



Dato: 27.02.2020

## Referat fra oppstartsmøte

### Plan ID 5003 Prestmovegen boliger, gnr 108 bnr 106,169 m.fl. - detaljregulering

Møtetid: 15.05.2020	Møtested: Teams
Referent: Gry Holm Kvernød	Sak: 2020/1746

#### Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Treco	Ove Øian	<a href="mailto:ove@treco.no">ove@treco.no</a>
Rambøll	Trude Lian	<a href="mailto:Trude.lian@ramboll.no">Trude.lian@ramboll.no</a>
Rambøll	Mathias Wigum	<a href="mailto:Mathias.wigum@ramboll.no">Mathias.wigum@ramboll.no</a>
SK-arealforvaltning-regulering	Julie Bjugan	<a href="mailto:Julie.bjugan@stjordal.kommune">Julie.bjugan@stjordal.kommune</a>
SK-arealforvaltning-regulering	Gry Holm Kvernød	<a href="mailto:grykve@stjordal.kommune.no">grykve@stjordal.kommune.no</a>

#### Formål med planen

Tiltakshaver ønsker å regulere for å bygge boliger. Det er ikke tatt stilling til antall boenheter enda, men det tas utgangspunkt i at området egner seg til både rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, og det er vurdert 20-30 enheter. Tiltakshaver ønsker at reguleringsplanen utarbeides fleksibelt, slik at det er rom for etablering av ulike typer boliger.

#### Beskrivelse av området

Planområdet ligger i et område med mye boliger, både eldre og bygget de siste årene. Det er flatt, avgrenset av Melanvegen i sør, Prestmovegen (Fv 6798) i nord, eksisterende boliger i øst og delvis vest, og dyrka mark i sørvest.

Planområdet består av eiendommene gnr 108 bnr 6, 169, 195, 112 og 131.

108/6 og 108/169 eies av tiltakshaver Treco Eiendom AS.

På 108/6 er det et gårdstun og 3,6 daa dyrka mark fordelt på to teiger, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål. Det er via denne eiendommen planområdet har atkomst til Prestmovegen.

På 108/169 er det et gårdstun med 1,2 daa dyrka mark som i arealdelen er avsatt til landbruk/natur/friluftsliv/reindriftsformål (LNFR-formål). Dyrkamarka er tidligere fradelt.

108/195 er en eksisterende bolig som er fradelt 108/169, og som har atkomst til Melanvegen via 108/169. Planen må avklare hensyn til boligen og ivareta atkomst fortrinnsvis via planområdet.

108/112 er en eksisterende bolig som blir omkranset av planlagte nye boliger. Planen må vise hvordan hensyn til denne ivaretas og evt vurdere om det er hensiktsmessig og ønskelig at denne eiendommen får endret atkomst, via planområdet.

108/131 er en kommunal pumpestasjon som innlemmes i planen fordi den ligger ved det som blir atkomstvegen til planområdet, og det er behov for å avklare eventuelle konflikter i forhold til dette.

### **Plantype**

Detaljert reguleringsplan.

### **Planstatus i området og premisser**

Planområdet er ikke tidligere regulert, men i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig og LNFR.

Stjørdal kommune har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, fordi det bare er 1,2 daa inneklemt dyrka mark, og resten er bebygd med gårdstun.

Siden planforespørselen omhandler regulering av boliger på dyrka mark som er avsatt til LNFR formål har Stjørdal kommune i forkant av oppstartsmøtet behandlet forespørselen politisk, med positivt vedtak om igangsetting av planarbeid. Vilkår for igangsetting er at det i planprosessen skal vurderes å bytte plass på arealformålene, slik at en oppnår en fortetting av boliger på det inneklemt jordbruksarealet med LNFR-formål, i bytte mot å beholde dyrkamark med bedre arrondering (se planforespørselssak).

Forslagstiller påpekte at premisset for kjøp av eiendommen 108/6 var at arealet var avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsavtale kan bli 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](mailto:daniel.flatmo.bakken@stjordal.kommune.no).

## **SJEKKLISTE FOR PLANENS INNHOLD OG KONSEKVENSER:**

### **Funksjon og utforming**

Forslagsstiller har utarbeidet en foreløpig skisse som viser 5 tomannsboliger, 3 tremannsboliger og 2 firemannsboliger, på 1-2 etasjer og BYA ca 60 %. SK mener at foreløpig skisse ikke er en god løsning, fordi nesten alle boligene har fått veg og parkering i sør/vest, og uteoppholdsarealet i nordøst. Løsningen må bearbeides, også for å bruke mindre areal på veg. Atkomst til 108/195 må løses.

