



Stjørdal kommune

Sektor Areal og miljø

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref
«Ref»

Vår ref
2022/12465-2

Saksbehandler
Ingrid Elisabeth Bye Lønvik

Dato
31.05.2023

Referat fra oppstartsmøte

Møtedato:	15.05.2023
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2022/12465
Referent:	Ingrid Bye Lønvik

Til stede:

Firma / Forslagsstiller /	Navn	e-post
Stjørdal kommune - SK		
Steinvik Eiendom AS /Forslagsstiller	Ole Martin Steinvik	post@steinvikbygg.no
Arkplan Arkitektkontor/ Plankonsulent	Nils Sigurd Klykken	nsk@arkplan.no
Stjørdal kommune - SK	Ingrid Bye Lønvik	inglon@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune - SK	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

Forslagsstiller ønsker å bygge rekkehusbebyggelse innenfor eiendommene 102/1266 og 102/163, med tilhørende infrastruktur som uteoppholdsareal, lekeplass, parkering, kjøre- og gangadkomst og renovasjon. 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 forretninger og grønnstruktur (vegetasjonsbelte langs veg).

– et godt valg for framtida

Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgt 9
7501 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse
www.stjordal.kommune.no](https://www.stjordal.kommune.no)

Gjeldende reguleringsplan er 1-191 Kryssområdet E14 - Ringvegen-Ligaardvegen-F32 nye Kirkevegen, vedtatt 02.02.2006. Tomten er regulert til forretning/kontor, kjøreveg og parkbelte i industristrøk.

Planen regulerer eiendommene mellom Heyerdalsvegen, Ligaardsvegen og Husbyfaret til forretning/kontor, et totalt areal på ca. 23,6 daa. Av dette er det ca. 1,7 daa som ligger innenfor eiendom 102/1266 og 102/163.

Utvalg plan og miljø har den 28.09.2022 i sak 149/22 vedtatt at det kan settes i gang en reguleringsplanprosess for å omregulere eiendommene fra næringsformål til boligformål.

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan.

Planens navn blir: Heyerdalsvegen 5.

Planens plan-ID blir: 5030.

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

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Planformålet er ikke i tråd med gjeldende overordnede planer. Ifølge forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I punkt 25, er det krav om KU for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i tråd med overordnet plan. Planområdet faller imidlertid ikke inn under størrelseskriteriet som er lagt til grunn for kravet. Jf. veileder til forskrift om konsekvensutredninger gjelder krav til KU kun for planområder på 15 daa eller mer. Det er dermed ikke funnet grunnlag for å kreve konsekvensutredning for planforslaget. Det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.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.

henvise til hvor dette er tilgjengelig.

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 være godkjent av kommunen. Send gjerne over forslag til annonse/brev til kommunen for gjennomlesing før annonsering. Dette sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler Ingrid Lønvik. Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Saksbehandler sender liste med offentlige høringsinstanser.

Adresseliste for høringsinstanser finnes også på Stjørdal kommunes hjemmeside:
<https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/>

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

Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Området er flatt og sentrumsnært. Det grenser til eksisterende næringsareal mot øst og sør. Mot nord og vest grenser området til eksisterende boligområder med småhusbebyggelse. Innenfor eiendom 102/1266 er det en lekeplass.

Siden ønsket formål ikke er i tråd med overordnet plan finnes det ingen utnyttingskrav for arealet. Området ligger tilliggende fortettingssone BF2, og det anses derfor som fornuftig å benytte kravene til utnytting som ligger i BF2. Foreløpig er det anslått en utnyttingsgrad på 45 % BYA, som er i tråd med KPA bestemmelse 2.1.5 (30-50 % BYA).

Innenfor BF2-områder er det tillatt med inntil 4 boenheter pr daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer. Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak og flatt tak, men skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i skala, form, fasader og materialbruk.

