

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Fagerhaug boligområde

Møtedato:	25.05.2023
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2023/4016
Referent:	Mona Saursaunet

Til stede:

Firma / Forslagsstiller /	Navn	e-post
Stjørdal kommune - SK		
Norges hus AS	Nina Helene Ask, plankonsulent	nina.ask@norges hus.no
Norges hus Eiendomsutvikling AS	Johan Ofstad	johan.ofstad@norges hus.no
Norges hus AS	Casper Arntzen	casper.arntzen@norges hus.no
Stjørdal kommune	Fagansvarlig arealplan: Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Saksbehandler: Mona Saursaunet	monsau@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Foreløpig mulighetsstudie anslår omtrent 40 enheter. Den største bygningskroppen på planområdet er planlagt bevart, og omgjort til leiligheter. Eksisterende bygg øst i området er forutsatt revet. Omkringliggende areal vil bli benyttet til bebyggelse bestående av frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Høyeste eksisterende bygning er på 3 etasjer. Resterende boliger er tenkt i 2 etasjer, eventuelt med sokkel der terrenget tillater det (sørvest på planområdet). Andre relevante tiltak er renovasjonsanlegg, energianlegg (ved behov), og noe felles parkeringsareal.

Planstatus

Status for eiendommen i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) er næringsvirksomhet. I foreløpig utkast til rullering av KPA er eiendommen foreslått til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og tjenesteyting).

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er 3-019 - Fagerhaug vestre, vedtatt 25.10.01, der planområdet er regulert til kombinert formål allmenntilleg/kontor/forretning.

Planområdet grenser direkte til bebyggelsesplan 3-019-A - Fagerhaug vestre, vedtatt 18.09.02

I nærområdet fins også detaljregulering for Skatvalshaugen boligfelt, vedtatt 2.04.2020, som kan være nyttig å se på mtp. Utredninger, rekkefølgekrav, teknisk infrastruktur etc.

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan

Planens plan-ID og navn blir: 5031 Fagerhaug boligområde

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

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Da det er snakk om et allerede bebygd område, under 15 dekar, vurderer kommunen at kravet om konsekvensutredning etter forskriften ikke slår inn.

Utbyggingsavtale

Dersom planforslaget medfører utbedring av kommunale anlegg, må det 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 Mona Saurset. Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Saksbehandler oversender SOSI-filer for berørte reguleringsplaner.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs 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 underveis i prosessen.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Tomta er godt egnet for boligformål med bakgrunn i plassering i eksisterende boligområde, nærhet til Skatval sentrum og togstasjon, samt etablert infrastruktur, inkludert gang-sykkelvei til skole, idrettsanlegg, butikk og kollektivholdeplasser.

Tiltakshaver ser for seg at det er mulig å ta i bruk deler av eksisterende bygningsmasse. Dette ser kommunen på som positivt. Det ble snakk om behov for å bygge takopplett eller ark. Illustrasjon bør følge med planforslaget.

Vi har diskutert behovet for barnehage på Skatval. Kommunen har mulighet til å stille krav om at det avsettes tomt til barnehage dersom det viser seg at det er behov. Kommunen skal gjøre nærmere vurdering av behovet innenfor barnehage- og skolekapasitet og deretter gi tilbakemelding til tiltakshaver.

Som minimum må planens avgrensning dekke gjeldende reguleringsplan, i tillegg kan det vurderes å ta med mer areal rundt for å få til med adkomstveger og uteoppholdsarealer som ønskes opparbeidet i forbindelse med planforslaget.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dagens arealbruk genererer en del trafikk. Kommunen er enig i tiltakshavers vurdering om at 40 boenheter vil generere noe mer trafikk enn det barnehagen gjør i dag, men mindre trafikk enn da området var i bruk til skole. Trafikken vil også bli mer fordelt på ulike tidspunkt på dagen.

Eksisterende parkeringsplass kan tas i bruk som parkering for nye boliger. Parkeringskravet bør følge krav i kommuneplanens arealdel.

Det er godt kollektivtilbud i området, både buss og tog.

Det er trygg gang- og sykkelvei til togstasjon, butikk, idrettsanlegg og skole på Skatval, og forbindelser til idrettsanlegg og friområde på Klempen er trafikksikre.

I dag er deler av adkomstvegen til tomte eid av én grunneier. Dette er lite hensiktsmessig. Det bør opprettes et veilag, og veien bør reguleres som felles. Eksisterende boliger som skal videreføres må sikres vegrett gjennom reguleringsplanen.

Det kan med fordel tenkes på snarveger i forbindelse med skolevei, da barn typisk velger korteste mulige ferdselsrute.

Overvann skal vurderes. Kommunen stiller krav om at overvannshåndtering skal være mest mulig lokal.

Vann og avløp: Ta kontakt med enhetsleder Even Blengsli om kapasitet på det kommunale vann- og avløpsnett: Telefon: 957 62 332 even.blengsli@stjordan.kommune.no

GRØNN INFRASTRUKTUR

Eiendommen ligger godt plassert mht. friluftsområder. Det er snarvei til Klempen forbi Samfunnshuset, og det er grei forbindelse til større markaområde mot Forbordfjellet. Dagens lekeareal for Solkollen barnehage sentralt i planområdet er tenkt tilpasset som felles uteområde for boligene - kanskje kan dette bli et felles samlingspunkt for feltet. Det bør gjerne settes fokus på behov for soneinndeling av uteoppholdsareal med f.eks. felles grillplass og takoverdekt sittegruppe. Dette bidrar til å fremme folkehelse.

