vurderes før planoppstart. Det skal redegjøres for alternativer som er vurdert, med fordeler og ulemper/konsekvenser. <p>Parkering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsnormen skal følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, 1.6.3. Biler skal kunne snu på egen tomt. Kravet kan fravikes for tomter innerst i en blindveg. <p>Vann, avløp og overvann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I kommuneplanens arealdel (bestemmelse 1.2.1) står det at utbygging ikke kan finne sted før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og avløpsløsning for Skatval. - Vannforsyningen er utilstrekkelig i området. Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats i Stjørdal kommune viser til at kravet til kapasitet på utendørs vannforsyning for småhus ligger på 20 l/s. Ifølge kommunalteknikk ligger vannforsyningen per i dag fra utgangen av pumpestasjonen på under 1 l/s. Det vil derfor være et premiss for utbygging at det igangsettes tiltak for å bedre vannforsyningen i området. - Per i dag foreligger det ingen konkrete kommunale planer om å gjennomføre tiltak knyttet til vannforsyningen i området. For nærmere informasjon om dette må kommunalteknikk kontaktes. - Når det gjelder avløp må det gjøres undersøkelser for å konstatere om eksisterende anlegg har kapasitet som er stor nok til at feltet kan kobles direkte på anlegget, eller om det må etableres eget anlegg for feltet. - Dreneringsgrøft ved overgang mot jorder helt nord i området må ikke legges i rør. - Det er nødvendig med lokal fordrøyning av overvann for ikke å belaste systemet nedenfor ved store nedbørsmengder. Økt andel harde overflater og mindre vegetasjon vil gi større fare for overflatevann på avveie.

	<p>GRØNN INFRASTRUKTUR Området ligger i sone C i kommuneplanens arealdel, med egne krav til minste uteoppholdsareal (MUA), jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 1.6.1 og 1.6.2.</p> <p>Deler av området skal avsettes til grønnstruktur.</p> <p>Arealet er et mye brukt turområde, med stier som fører til flere turmål østover. Innenfor arealet, lengst i øst, ligger et område brukt av Skatval barnehage. Ved nedbygging av dette arealet er det ifølge statlige planretningslinjer for barn og planlegging krav om fullgod erstatning for det tapte arealet. Det vil være en fin løsning å la arealet være som det brukes i dag, og benytte det som uteoppholdsareal/lekeområde for boligfeltet. Dette kan da regnes med i uterealregnskapet. Områdene som Skatval skole benytter, ligger øst for planområdet.</p> <p>Det skal settes av et skogbelte på minst 10 meter fra hver side av dreneringsgrøften nord i området for å hindre jorderosjon og avrenning, etter vannressursloven § 11. At flest mulig trær får stå vil være et viktig fordøyningsiltak.</p>
	<p>SOSIAL INFRASTRUKTUR Barnehagedekningen er god i Stjørdal kommune, og regnes ikke som noen hindring mot utbygging. Skatval barneskole har liten kapasitet til å ta i mot flere elever enn i dag.</p>
	<p>RISIKO OG SÅRBARHET ROS-analyse skal utarbeides. Grunnforhold må vurderes/avklares, særlig med tanke på eventuell rassikring. Det anbefales at det gjøres en områdemessig geoteknisk vurdering.</p>
	<p>VERN OG BEVARING Det er registrert en gravhaug vest for planområdet, som må tas hensyn til. Fylkeskommunen kan stille krav til at det gjennomføres arkeologiske undersøkelser i området.</p> <p>Området grenser til dyrket mark i nord og delvis i vest. Det bør være en buffersone på min. 20 meter mellom boligbebyggelse og fulldyrket mark, iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 1.5.2.</p>
	<p>HELSE, KLIMA OG MILJØ Det må vurderes hvilken type avfallshåndtering som er mest hensiktsmessig å velge, avhengig av utbyggingstetthet og oppbygging/strukturering av boligområdet. Vegene må også være dimensjonert etter type renovasjonsbil som kreves for det valgte avfallssystemet.</p> <p>Området vurderes ikke å være utsatt for støy. Det ligger utenfor støysoner for flyplass, og ikke i nærhet til høyt trafikkerte veier. (Ved omlegging av E6 gjennom Forbordsfjellet blir området enda mindre støyutsatt).</p>
	<p>ENERGI Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.</p>
6.	<p>Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Planarbeidet er ønsket gjennomført som en kontinuerlig prosess, med så stor fremdrift som mulig. Tiltakshaver har ingen konkret framdriftsplan per i dag.</p> <p>Administrasjonen har sett på utfordringer knyttet til veg og adkomst. Grunnet</p>

	<p>uklarheter knyttet til rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel er det vurdert som nødvendig å utarbeide planprogram. Varsel om planoppstart skal skje samtidig med at planprogrammet legges ut på høring.</p> <p>Det skal også utarbeides en avtale mellom utbygger/tiltakshaver og Stjørdal kommune, som klarlegger hvilke overordnede premisser og vurderinger som skal legges til grunn for planarbeidet, redegjør for valg av områderegulering som plantype og fakturering. Det legges til grunn at tiltakshaver tar kostnader knyttet til utarbeidelse av planforslaget inkl. nødvendige undersøkelser/utredninger.</p>
	Innlevert materiell: Grunnlagsmateriale til oppstartsmøte
	1.gangsbehandling:
	6 ukers høringsperiode:
	2.gangsbehandling:
	Kommunestyret:
7.	<p>Krav til levert materiell Plangrense/planomriss på SOSI-format sendes til saksbehandler og geodata, på epost: geodata@stjordal.kommune.no for godkjenning.</p> <p>Etter godkjent planomriss i SOSI-format varsles planoppstart, og annonse sendes til postmottak@stjordal.kommune.no for utlegging på kommunens hjemmeside. Kopi sendes til saksbehandler.</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, illustrasjoner med mer skal følge med. Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard (nasjonal norm).</p>
8.	<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.</p>

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.