



Møtereferat

Dato: 10.12.2020

Oppstartsmøte reguleringsplan 5012 - Hell sentrum – 162/9 og 162/495

Møtetid:	1200-1330	Møtested:	Møterom Hell, Stjørdal rådhus
Møtedato:	07.12.2020	Sak:	2020/7018-4
Referent:	Julie Bjugan		

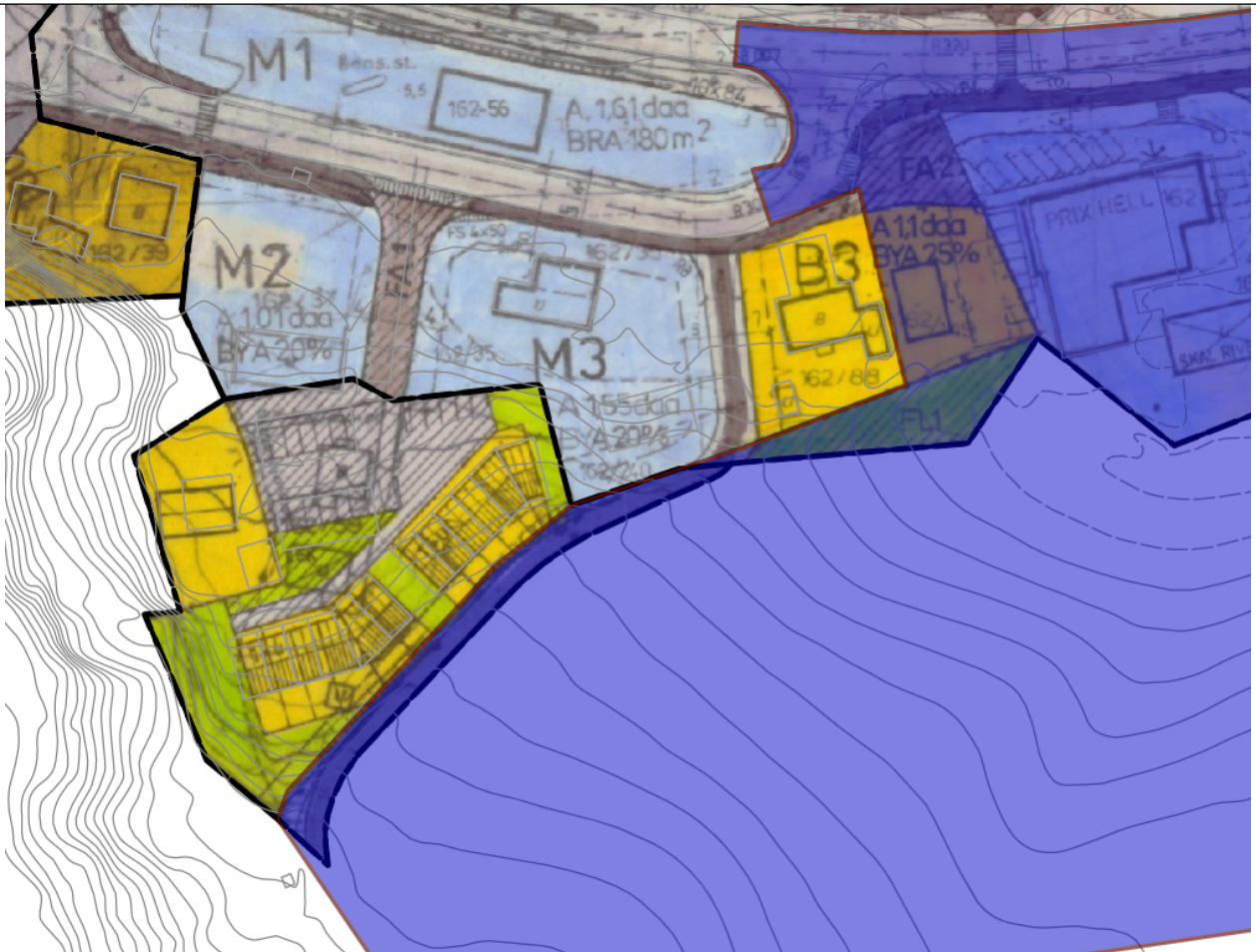
Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Selberg Arkitekter AS	Sigbjørn Lorås Hessaa	sigbjorn@selberg.no
Selberg Arkitekter AS	Fredrik Lian	fredrik@selberg.no
Coop Eiendom Midt-Norge AS	Therese Karlsen	Therese.karlsen@coopmidt norge.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordan.kommune.no
Stjørdal kommune	Gry H. Kvernød	grykve@stjordan.kommune.no

