

Møtereferat

Dato: 04.02.2021

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Thyholtveien 2 - boliger

Møtetid:	1300-1430	Møtested:	Teams
Møtedato:	04.02.2021	Sak:	2020/7619-2
Referent:	Julie Bjugan		

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Steinvik bygg AS	Ole Martin Steinvik	post@steinvikbygg.no
Arkplan	Anders Augdal	anders@arkplan.no
	Nils Sigurd Klykken	nsk@arkplan.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Svein F. Hole	Svein.hole@stjordal.kommune.no

Sak nr	Beskrivelse
	Formål med planen - planens innhold Forslagsstiller ønsker å bygge lavblokk i 3 etasjer på Thyholtvegen 2. Det antydes 7-10 boenheter, med parkeringskjeller. 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, fortettingssone BF3. Det er krav om områdeplan. Ref. KPA bestemmelse 1.1.1. Gjeldende reguleringsplan er 1-107 Sentrumsplan Stjørdalshalsen, fra 1987.
	Plantype Detaljert privat reguleringsplan. Planens plan-ID og navn bli: Thyholtveien2. 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.</p>
	<p>Utbyggingsavtale</p> <p>Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, 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 Hole.</p> <p>Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på kommunens hjemmeside. Naboer og parter hentes ut selv.</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 Tomta er bebygd og egnet for bolig. Den er flat og sentrumsnær.</p> <p>Forslagsstiller må jobbe med arrondering på tomten mhp plassering av innkjøring, parkering på bakkeplan, plassering av bygg og uteoppholdsareal. Utnytting er ønsket i 3 etasjer. Føringer ligger i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller bemerker at de kan være utfordrende å holde seg innenfor krav til antall boenheter per dekar og utnyttelsesgrad. Det er ønsket 10 boenheter for å ta kostnadene knyttet til parkeringskjeller.</p>
	<p>TEKNISK INFRASTRUKTUR Det er krav til områderegulering i området som skal sikre en helhetlig og god utnyttelse av området. Det er særlig viktig å sikre felles lekeområder (nærlekeplasser) samt gatenett på et overordnet nivå.</p> <p>Dersom man skal kunne se bort fra områdeplankravet må planen sikre at områdeplanens innhold blir ivaretatt gjennom detaljplanen. Sak for å avklare dette må fremmes politisk før det gis klarsignal til å varsle planoppstart.</p> <p>I gjeldende plan er Thyholtvegen regulert i 8 m bredde. Regulert senterlinje avviker fra senterlinje i eksisterende veg. Eksisterende veg er om lag 4 m bred.</p> <p>Det er ønskelig at gata med økt trafikk får fortau for myke trafikanter ved transformasjon fra enebolig til blokk. Dette kan løses innenfor regulert trafikkareal ved å fordele til 2,5 m fortau og 5,5 m kjørebane. Utfordringen vil være gjennomføring av bygging da det er andre berørte parter som eier og har bygninger innenfor regulert trafikkområde. Forslagsstiller må vise forslag til hvordan dette kan løses.</p>

	<p>Før administrasjonen fremmer politisk sak om fravik fra områdeplankravet må det foreligge en situasjonsplan/illustrasjonsplan og forslag til hvordan man løser trafikken.</p> <p>Det er kort avstand både til buss og tog fra eiendommen.</p> <p>Parkeringskrav følger BF3 krav i KPA bestemmelse 2.1.3 for bil. For sykkel gjelder krav gitt i bestemmelse 1.6.3.</p> <p>Området ligger på flata i Stjørdal sentrum og det er gatenett som gir gangadkomst til skoler.</p> <p>Vann og avløp Overvann skal løses på egen eiendom. Kapasitetsvurderinger og tilkoblingsmuligheter til kommunalt anlegg avklares med Kommunalteknikk.</p>
	<p>GRØNN INFRASTRUKTUR Det er gangavstand til Sandskoganområdet. Sørøst for området ligger Blinkparken som vil dekke kravene i kommuneplanens arealdel mhp strøkslekeplass og nærlekeplass for området. Sandlekeplass til de minste må løses på egen tomt. Krav til uteoppholdsareal og lek følger av KPA kap. 1.6.</p>
	<p>SOSIAL INFRASTRUKTUR Det er kort avstand til barnehager og skoler. Det er planer om å utvide Halsen barneskole og Stokkan u-skole har god kapasitet. Sentrumsnære boliger er gunstig mhp hjemmebasert omsorg.</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>Brannvesenet har bemerket at de i dagens situasjon til tider har fremkommelighetsutfordringer i gata.</p>
	<p>VERN OG BEVARING Siden området allerede er bebygd er det lite sannsynlig at det er noe biologisk mangfold som må ivaretas. Det er ingen kjente 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. Sol og skygge skal vurderes for planområdet og for tilliggende områder.</p>

	<p>Støy: Det kreves støyvurdering for planen. Den skal beskrive hvordan man skal oppnå overholdelse av grenseverdier. Området ligger i gul flystøysone. Det noe biltrafikk i gatenettet omkring.</p> <p>Avfallshåndtering: Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen for å sikre tilstrekkelig areal og tilgjengelighet til dette. 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/Bjørn Heggelund for vurdering av avfallsløsning, plassering og størrelser.</p>
	<p>ENERGI Energitilførsel (herunder strøm og fjernvarme) avklares ved varsel om oppstart/høring. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. SJEKKE OPP KRAV Energiøkonomisering (ENØK-tiltak)</p>
	<p>Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Det er ikke ønsket samtidig byggesak.</p> <p>Det er ønsket rask framdrift. I denne saken er det nødvendig med avklaring på områdenivå og en politisk godkjenning av fravik fra krav om områdeplan før planoppstart kan varsles.</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>SK oversender sosi-fil med formålsgrenser og byggegrenser i gjeldende reguleringsplan til forslagsstiller.</p> <p>Planområdet bør ved varsel om oppstart ha en plangrense som inkluderer en del tilstøtende trafikkområder slik at man kan få på plass fortau i Thyholtvegen og ha handlingsrom til å finne en god løsning for dette.</p> <p>Forslagsstiller sender forslag til plangrense/planomriss på sosi-format til geodata, epost: geodata@stjordal.kommune.no for kontroll/godkjenning før 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>

	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.
	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 hilsen

Julie Bjugan/sign
Overingeniør
74 83 39 22

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

Kopi til:
Svein Fjørtoft Hole