Bebyggelsen er planlagt som rekkehus på to etasjer med saltak, eller en variant av saltak. Foreløpige illustrasjoner viser 8 boenheter. Utbyggingsområdet er på ca. 2 daa, og 8 boenheter er i tråd med tillatt antall boenheter per daa jf. KPA bestemmelse 2.1.5.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er planlagt adkomst til området fra Ligaardvegen. Adkomst fra Heyerdalsvegen er ikke ønskelig pga. at Heyerdalsvegen primært har funksjon som gang- og sykkelveg med kjøreadkomst for kun et begrenset antall boenheter.

Det planlegges for en omlegging av eksisterende trafikkmønster i området, som innebærer at eksisterende bebyggelse langs Heyerdalsvegen og planlagt utbygging får ny atkomstsituasjon. Dagens adkomst fra Ligaardvegen via Husbyvegen, endres til adkomst fra Ligaardvegen via Husbyfaret. Det planlegges å fjerne eksisterende bom i Ligaardvegen og erstatte den med to bommer nordvest i Ligaardvegen, én mot Husbyvegen og én rett nord for krysset til Heyerdalsvegen. Området mellom bommene stenges for biltrafikk og prioriteres for gående og syklende.

Husbyvegen er viktig skoleveg hvor det ikke er opparbeidet fortau. Det er derfor ønskelig å lede biltrafikk bort fra Husbyvegen der det finnes bedre alternativer. Fra Ligaardvegen mot Husbyfaret er det kun ett kryss før E14; krysset mellom Ligaardvegen og Husbyfaret. Fra Ligaardvegen mot Husbyvegen er det to kryss før T-kryss mot E14. Rundkjøring er en tryggere kryssløsning enn T-kryss.

Med planlagt trafikkomlegging blir det noe forhøyet trafikk langs Ligaardvegen. Ligaardvegen er skoleveg for barn tilknyttet Fagerhaug skole, og har en del tungtrafikk tilknyttet næringsvirksomheten. Det er derfor ønskelig med fortau langs nordsiden av Ligaardvegen, i forlengelse av regulert fortau langs Husbyfaret forbi Fagerhaug. Det må settes rekkefølgekrav

for å sikre etablering av fortau. Oppfølging av rekkefølgekravet gjøres gjennom utbyggingsavtale.

SK igangsetter reguleringsplanarbeid for ny atkomstsituasjon og fortau langs Ligaardvegen. SK ønsker samtidig å omregulere Heyerdalsvegen fra kjøreveg til gang- og sykkelveg med kjøreadkomst til eksisterende eiendommer, slik at plangrunnlaget samsvarer med gjeldende situasjon.

Det er en del avvik mellom regulert veg for Heyerdalsvegen og slik vegen faktisk er etablert. Det skal utføres oppmåling av eksisterende veglinjer/vegkant. Ved eiendom 102/163 ligger eksisterende vegkant øst for regulert veg.

Endret kjøreretning ved kryss Heyerdalsvegen/Ligaardvegen fører til at kurvaturen i krysset bør justeres.

Privatskolen Fagerhaug skole ligger like ved planområdet. Barn i området sogner til Halsen barneskole og Stokkan ungdomsskole. Ved Ringvegen er det etablert undergang for gående og syklende ved Husbyvegen, alternativt kan elevene gå langs Ringvegen og krysse i opphøyde gangfelt ved Prost Fergstads gate eller i lyskryss ved Ole Vig videregående skole.

Parkeringskrav skal følge BF2-krav i KPA bestemmelse 2.1.3 for bil. For sykkel gjelder krav gitt i KPA bestemmelse 1.6.3.

Vann og avløp

Spillvann og overvannsledning går over tomt 102/1266. Traseen er usikker, er ikke innmålt. Iht. VA-normen er avstandskravet 4 meter fra kommunal ledning til bolig. Før videre planer om utbygging, bør det kjøres kamera for innmåling av eksakt trasé over tomten.

For tilkobling til VA er det flere muligheter, både i Heyerdalsvegen og i Ligaardsvegen, vann skal tilkobles i kum.

Overvann skal normalt infiltreres på egen eiendom. Hvis det ikke er mulig, må det etableres fordrøyningsmagasin med maks utløp på 10 l/s. Hvis det er aktuelt med påkobling til overvannsnett, er det kum i krysset Ligaardvegen/Heyerdalsvegen som er mest aktuell, men det finnes flere alternativer.

