



S.A.K.AS
Hjelseng Gård AS

Deres ref

Vår ref
2023/5479-2

Saksbehandler
Bård Hubert Gustafson

Dato
28.08.2023

Møtereferat oppstartsmøte Hjelseng Gård - planendring

Møtedato:	28.08.2023
Møtested:	Stjørdal Rådhus
Saksnummer i arkiv:	2023/54792
Referent:	Bård Gustafson

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
S.A.K.AS	Jørund Andreas Kjærem	<i>jak@sakas.no</i>
Hjelseng Gård AS	Ola Hjelseng	<i>ola@hjelseng.no</i>
Hjelseng Gård AS	Tonje Hjelseng	
Stjørdal kommune - SK	Julie Bjugan	<i>Julie.Bjugan@stjordal.kommune.no</i>
Stjørdal kommune - SK	Bård H. Gustafson	<i>Bard.Hubert.Gustafson@stjordal.kommune.no</i>

Formål med planen - planens innhold

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en ny plan/revidering av «Del av Hjelseng Gård - planid 1-199B», vedtatt 15.10.2015. Det er et ønske om en klarere deling mellom område for privat tjenesteyting og område for bolig. I praksis vil det bli to tun der det vestre tunet er publikumsrettet, med privat tjenesteyting, og det østre tunet i all hovedsak brukes til boligbebyggelse. Det er også ønske om å oppføre et nytt boligbygg som vil bli plassert omtrent der våningshuset har stått idag, for å komplettere boligbygget mot nord. Samtidig ønskes dagens utkjøring i øst innregulert.

Planstatus

I Kommuneplanens arealdel 2013-2022 er området vist med formål boligbebyggelse. Planområdet danner et hjørne mot nordøst i et større felt for boligbebyggelse.

Planområdet omfattes i dag av detaljreguleringsplan for «Del av Hjelseng Gård - plan id 1-199B», vedtatt 15.10.2015, som opprinnelig inngikk i reguleringsplan for del av Hjelseng gård, plan id 1-199-A, ikrafttredelsesdato 14.03.2012, hvor det aktuelle området var avsatt til bolig/næring.

Plantype

Planen utformes som en detaljert privat reguleringsplan ihht. plan- og bygningslovens §12-3.

Planens plan-ID og navn blir: *5037 - Del av Hjelseng gård - planendring*. Plan-ID 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 relevante utredninger og vurderinger i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det ser foreløpig ut som det ikke er aktuelt med noen utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

Planprosess

Det er enighet om at planendringene kan behandles etter §12-14, annet ledd, hvor det står: *Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Innregulering av nordre utkjøring til Hjelsengvegen er et nytt element i planen, men fordi den brukes i dag, vil planendringen kun bekrefte/justere eksisterende forhold. Kommunen kan ikke se at dette forholdet alene skal utløse en full reguleringsendring. Dette forutsetter imidlertid aksept fra Trøndelag fylkeskommune som vegeier og fra Statens vegvesen som vegmyndighet (mhp trafikksikkerhet). Det ble enighet om at tiltakshaver tar kontakt med disse for å få en skriftlig uttalelse til utkjøringen, som vedlegges planforslaget.

Når planforslaget foreligger, er kommunen ansvarlig for kunngjøring og varsling av berørte parter. Når frist for uttalelse utgår, og så skjønt ingen innsigelser foreligger, fremmes plansaken til endelig vedtak i Utvalg plan og miljø (UPM).

Gjennomgåelse av planforslaget

Kommunen finner planforslaget å være hensiktsmessig mhp å etablere et publikumstun foran bygg for kafè, konferanse, galleri, etc., med utsikt og gode solforhold. Samtidig er en todeling av arealbruken avklarende, og nordøstre avkjørsel (FK1) muliggjør å legge parkering til nordre og østre ytterkant av planområdet. I møte ble kommunens syn på følgende forhold lagt fram:

TRAFIKALE FORHOLD

Den nordre avkjørselen til Hjelsengvegen må påtegnes siktlinjer som også tar høyde til siktkrav for kryssende gang- og sykkelveg.

Kommunen finner det hensiktsmessig at det etableres en «sekkegate» rundt publikumsbygget. Denne vil løse nyttekjøringen, og sikrer et bilfritt publikumstun (T1). For kommunens del må denne vegen gjerne reguleres med eget vegformål, slik at trafikkmønsteret blir tydeliggjort. Vegen blir da et naturlig skille mellom tjenesteyting og boligformål. Det må dog påregnes innvendinger fra beboere i sør. I den forbindelse synes kommunen at KV1 også kan betjene B2, hvis det er plass nok. Dette muliggjøres dersom LEK1 flyttes. Da blir det en begrenset trafikkøkning på adkomstveg i sørvest.

Det må dokumenteres at parkeringskrav etter gjeldende normer (KPA) blir tilfredsstillt.

Her gjelder: 2 p-plasser pr. boenhet over 100 m², 1.5 plass pr. b over 50 m² og 1 plass pr. b under 50 m² og 2.0 plass pr. 100 m² BRA for tjenesteyting.

FELLES UTEAREAL FOR LEK OG OPPHOLD

Kommunen synes LEK1 bør plasseres i midten B1, hvor den vil ligge mer sentralt og definere boliggunet. Det må sikres trafiksikker adkomst til lek fra alle boliger.

Planbeskrivelsen må redegjøre for at krav til uteareal oppfyller bestemmelsenes §1.6.1 i KPA for sone 3 (100 m² pr boenhet). Ved oppfyllelse av kravet medregnes privat uteareal, fellesarealer og offentlig tilgjengelig areal. Det sistnevnte så skjønt avstanden ikke overskrider 500 meter og har trafiksikker adkomst.

PLASSERING OG UTFORMING

Byggeområdene må påføres byggegrenser. Endret plassering for stabbur og våningshus som skal plasseres på T1, bør tegnes inn som planlagt bebyggelse. I den forbindelse kan strekkode for bevaring vurderes anvendt på del av våningshuset, da denne er SEFRAK-registrert.

BAA 1 bør reguleres som rent boligformål, med sikring av dagens bruk i bestemmelsene. Det legges til grunn at det er ønskelig på lang sikt at det etableres boliger også her, når dagens næringsvirksomhet opphører.

Byggehøyder bør tilstrebes å videreføre gjeldende høydebestemmelser, men kan justeres for å oppnå funksjonelle etasjehøyder. Bebyggelsen skal ikke overskride høyden på publikumsbygget.

HELSE, KLIMA OG MILJØ

Støy: Området er berørt av vegtrafikkstøy fra Hjelsengvegen, hvor området berøres både av rød og gul støysone. I områder med støy over grenseverdiene for rød støysone for veg tillates det ikke oppført ny bebyggelse med uteareal til støyfølsom bruk.

For ny bebyggelse oppført i gul støysone, skal det utarbeides en **støyfaglig utredning** før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås, og at alle boenheter får stille side og tilgang til stille uteoppholdsareal i tråd med retningslinjene. Her bør dette være kurant, da nytt boligbygg mot Hjelsengvegen kan fungere som støydemper mot utearealet på motsatt side.

Avfallshåndtering: Det ble enighet om at avfallshåndtering avklares i reguleringsplanen og at fellesløsning avsettes som eget formål på plankartet. Forslag til plassering av renovasjonen syntes å fungere med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene.

Krav til levert materiell

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. Nødvendig materiell mht f.eks. støyberegninger, 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

Bård Hubert Gustafson
arealplanlegger

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