Tiltakshaver ønsker at planen og bestemmelsene utformes fleksibelt slik at det utnyttingsgraden på den enkelte tomten kan variere, dersom utnyttingsgraden totalt i planområdet overholdes.

### Byggegrenser

Byggegrenser jf kommuneplanens arealdel fravikes og tilpasses det som er brukt i nrområdet. Det foreslås byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje i Prestmovegen. Dette er imidlertid avhengig av aksept fra vegeier Trøndelag fylkeskommunen. I kommuneplanen er det krav om 20 m avstand fra dyrkamark. Planområdet kan sammenlignes med plan 1-249 i nrområdet, vedtatt 2017, som har byggegrense 8 meter fra dyrka mark, og dette foreslås videreført i denne planen. Byggegrense langs vassdrag anbefales å være minimum 10 meter fra kanten. Langs vassdraget skal det være et vegetasjonsbelte og eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeplass

For sone C gjelder 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.

I sone C kan ikke arealkrav til MUA dekkes av uteareal på takterrasse.

Før nye boenheter kan tas i bruk, skal det være avsatt og opparbeidet lekeplass (KPA-bestemmelser pkt 1.6.2).

For denne planen kreves det regulert og opparbeidet typen sandlekeplass for de minste, på minst 50 m2 for opptil 10 boenheter. Prosjektet øker det totale antallet boenheter i området, og KPA stiller krav også om nærlekeplass. Det er imidlertid vanskelig å avsette en egnet ny plass til dette. Planbeskrivelsen må beskrive avstand og tilgjengelighet til lekeplasser og idrettsbaner i nærheten. Plassering, utforming og opparbeiding av uteareal og lek skal gjøres i henhold til bestemmelser og retningslinjer i KPA.

**Teknisk infrastruktur**Veg

Planområdet ligger langs Prestmovegen som er fylkesveg. Det tillates kun én avkjørsel til planområdet. Tiltakshaver har avtale med driver av dyrkamarka på sørsiden av planområdet om å tilrettelegge atkomst til dyrkamarka gjennom planområdet. Det betyr at vegen bør reguleres med 5 meter bredde.

Parkering

Planen må følge for parkeringsnorm i bestemmelsene til KPA-bestemmelser pkt 1.6.3 (for både bil og sykkel).

SK oppfordrer forslagsstiller til å enten regulere garasje/carport, eller minimum vise i en illustrasjonsplan hvordan dette kan plasseres/utformes.

Busstopp

Det går skolebuss på Prestmovegen, som de minste skolebarna tar. Det skal vurderes i planforslaget å regulere busstopp. Vegen er smal og det er ikke fortau. En løsning som vurderes som aktuell er innsnevring av vegen til kun ett kjørefelt, og skiltregulere busstopp i vegbanen. Dette hindrer forbikjøring og passerende biler så lenge bussen står. Det bør reguleres fortau langs planområdet. Dette vil gi trygg gangsoner og plass til vente- og av-/påstigningsareal.

Snarveg

Større skolebarn kan bruke gang- og sykkelvegen langs Evjegrøfta (søndre) som skoleveg til Haraldreina skole. I luftlinje er det 150 meter fra avkjørselen til planområdet og bort til gang- og sykkelvegen, men det mangler en snarveg for å komme dit. For å komme seg bort til gang- og sykkelvegen må man pr idag krysse Prestmovegen, gå langs vegen 250 østover, inn på Underhaugvegen, gå 110 meter nordover, og 160 meter vestover igjen.

I planforslaget/planprosessen bør det undersøkes mulighetene for å lage en snarveg. Denne vil komme i inngrep med private eiendommer, og forslagstiller oppfordres til å vurdere forskjellige traseer og diskutere med grunneiere. Stjørdal kommune lager forslag til alternative traseer som skal følge dette referatet.

Vann og avløp

Det er tilfredsstillende kapasitet i området.