Digitale filer (sosi) fås på forespørsel. Kontaktperson er Roger Hernes:
Roger.Hernes@stjordal.kommune.no

GRØNN INFRASTRUKTUR

I gjeldende reguleringsplan er en sone inntil Heyerdalsvegen regulert til «parkbelte i industristrøk». Hensikten er å skape en grønn sone med parkmessig preg mellom næringsområdet og boligområdet. Ved omregulering av deler av næringsområdet til boligformål, vil en justering av grøntbeltet slik at det ligger i ny grense mellom bolig og næring være i tråd med intensjonen i gjeldende plan. Det bør derfor reguleres et smalt grønnstrukturbelte mot østre og søndre planavgrensning i stedet for mot Heyerdalsvegen. Sonen må være minimum 2 meter bred for å sikre plass for vegetasjon med rotsystem.

Innenfor eiendom 102/1266 er det en eksisterende lekeplass som har fungert som felles lekeplass for nærområdet. Iht. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, skal arealer som barn bruker til lek, eller som er egnet for lek ivaretas, og dersom de blir omdisponert skal det skaffes fullverdig erstatning. Dette gjelder også uregulerte lekeplasser.

Det planlegges for å regulere lekeplass i området hvor dagens lekeplass ligger. Ny lekeplass må opparbeides med god størrelse. Lekeplassen skal være felles for ny boligbebyggelse og nærområdet for øvrig. Tilgjengelighet for nærområdet må sikres i bestemmelser.

Sandlekeplass til de minste må løses, og bør skjermes fra lekeområder for større barn. Krav til uteoppholdsareal og lek følger av KPA kap. 1.6.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er kort avstand til barnehager og skoler. Reguleringsplan for bygging av ny Halsen barneskole er under utarbeiding med planlagt ferdigstillelse til skolestart 2025.

Stokkan ungdomsskole har god kapasitet.

Sentrumsnære boliger er gunstig mtp. hjemmebasert omsorg.

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)

Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette må vurderes i ROS-analysen, med redegjørelse for eventuelle tiltak.

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling.

VERN OG BEVARING

Det er ingen kjente kulturminner.

Området er allerede bebygd, og berører ikke dyrkamark.

Siden området allerede er bebygd er det lite sannsynlig at det er noe biologisk mangfold som må ivaretas.

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:

Sol- og skyggeanalyse må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.

Det er lite trolig at planlagt bebyggelse vil føre til forringete solforhold for naboeiendommer. Deler av lekeplass nord for bebyggelsen kan få begrensede solforhold. Det bør påses at sandlekeplass for de minste får gode solforhold.

Støy:

Planområdet ligger innenfor gul støysone for flystøy, men er skjermet for vegtrafikkstøy. Området ligger inntil næringsformål, men områdene er regulert til forretning/kontor, som er lite støyende næringsformål.

Siden området ligger innenfor gul flystøysone, må det sikres med bestemmelser at deler av felles uteoppholdsareal/lekeplass blir skjermet for flystøy (paviljong eller lignende).

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen og dersom det skal være fellesløsning bør det avsettes areal til dette i planen. Det er ikke krav om nedgravd løsning for denne planen. 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.

ENERGI

Energitilførsel (herunder strøm og fjernvarme) avklares ved varsel om oppstart/høring. Statkraft Varme kontaktes for avklaring angående fjernvarme.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Iht. KPA bestemmelse 1.4.3 er det krav om tilrettelegging for fjernvarme innenfor konsesjonsområdet ved feltutbygging med samlet utbyggingsareal over 500 m² BRA, for alle bygninger med varmebehov.

Energiøkonomisering (ENØK-tiltak)

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

I denne saken kreves god koordinering med kommunen, som skal utarbeide plan for veg og trafikk i området. Planene blir tilgrensende, og det må sikres god sammenheng mellom dem. Planene skal utarbeides/vedtas parallelt, og knyttes sammen gjennom rekkefølgekrav.

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.

Krav til levert materiell

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. ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres iht. 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 avklares 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

Ingrid Elisabeth Bye Lønvik
arealplanlegger

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