

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Innherredsveien 44

Møtedato:	02.04.2025
Møtested:	Møterom Hell, Stjørdal rådhus.
Saksnummer i arkiv:	2025/1854
Referent:	Roar Bævre

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Stjørdal kommune	Bård Gustavson	bard.hubert.gustavson@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Roar Bævre	roar.baevre@stjordal.kommune.no
HD PLAN & ARKITEKTUR AS	Carl Sæther Danielsen	carl@hdpa.no
HD PLAN & ARKITEKTUR AS	Mikael Hågensen *	mlh@hdpa.no
Fosen plan & miljø as	Hanne Skjæggestad *	hanne@planogmiljo.no
Steinvik Bygg AS	Ole Martin Steinvik	post@steinvikbygg.no
	* Via video på Teams.	

Formål med planen – planens innhold

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting på eiendom gnr/bnr 107/128 i Stjørdal kommune med 6 leiligheter fordelt på to plan. Arealet skal fradeles med en boligeiendom hvor eksisterende enebolig skal nyoppføres. Parkering er tenkt på bakkeplan. Bolighus og 8 leiligheter i 2 plan

Dette planarbeidet er en ny start for det som tidligere var en mindre endring (1-181C Innherredsvegen 44). Denne mindre endringen ble vedtatt i 2023 (sak 85/23, 24.05.2023), men under behandlingen av en klage mot planen så endte statsforvalteren med å konkludere med at dette likevel ikke var en mindre endring, og at man måtte gjennomføre en full planbehandling. Konsulent og tiltakshaver har informert om at man gjenbraker planmaterialet fra den mindre endringen med noen modifikasjoner.

Planstatus

Gjeldende planer i området:

1-181 - Innherredsveien 42,44,46,48,50,52,54

1-107 - Sentrumsplan Stjørdalshalsen (for vegareal)

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan

Planens plan-ID og navn blir: 5043 Innherredsveien 44

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

En har vurdert at det ikke skal stilles krav til KU for dette planarbeidet.

Utbyggingsavtale

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordan.kommune.no

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser til hvor dette er tilgjengelig.

Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. SOSI-fil og forslag til annonse/brev sendes til geodata@stjordan.kommune.no og saksbehandler (NAVN).

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordan.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside og i digitalt planarkiv. Dette omfatter planinitiativ, skisser og illustrasjoner samt referat fra oppstartsmøtet og ev. planprogram.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: <https://www.stjordan.kommune.no/tjenester/plan-miljøbygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/> I tillegg til Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunen skal Avinor og Forsvarsbygg alltid varsles.

Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv.

Saksbehandler/Geodata kan ved behov oversende digitalt plankart.

Er eiendomsgrenser klare/gode? Er det behov for kartforretning?

Tema

Forslagsstiller utarbeider planforslag. Kommunen gir råd og bistår. Husk bruk av riktig koordinatsystem (Euref89 sone32 – som er UTM, og NN2000) og gjeldende SOSI-versjon.

Forslagsstiller skal kommentere samtlige innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart. Forslagsstiller bør ha dialog med andre berørte aktører om planforslaget.

FUNKSJON OG UTFORMING

Utnytting (utbyggingsprinsipper uttrykt som grad av utnytting m/høyde - og avstandskrav)

Landskapsvirkning?

Estetikk?

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter over terreng (2 etg) Takvinkel skal ikke overstige 40°. Tillatt grad av utnytting TU=35 %.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal opparbeides parkering innenfor byggeområdene ihht. gjeldende parkeringsvedtekter for Stjørdal kommune:

1 plass for leiligheter under 45 m²

1.3 plass for leiligheter under 100 m²

1.5 plass for leiligheter over 100 m²

For sykkelparkering gjelder:

2 plasser pr. boenhet

Nærhet til kollektivtilbud

Byggegrenser skal tegnes inn langs veg/gate og i kryss,

Frisiktsoner skal tegnes inn.

Snarveger, skoleveg - trafiksikkerhet

Vann og avløp - overvann skal løses på egen eiendom

Ihht lov om kommunale vass- og avløpsanlegg skal avløpsanlegg større enn 50 pe i utgangspunktet eies av kommunen. Utvidelse av et privat anlegg, sammenslåing med andre anlegg eller etablering av nytt privat anlegg skal avklares med kommunen og anlegg må få godkjenning før det søkes om utslippstillatelse.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Fellesarealer for lek og uteopphold

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehager

Skoler

Omsorgsanlegg (herunder eldreheim, sykeheim og andre boligsosiale tiltak)

Servicetilbud

BARN OG UNGE

Sikre lekeplasser (størrelse, utforming, kvalitet)

Sol, vinskjerming, trafikkikkert, ren grunn, variasjon alder og årstid, lett tilgjengelig

Fører planen til tap av bestående/egnede lekeareal skal areal erstattes og dette skal sikres i planen.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger Stikkord:

Naturbasert sårbarhet (herunder grunnforhold, helningsgrad, rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling)

Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikkikkerhet, brannfare, forurensing og stråling)

Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)

Siden planområdet er ganske tett på flyplassen kan en forvente at det kommer krav eller ønske fra Avinor om en egen ROS analyse som går på temaet «birdstrikes». Den må vise hvorvidt planforslaget gjør området mer attraktivt som hekkeplass eller oppholdsplass for fugler.