Sak nr	Beskrivelse
	Formål med planen - planens innhold Dagens Prix-butikk skal rives og erstattes av ny Coop-butikk. Det er ønsket at dagens butikk kan være i drift fram til ny butikk er ferdig. Dette påvirker utformingen av planforslaget. Det vil være midlertidig parkering på restareal i byggefasen. I tillegg til ny Coop-butikk blir det rom for mer næring, ev. i kombinasjon med boliger ved butikken. Nytt butikklokale vil bli på ca 1300 m2. Byggevolum 2-3 etasjer. Bak butikken planlegges ca 70 boliger fordelt på kjedede eneboliger, rekkehus og leiligheter. Leiligheter vurderes i et kombinert bolig- og næringsbygg rett sør for skissert ny parkeringsplass. Viser ellers til innsendt Planinitiativ.
	Planstatus Rikspolitiske retningslinjer skal følges. Området er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til S6 Hell senterområde. https://www.stjordan.kommune.no/_f/p3/i655d3a8f-d081-4db6-b7c5-defdae019761/kpa-bestemmelser-og-retningslinjer-revisjon-22112018.pdf Kommunestyret har i møte 26.11.2020 (sak 100/20) gitt unntak fra krav i kommuneplanens arealdel om områdeplan for område S6 sentrumsområde Hell samt unntak fra krav om at ny trasé for fylkesveien på strekningen må være bygd før området kan bebygges.

	Gjeldende reguleringsplaner i området: - PlanID 2-012, Hell Lånke (1954). Eiendom gnr./bnr. 162/9 er regulert for Forretning. Eiendom gnr./bnr. 162/495 er regulert for frittstående boligbebyggelse (boligfelt). - PlanID 2-025, Hellbrua - Malvikkrysset(1994). Feltet M4 tilsvarer eiendom gnr./bnr. 162/9. M4 er regulert for forretning og kontor. - PlanID 2-019, Bebyggelsesplan for gnr.162 bnr. 265 og 59 i Stjørdal kommune. Deler av gnr./bnr. 162/495 regulert til gang/sykkelveg, fortau.
	Plantype Privat detaljert reguleringsplan. Planens plan-ID: 5012 Planens navn: Hell sentrum - 162/9 og 162/495 Plan-ID, 5012, skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.
	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.
	Utbyggingsavtale Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Flatmo Bakken, epost: Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no
	Samråd & medvirkning 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. Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på kommunens hjemmeside. Liste over berørte parter hentes ut av tiltakshaver på nettet selv pga personverforordningen GDPR. Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter <u>etter</u> at plangrense er godkjent av kommunen. Det må vurderes behov for informasjonsmøte. Som et minimum bør det holdes et lite møte med naboer som deler adkomst.
	Sjekkliste planens innhold og konsekvenser
	FUNKSJON OG UTFORMING Plangrense legges i eiendomsgrenser, tilstøtende planers formålsgrenser og midt i bekk. Fylkesvegen tas med i sin helhet ved oppstartsvarsel for å gi rom for vurderinger av fremtidig vegprofil og arealbehov for dette. Planen tilrettelegger for videreutvikling av et lite lokalsentrum for Hell rundt Coop-butikken. I tillegg planlegges det familievennlige boliger og en del leiligheter. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål, med ønske om at det skal