Overvann

Overvann må fordrøyes på egen grunn. Det tillates begrenset mengde utslipp både til kommunal ledning og vassdrag. Det pågår et prosjekt om vannkvalitet på vann som slippes ut i vassdrag. Det er viktig å vurdere potensiell oversvømming i området, med Evjegrøfta som passerer planområdet i vest og Stjørdalselva i sør. Spesielt aktuelt i dette området er at oversvømming kan føre til spredning av potetål, som fører til 20 års karantenetid på dyrking av jorda. Vannområdekoordinator for Stjørdalsvassdraget, Bjørn Borge Skei, kan kontaktes ved behov for mer info ([bjorn.borge.skei@stjordal.kommune.no](mailto:bjorn.borge.skei@stjordal.kommune.no)).

### **Sosial infrastruktur**

Området ligger i skolekretsen til Haraldreina barneskole og Halsen ungdomsskole. Kommuneplanens arealdels bestemmelser pkt 1.2. stiller krav om at utbygging av mer enn 5 boenheter ikke kan finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekretsen er etablert eller sikret. Stjørdal kommune stiller i dag allikevel ikke krav i forhold til kapasiteten i skoler, barnehage eller sykehjem. Planforslaget må beskrive skolevegen, avstander og tilgjengelighet til skoler, barnehage og omsorgsanlegg.

### **Grønn infrastruktur og lekeplasser**

Planforslaget må beskrive planområdets plassering i forhold til friluftsområder, lekeplasser og idrettsanlegg, samt avstander og tilgjengelighet. Vis tilgjengelighet til turstier som går langs elva, og mulige turstirunder.

### **Risiko og sårbarhet (ROS)**

Forslagstiller har utarbeidet en innledende ROS-analyse. Den beskriver at planområdet ligger i flomsonen til bekken/Evjegrøfta og i aktsomhetssonen for bekken og Stjørdalselva.

Det er ikke registret kvikkleire her, men området ligger under marin grense. Det stilles krav om en vurdering av grunnforhold og geoteknikk av fagkyndig konsulent. Det er foretatt en grunnundersøkelse før oppstartsmøtet, men resultatet foreligger ikke enda.

### **Vern og bevaring**

Planforslaget må beskrive temaene

#### Naturvern

Herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokaliteter.

Det er ikke kjente registreringer av rødlistearter.

Det er flere registreringer av svartelistede arter, og det må vurderes bestemmelser som skal hindre spredning. Det må settes av vegetasjonssone langs Evjegrøfta. Det er store trær i planområdet, som tiltakshaver ønsker å ta vare på i størst mulig grad.

#### Jordvern

En del av planområdet er dyrkbart, men delvis avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA). Driver av dyrkamarka i området er interessert i å flytte matjorda fra planområdet til andre teiger med dårlige jordforhold.

#### Kulturminner

Herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner.

**Helse, klima, miljø, energi**

Planforslaget må beskrive temaene

Universell utforming/tilgjengelighet ute og evt. inneVind

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.

Avfallshåndtering

Det bør være felles nedgravd løsning for alle boenhetene i prosjektet. Renovasjon skal reguleres med eget formål. Planforslaget må vise tilgjengelighet for renovasjonsbil. Innherred Renovasjon er høringspart.

Støy

Planområdet ligger i gul flystøysone og noe areal ligger i gul støysone langs Prestmovegen. Planen må følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for boliger og uteoppholdsareal. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal være 52 dB på grunn av flere støykilder. Det må utarbeides en støyfaglig utredning 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 tiltak med tilfredsstillende støyskjermende effekt i uteoppholdsareal og lekeareal.

Energitilførsel og energiøkonomisering

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget. Tensio er høringspart for el-forsyning.

**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.

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

Adresseliste med høringsparter ligger her: [https://www.stjordal.kommune.no/\\_f/p3/i59757162-0b62-4dc2-9f56-5365d053b737/adresseliste-horingsparter.pdf](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 var å ha planforslaget klar til innsending i uke 35, men dette blir antakelig forskjøvet pga kommunens krav om å vurdere snarvegløsninger.

**Krav til levert materiell**

Kartgrunnlag kan bestilles i Infoland på kommunens kartinnsyn:

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

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

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes [postmottak@stjordal.kommune.no](mailto: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 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.

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 arkivnavn/system.  
Denne planen har fått planID 5003 og navnet Prestmovegen boliger gnr 108 bnr 106,169 m.fl. – detaljplan.

Alle dokumenter skal da navnes slik:

**5003** plankart dato

**5003** planbestemmelser dato

**5003** ROS-analyse dato

### **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.

Vedlegg:

Politisk sak - planforespørsel

Kart med forslag til snarveg

Med hilsen

Gry Holm Kvernrød

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