

Dato: 28.09.2020

Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for Vikans Gartneri - boliger gnr 99 bnr 911 m.fl.
Plan-ID 5006.

Møtetid: 13.30	Møtested: Møterom Hell, Rådhuset
Møtedato: 23.09.2020	Sak: 2020/5420
Referent: Gry Holm Kvernød	

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Vikans Gartneri Eiendom	Lars Vikan	lars@vikans.no
	Linn Vikan	linn@hklink.no
Rambøll	Inge Grøntvedt	inge.grontvedt@ramboll.no
	Hilde Davik	Hilde.davik@ramboll.no
	Marte Uthus Solum	Marte.uthus@ramboll.no
Stjørdal kommune (SK)	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
	Gry Holm Kvernød	grykve@stjordal.kommune.no

Formål med planen

Tiltakshaver er Vikans Gartneri Eiendom AS (Org nr 944 277 293), som ønsker å flytte den eksisterende gartnerivirksomheten til et annet sted med bedre muligheter for å utvide virksomheten. Eiendommen som da frigjøres ønsker eieren å utvikle til boliger med tilhørende funksjoner.

Beskrivelse av området

Planområdet er på 27,2 daa og inneholder i dag en gartnerivirksomhet med flere drivhus (21,4 daa), og 6 eneboliger sør for gartneriet (5,8 daa). Gartneriet ble etablert i 1949 og er nå omkranset av et boligområde. Har atkomst fra Stokkanvegen (Fv33). Terrenget i området stiger mot nordøst.

Planområdet består av eiendommene gnr 99, bnr 911, 256, 113, 117, 125, 616 og 399 og eies av Vikans Gartneri Eiendom AS.

Plantype

Detaljert reguleringsplan.

– et godt valg for framtida

Postadresse: Stjørdal kommune

Postboks 133

7501 Stjørdal

Besøksadresse: Enhet arealforvaltning

Kjøpmannsgt 9

7500 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Bankgiro: 1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

Organisasjonsnr: NO 939 958 851
MVA

Planstatus i området og premisser

Det meste av planområdet ble regulert i 1963 til bolig og grøntformål, mens østre del av planområdet ble regulert til landbruk-gartneri i plan 1-010 i 1975. I kommuneplanens arealdel (KPA) er gartneriområdet avsatt til dagens formål – industri, og boligtomtene er avsatt til boligformål.

Siden planforespørselen omhandler regulering av boliger på areal som er avsatt til industri i kommuneplanens arealdel, må planforespørselen behandles politisk, og planprosessen videre er avhengig av positivt vedtak.

Stjørdal kommune har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning, på grunn av størrelsen (over 15daa), omfanget av boenheter, og at formålet er i strid med KPA. Aktuelle tema i KU er støy, trafikk, vann og avløp, omdisponering av næringsareal m.m.

SK og tiltakshaver er enige om å sende forslag til planprogram og forespørsel om planoppstart samtidig til politisk behandling.

Tiltakshaver bør også sende inn innspill til rullering av KPA om behov for areal til nytt gartneri, dersom dette ønskes på areal som ikke er avsatt til næringsformål. Frist for innspill er 29.oktober.

Utbyggingsavtale er aktuelt, men det er ikke klart på det nåværende tidspunkt hva den vil omfatte. Kontaktperson for utbyggingsavtaler i Stjørdal kommune: Daniel Flatmo Bakken daniel.flatmo.bakken@stjordal.kommune.no.

SJEKKLISTE FOR PLANENS INNHOLD OG KONSEKVENSER:

Funksjon og utforming

Forslagsstiller har utarbeidet en mulighetsstudie som viser blokkbebyggelse med 5 blokker på 3-4 etasjer med tilbaketrukket øverste etasje. 118 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 80 m², samt 7 atriumshus på 1-2 etasjer mot sørøst. Det er også foreslått at bebyggelsen skal romme felleslokaler for beboerne. Gjennomsnittsstørrelsen og antallet boliger er under vurdering.

Mulighetsstudien foreslår å regulere bebyggelsen i randsonene. Bebyggelsen er foreslått trappet oppover med terrenget. Atkomst til boligene er tenkt som kombinert svalgangsløsning og heis. For boligene på oversiden (nordsiden) av prosjektet tilsvarer høyden på de øverste blokkene en bygning på 1-2 etasjer bygget på samme nivå som dem.

Det planlegges parkeringskjeller med inn- og utkjøring i utkantene av planområdet. Dette kombinert med å legge bebyggelsen i ytterkant gir mulighet for et stort skjermet fellestun i midten. Tiltakshaver ønsker at felles uteområde skal gjenspeile fortida og opparbeides grønt, med mulighet for felles drivhus, og oppsamling av overvann som positiv ressurs for uteområdet. Alle boenhetene i mulighetsstudien er vist med uteareal mot sør/sørvest/vest.

Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplass

Bestemmelser/retningslinjer i KPA må følges. Planområdet ligger i sone C, som har følgende krav til MUA (KPA-bestemmelser pkt 1.6.1):

- Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger): 150 m² MUA pr boenhet
- Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv): 100m² MUA pr boenhet.

- Blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter: 75 m² MUA pr boenhet.

Det er lang avstand fra planområdet til større lekeplasser, og det stilles derfor krav til nærlekeplass i tillegg til sandlekeplasser. Før nye boenheter kan tas i bruk, skal det være avsatt og opparbeidet lekeplass (KPA-bestemmelser pkt 1.6.2). Trinnvis utbygging må ta hensyn til lekeplasskrav for hvert trinn. Plassering, utforming og opparbeiding av uteareal og lek skal gjøres i henhold til bestemmelser og retningslinjer i KPA.

Mulighetsstudien viser at prosjektet har plass til en strøkslekeplass på 2,5 daa på tunet mellom boligbebyggelsen. Dette blir et skjermet område med gode muligheter for kvalitet på uteoppholdsplasser og lekeareal.

Byggetrinn

Det er vurdert hvordan prosjektet kan deles i byggetrinn. Flytting av gartneriet, evt trinnvis flytting, er en premiss for utbyggingen. Hovedtyngden av gartneriet og atkomsten ligger øst i planområdet, med atkomst fra Fiolrabben. Dette gjør at utbyggingen må starte fra vest, som igjen er avhengig av det kan reguleres atkomst direkte fra Stokkanvegen – i hvert fall midlertidig for de første byggetrinn.

Utnyttingsgrad

Mulighetsstudien har lagt til grunn 70% BRA eks areal under bakken.

SK anbefaler at planbestemmelsene utformes med et visst handlingsrom innenfor planen: mellom x % og x %, slik at planen ikke må endres ved ønske om små endringer.

Teknisk infrastruktur

Veg, atkomst og parkering

Forslagsstiller ønsker på sikt enveiskjøring inne i planområdet, med innkjøring fra Stokkanvegen og utkjøring til Fiolrabben, både for kjøring oppå bakken og i parkeringskjeller. Det er foreløpig lagt opp til gjesteparkering oppå bakken, men det kan bli plass også i kjeller. Kjøring oppå bakken er kun for renovasjonsbil, brann og redning, samt brøyting, slik at tunet mellom bebyggelsen blir bilfritt. Parkeringskjelleren må dimensjoneres for å tåle disse kjøretøyene.

Stjørdal kommune ønsker primært å redusere antall avkjørsler på Stokkanvegen, av hensyn til trafikkmengden og myke trafikanter, særlig syklistene. SK vurderer derfor at det er aktuelt å ha både inn- og utkjøring i øst, via Fiolrabben. Det er gode argumenter for begge løsningene.

Oversikt for alle trafikanter er viktig, og planprosessen må vurdere trafikksikkerheten på de alternative løsningene. For å ha mulighet til å eventuelt bedre sikten i krysset ved Stokkanvegen/Blåveislia bør planområdet utvides til å omfatte også krysset og deler av Blåveislia og Fiolrabben.

Det bør gjennomføres en trafikkteiling en morgen i skolerushtiden.

Stjørdal kommune ønsker at planen regulerer separert fortau og sykkelfelt langs Stokkanvegen langs planområdet. Aktuell bredde: 1,5-2,0 meter fortau og 2,5-3,0 meter sykkelfelt.

SK vil vurdere rekkefølgekrav om opparbeiding av dette. Planen må også vise muligheter for snarveg gjennom området. Snarvegen kan om nødvendig utformes med trapper ved terrengutfordringer.

Stokkanvegen er fylkesveg. Stjørdal kommune skal gå i dialog med fylkeskommunen/vegeier om avkjørsler og fortau/sykkelfelt.

Parkering

Tiltakshaver vurderer bilpool/bilkollektiv for beboere i planområdet. Dette kan bidra til lavere biltetthet. Dette vurderes som positivt og fremtidsrettet, men vanskelig å sikre gjennom reguleringsplan. Planen må derfor følge parkeringsnormen i KPA-bestemmelser pkt 1.6.3 (for både bil og sykkel).

Busstopp

Det er en busstopp langs Stokkanvegen utenfor planområdet. SK ønsker at dette blir innlemmet i planen, blant annet for å vurdere atkomst til denne fra boligene.

Vann og avløp

Det er god vannforsyning i området, med forsyning fra to kanter. Når det gjelder avløp må det beregnes restkapasitet på dagens anlegg. Det vurderes som mulig rekkefølgekrav om oppgradering av avløpsnettets langs Stokkbekken nedstrøms planområdet.