VERN OG BEVARING

Naturvern. Planområdet er i dag en boligtomt med hus og hage. Området rundt planområdet er et ferdig utbygd boligområde. Det er ikke forventet at området har spesielle naturverdier.

Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)

Det er ikke forventet å finne kulturminner her, men det er naturlig at planforslaget har nødvendige bestemmelser som sikrer eventuelle funn.

HELSE, KLIMA OG MILJØ

Universell utforming:

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.

Vind:

Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).

Sol og skygge:

Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.

- Forslag til spesifisering sol/skyggediagram til bruk i reguleringsaker:
 - Kartene skal ha tilstrekkelig størrelse og god grafisk kvalitet
 - Det må være angitt himmelretninger
 - Alle byggenheter må ha påført et tall eller en bokstav
 - Kartene må angi sol/skygge for jevndøgn kl 1200, 1500 og 1800 og for 22. juli kl 1200, 1500 og 1800. evt. 1. mai
 - Det skal også komme frem om det blir ev. solfri periode om vinteren.

Støy:

I den mindre endringen som det nye planforslaget skal baseres på, ble det gjennomført en analyse for støy. Det har hersket uenighet om grunnlagsmaterialet var bra nok. Det må undersøkes om den analysen som er gjort er god nok, eller om det er behov for en full støyutredning for planen.

Luftkvalitet?

Drikkevann?

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen og dersom det skal være fellesløsning bør det avsettes areal 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, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene. Kontakt Innherred Renovasjon v/Rune Malum for vurdering av plassering og størrelser.

Som et tiltak mot «birdstrikes», bør avfallsløsningen være lukket. Med lokk på avfallsbeholdere som et minimum.

ENERGI

Energitilførsel

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

REKKEFØLGEKRAV

Det skal vurderes rekkefølgekrav:

Geotekniske forhold, VA-plan, utenomhusplan og plan for bygge/anleggsfasen bør knyttes til igangsettingstillatelse.

Boliger; uteoppholdsareal inkl. lekeareal skal være ferdigstilt ihht til godkjent utenomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest.

Tilgrensende veg, fortau, gang/sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse gis brukstillatelse/ferdigattest.

Framdrift (skisse til framdrift – ikke forpliktende)

Det er et ønske om samtidig byggesak. Byggesaken blir mest sannsynlig levert samtidig med at planforslaget legges ut på høring.

Siden dette er et planforslag som er en lett modifikasjon av et tidligere planforslag, så er det forventet at det vil gå kort tid mellom oppstart og innlevering av planforslag til 1 gangs behandling.

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. Til slutt skal sak til vedtak i kommunestyret.

Faktura sendes: Steinvik Bygg AS, Kjøpmannsgata 1, 7500 Stjørdal, organisasjonsnummer: 897 305 852

Krav til levert materiell

Tidlige utkast til planforslag sendes saksbehandler.

Komplett forslag sendes til postmottak med kopi til saksbehandler. Oversendt planforslag skal inneholde (Dokument markert med stjerne* er obligatoriske for alle saker, ellers etter avtale):

*Oversendelsesbrev (skal være tydelig merket «Komplett planforslag», være signert av forslagsstiller og ha komplett liste over alle vedlegg),

*Plankart (målestokk 1:1000, samt pdf/a i A3-versjon. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard. SOSI-fil leveres sammen med kontrollfil, og gjerne også dwg eller dxf)

*Planbestemmelser (i henhold til nasjonal mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Skal oversendes i pdf/a og Word).

*Planbeskrivelse (i henhold til nasjonal mal. Skal oversendes i pdf/a og Word).

Husk at dokumenter skal være påført Plan-ID, og førstegangsbehandling eller dato.

Navngiving skal være som følger:

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_1.GANG»

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_DATO»

Eks

1-111 Plankart 1.gang

1-111 ROS-analyse 15.06.2022

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.

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.

KD anbefaler oppstart av planarbeid. Planforslaget finnes allerede og har vært vedtatt som en mindre endring. Vedtaket har blitt opphevet, men planforslaget kan prøves igjen etter noen modifikasjoner. Det er krav om en full planprosess denne gang.

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. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med vennlig hilsen

Roar Bævre

arealplanlegger

Sektor areal og miljø

Telefon: 969 44 972

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