være blanding av bolig, forretning, kontor, beverting og offentlig og privat tjenesteyting. Det anbefales at det tilrettelegges for et lite lokalt torg i området, som kan fungere som et møtested med noen benker og bord. Det bør også planlegges slik at det er rom for uteservering dersom framtidige næringsaktører ønsker dette. Boligene vil komme på et område som i dag er dyrkamark, men som er avsatt til sentrumsformål i KPA. Området ligger noe i skyggelandet deler av året pga topografi. Næring foreslås lagt mot fylkesvegen for å fungere som støybuffer for nye boliger i bakkant. Det anbefales bruk av formålet sentrumsformål, unntatt for området hvor det kun skal være boliger. Boligområdet er planlagt løst med en veisløyfe igjennom som gir alle boliger vegadkomst og kjøreveg for renovasjon. Det planlegges eneboliger i kjede, rekkehus og leiligheter. Det er krav om minimum 3 boliger per daa og minimum 50 % BRA for områder som omdisponerer dyrkamark.
TEKNISK INFRASTRUKTUR Adkomst til området blir som i dag fra Fylkesveg 705, med to avkjørsler. Disse skal betjene både butikk, næring og boligområde i tillegg til eksisterende brukere utenfor planområdet. Flermannsbolig øst for området har adkomst via dagens parkeringsplass. Varelevering foreslås på østsiden av ny butikk. Det er busstopp i området med opphøyd gangfelt som adkomst. Som felles norm for minimumskrav til parkeringsdekning ved utbygging/bruksendring gjelder følgende: - 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m2 BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 - 100 m2 BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m2 BRA. - 2,0 plasser pr. 100 m2 BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering. - 1,5 plasser pr. 100 m2 BRA tjenesteyting i sonene S1 og S2. Krav til øvrige offentlige bygg og anlegg som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg fastsettes i reguleringsplan. - 1,0 plasser pr. 100 m2 BRA industri- og lagerformål. Parkeringskrav gjelder uavhengig av om det bygges leiligheter eller eldreboliger, da erfaring viser at eldreboliger trenger parkering til besøkende og hjemmesykepleien som betjener slike boliger. Ved all utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm: Boliger: plass til minst 2 sykler per boenhet Forretning/kontor: minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m2 BRA Bedrift: minst 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt Skole: minst 0,7 sykkelparkeringsplass per elev Coop erfarer at det er behov for 70-80 parkeringsplasser for denne type butikk. Det er gang- og sykkelveg forbi området langs fylkesvegen. Internt i planområdet er det viktig at det sikres trygge forhold for gående og syklende både i boligområdet og spesielt ved sentrumsområdet med butikk. Ved oppstart av planarbeid tas fylkesvegen inn i området for å kunne ta høyde for regulering av ev. framtidige behov. Det er regulert gang- sykkelveg/fortau i plan 2-019 og 2-025 i nordvestre del av området. Dette er en viktig forbindelse fra boligområdet vest for området (Petrinebakken) inn til butikken og er en ivaretagelse av gamle vegfar.



Tilføyelse etter møtet: Det er en regulert felles lekeplass FL1 rett sørvest for butikken i reguleringsplan 2-025, som ligger innenfor planområdet. Foreløpige skisser ivaretar ikke denne lekeplassen. Denne må det kompenseres for i ny plan gjennom økt størrelse på lekeareal. Tilgjengelighet til akebakke må sikres.

Vann og avløp

Det går en hovedledning for vann (150 mm) igjennom området. Eier av vannledning er Lånke vasslag. Det går også en avløpsledning rett igjennom området i nord-sør retning. Det kan være behov for dimensjonsøkning av denne. Begge ledninger kan legges om. Kostnad knyttet til omlegging av ledninger som skyldes byggeprosjektet må tas av utbygger. Dette må avklares med kommunalteknikk. Det ligger en overvannsledning vest for bensinstasjonen som kanskje kan lede overvann ut av området. (Kontaktperson Roger Hernes - kommunalteknikk).

Overvann skal i utgangspunktet håndteres lokalt i planområdet med lokal fordrøyning og begrenset utslipp fra området.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Det ligger et natur/friluftsområde, Steinmohaugen, rett vest for planområdet. I enden av Petrinebakken er det mulig akebakke.