Friområdet som inngår i reguleringsplan 3-019, som grenser til i vest, er ikke opparbeidet i dag, men det er positivt at denne kan inngå i planleggingen slik at det kan bli tilrettelagt for bruk av flere. Opparbeidelse kan sikres gjennom bestemmelser. Arealer som skal medregnes i MUA må være egnet til dette mht. arrondering, helning, størrelse og sikkerhet. Det vises til bestemmelsene om dette i kommuneplanens arealdel.

Det bør avsettes en tilstrekkelig buffer mot dyrkajord som helst bør være regulert til annet formål enn hage.

Store trær bør vurderes bevart. Dette må i så fall fremgå av plankartet med bestemmelse.

Der det er naturlig bør det avsettes interne stier/snarveier mellom boliger og fellesarealer og adkomstveier (skolevei).

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget har utgangspunkt i at dagens bruk på tomta opphører: privat barnehage. Barnehagedekningen på Skatval blir dermed lavere, samtidig som det bygges ut vesentlig mange nye boliger ved Skatval sentrum, både i Arnstadåsen og på Fagerhaug. I tillegg er det et pågående generasjonsskifte på Skatval i større boligfelt bygd ut på 70-, 80-, og 90-tallet.

Saksbehandler skal hente inn vurdering av skole- og barnehagekapasitet på Skatval og ettersende dette til tiltakshaver som en del av kunnskapsgrunnlaget.

Skole og kommunal barnehage på Skatval er innenfor gangavstand, med trygg forbindelse.

Det er et kommunalt bosenter ikke langt unna planområdet.

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)

Det må gjennomføres en fagkyndig geoteknisk vurdering før innlevering til førstegangsbehandling.

Aktuelle ROS-tema som ble tatt opp i oppstartsmøtet:

Høyspentledning sør for eiendommen

Geoteknisk vurdering - SK sjekker om det er rapporter fra Skatvalshaugen boligfelt

Trafikksikkerhet - noe mer trafikk med boligområde kontra barnehage, kryss ved Fylkesvegen er uoversiktlig pga. at vikeplikten ofte blir oversett av trafikk fra Skatval sentrum til kryss med E6 og sikten i krysset er delvis forhindret av støyskjerm ved boliger.

Brannsikkerhet

Overvann

Støy - trolig uproblematisk

VERN OG BEVARING

Det fins ingen registreringer av viktige naturtyper, vassdrag eller rødlistede arter på eiendommen. Tomta er bebygd fra før, slik at det er lite sannsynlig at det er spesielle naturverdier her. Store trær bør vurderes bevart av hensyn til biologisk mangfold, folkehelse og overvannshåndtering. Det er en fordel for biologisk mangfold at grønnsstrukturer i planområdet har beplantede soner med variasjon i arter fremfor bare gress.

Det fins ingen registreringer av kulturminner på tomte. Evt. behov for mer undersøkelser mht. til kulturminner blir belyst av Trøndelag fylkeskommune i forbindelse med varsling av oppstart.

Planområdet består ikke av dyrkajord, men ligger inntil dyrkajord. Av erfaring vet kommunen at plassering av boliger tett inntil dyrkajord kan være konfliktskapende. Det må derfor settes av en tilstrekkelig buffersoner med grønnsstruktur til dyrkajord, slik at nye boliger ikke medfører driftsmessige ulemper for landbruket. Planforslaget bør legge opp til løsninger som motvirker at buffersonen blir tatt i bruk til hage for boligene.

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.

Det er positivt at det planlegges for variasjon i boligtyper. Det er per nå få muligheter for de som ønsker å bo i leilighet på Skatval; ikke alle eldre som flytter ut fra eneboligen sin vil til sentrum. Planarbeidet bør avklare hvor stor andel av boenhetene som kan utformes som tilgjengelige boenheter.

Sol og skygge:

Det er gode solforhold på tomta. Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder. Eventuelle konsekvenser for solforhold på nabotomter må belyses.

Vind:

Sjekk herskende vindretning, spesielt med tanke på utforming av uteoppholdsareal og lekeområder (Meteorologisk institutt).

Støy:

Det vurderes at støy ikke vil være en utfordring i denne planen. Eiendommen er utenfor gul og rød støysone fra E6 og fylkesvei.

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering bør avklares i reguleringsplanen og dersom det skal være fellesløsning bør det avsettes areal til dette i planen. For boliger kreves nedgravd containerløsning med 4 fraksjoner der forholdene ligger til rette for det. 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.

Vi regner med at det blir krav til nedgravde containere, Innherred renovasjon får uttale seg til mulighetsstudie etter oppstart

ENERGI

Det føres en høyspent like sørvest for tomta, over dyrkajorda. Denne bør vurderes lagt i jorda dersom boliger kommer innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg.

Ev. behov for ny trafo og plassering av denne avklares med NTE.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

Det varsles oppstart så tidlig som mulig.

Tiltakshaver har et mål om å få saken klar til 1. gangs behandling før jul 2023.

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. 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 areal og miljø

Mona Saursaunet

arealplanlegger

940 16 531

Mona.renate.saursaunet@stjordal.kommune.no

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

Vedlegg: Planinitiativ