Overvann

Overvann må fordrøyes på egen grunn. Det tillates begrenset mengde utslipp både til kommunal ledning og vassdrag. VA-normen til Stjørdal kommune må følges. Mulighetsstudien vurderer at overvannet kan håndteres i utearealene og evt bebyggelsens takflater.

Sosial infrastruktur

Området ligger i skolekretsen til Halsen/Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole. Stjørdal kommune stiller i dag ikke krav i forhold til kapasiteten i skoler, barnehage eller sykehjem. Planforslaget må beskrive skoleveg, avstander og tilgjengelighet til skoler, barnehager og omsorgsanlegg.

Grønn infrastruktur og lekeplasser

Planforslaget må beskrive planområdets plassering i forhold til friluftsområder, lekeplasser og idrettsanlegg, samt avstander og tilgjengelighet.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Det må gjennomføres en ROS-analyse med kvalifiserte vurderinger og kildehenvisning (ikke bare avkryssing i skjema). Det stilles krav om vurdering av grunnforhold og geoteknikk av fagkyndig konsulent.

Vern og bevaring

Planforslaget må beskrive temaene:

Naturvern

Planområdet er utbygd i dag, med boliger og næringsbebyggelse, så det antas at det er liten sannsynlighet for naturverdier. Planen må allikevel kort beskrive en vurdering av biologisk mangfold, forhold til vassdrag o.l, og en vurdering i forhold til Naturmangfoldloven.

Kulturminner

Herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner.

Helse, klima, miljø, energi

Planforslaget må beskrive temaene:

Universell utforming/tilgjengelighet

Det må tilstrebes universell utforming av uteområdene, med tilgjengelighet fra boligene. Mulighetsstudien viser at dette bør være mulig, og bør legges til grunn ved videre detaljering.

Vind

Vindforhold bør vurderes og tas hensyn til ved plasseringen/utformingen av bebyggelsen.

Sol og skygge

Forholdene skal dokumenteres i plansaken, både for ny og eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

Avfallshåndtering

Det planlegges renovasjonsanlegg plassert i parkeringskjeller, med nedslipp og tømning fra oversiden. Det er planlagt 2 punkter i planområdet. Dette må plasseres best mulig i forhold til avstand fra boligene. Innherred Renovasjon bør kontaktes i planprosessen, for vurdering av plassering, størrelser og renovasjonsbilens krav til plass. IR er også høringspart.

Støy

Langs Stokkanvegen er det rød og gul støysone. Planen må følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for boliger og uteoppholdsareal. Det må utarbeides en støyfaglig beregning som må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal. Minst halvparten og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Planforslaget må vise eventuelt nødvendige tiltak med tilfredsstillende støyskjermende effekt i uteoppholdsareal og lekeareal.

Energitilførsel og energiøkonomisering

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget. Tensio er høringspart for el-forsyning. Pga gartneridriften er det god strømforsyning til området.

Samråd og medvirkning

Det skal annonseres i minst en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside – jfr PBL. Forslagsstiller sender forslag til annonse til saksbehandler først, for gjennomsyn før annonsering.

Plangrense/planomriss på sosi-format sendes til geodata på epost geodata@stjordal.kommune.no for kontroll/godkjenning før varsel om planoppstart, med kopi til saksbehandler.

Kartgrunnlag kan bestilles i Infoland på kommunens kartinnsyn:

<https://kart4.nois.no/varnes/Content/Main.aspx?layout=stjordal&time=637257448471623435&vwr=asv>

Parter/adresseliste: liste over naboer sendes av saksbehandler til forslagsstiller.

Adresseliste med høringsparter ligger her: https://www.stjordal.kommune.no/_f/p3/i59757162-0b62-4dc2-9f56-5365d053b737/adresseliste-horingsparter.pdf.

Husk at referat fra oppstartsmøtet skal sendes til parter og myndigheter. Planforespørselssaken bør også gjøres tilgjengelig.

Forslagsstillers fremdriftsplan er avhengig av tilgjengelig areal som gartnerivirksomheten kan flyttes til og totaløkonomien i prosjektet blant annet krav i utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser.

Krav til levert materiell

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell mht f.eks støyberegninger, ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres ihht SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg.

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.

Navngiving av plandokumenter skal følge norm: planID + dokumenttype + _dato.
Ikke noe mer, ellers blir det for lange filnavn, som fører til problemer ved arkivering.
Dokumentene skal ikke ha filnavn etter konsulentens arkivsystem.

Denne planen har fått planID 5006 og navnet Vikans gartneri -boliger gnr 99 bnr 911 m.fl.
Alle dokumenter skal da navnes slik:

5006 plankart dato

5006 planbestemmelser dato

5006 ROS-analyse dato, osv.

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.

Med hilsen
Gry Holm Kvernrød

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