Det er ingen regulerte offentlige friområder (herunder parker og idretts - og badeanlegg) i nærheten.

Fellesarealer for lek og uteopphold skal ivaretas ihht kommuneplanens krav.
For Hell sentrum gjelder sone C:

For alle boligprosjekter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal/MUA tilfredsstilles:

Krav til m ² MUA per boenhet	Sone A	Sone B	Sone C	Sone D
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	50 m ²	100 m ²	150 m ²	250 m ²
- tillegg per boenhet inntil 60 m ² BRA	15 m ²	20 m ²	30 m ²	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	25 m ²	75 m ²	100 m ²	150 m ²
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	25 m ²	50 m ²	75 m ²	150 m ²
Hybel i hybelbygg	15 m ²	20 m ²	30 m ²	50 m ²
Institusjoner, per pasientrom	15 m ²	15 m ²	15 m ²	15 m ²

For retningslinjer for uteoppholdsareal vises til kap 1.6.1 i KPA.

Kommunen har følgende krav til lekeplasser (KPA 1.6.2):

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maksimalt antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m Maks 100 m i spredt bebyggelse	50 m ² / 10 boenheter
Nærlekeplass / ballplass	150 m**	1500 m ^{2***} / 150 boenheter eventuelt 2 á 750 m ²
Strøkslekeplass for større barn	500 m	5000 m ² / 500 boenheter eventuelt 2 á 2500 m ²

Det er ingen strøkslekeplass i området, så nærlekeplass må ha god størrelse og arrondering for å kompensere for dette. I tillegg skal det innenfor synsrekkevidde for boliger være sandlekeplass. Viser til KPA kap. 1.6.2.

På nærlekeplasser / ballplasser skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, byggelek og evt. skøyter. Deler av området skal være flatt og egnet til ballek. Møblering skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er barnehager i nærområdet og kommunen har god barnehagekapasitet totalt sett. Området hører til Lånke skolekrets og Halsen ungdomsskole. I nærområdet ligger Lånke bosenter.

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 trafiksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling)
- Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)

Det må gjennomføres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling da det er fare for kvikkleire (under marin grense og kjente kvikkleireområder i nærområdet) og ras i området (faresone i KPA-kart). Øst for bekken er det registrert kvikkleiresone. Flomsone bekk må sjekkes ut.

VERN OG BEVARING

Naturvern (herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokaliteter) skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Det stilles krav om at dyrkamark skal tas vare på og

	gjenbrukes til jordforbedring eller nydyrkning innen kommunen. Dyrkamark har adkomst utenfor planområdet i egen adkomstveg. Omdisponering fra dyrkamark til byggeområde er avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Avstand fra boligbebyggelse til fulldyrka jord bør være minst 20 m, ref. KPA 1.5.2. Det er vanskelig å oppnå 3 boliger per dekar som omtalt under avsnitt <i>Funksjon og utforming</i> dersom man skal holde 20 m avstand til fulldyrka jord med foreslått boligtype. Kommunedirektøren forslår at byggegrense til dyrka mark settes til 8 m. Dette er gjort i et par andre plansaker i kommunen. Det kan være kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner) i området. Dette vil Fylkeskommunen kunne svare på.
	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. <u>Vind:</u> Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meterologisk institutt). <u>Sol og skygge:</u> Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder. <u>Støy:</u> Det kreves støyutredning for planen. Området ligger i gul støysone fra flystøy i tillegg til støy fra fylkesvegen og noe fra jernbanen. <u>Avfallshåndtering:</u> Fellesløsning for avfallshåndtering plasseres og sikres areal planen. For boliger kreves nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner. 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 plassering og størrelser. Næringsavfall skal håndteres innenfor byggeområde for formålet.
	ENERGI Energitilførsel (herunder strøm og fjernvarme) må avklares og nødvendig areal sikres i plankartet. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
	Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende) Forslagsstiller antyder at det er sannsynlig at det foreligger et planforslag våren 2021. Det er ønsket vedtatt plan høsten 2021. 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.
	Krav til levert materiell

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

Tlf 74 83 39 22

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