Frosta kommune

Møtereferat

Dato: 07.03.2022

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Vågentunet

Møtetid:	12.00-14.00	Møtested:	Stjørdal rådhus
Møtedato:	02.03.2022	Sak:	2021/4043
Referent:	Ingrid Bye Lønvik		

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Forslagsstiller	Tore Tagseth	tortag6@gmail.com
Tiltakshaver/Dero eiendom	Ronny Glørstad	ronny@dero.as
Stjørdal kommune (SK)	Ingrid Bye Lønvik	inglon@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune (SK)	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune (SK)	Ivar Skjelstad	Ivar.skjelstad@stjordal.kommune.no

BESKRIVELSE

Formål med planen - planens innhold

Planområdet ligger på Vågen, inntil fylkesveg 753 (Frostavegen).

Formålet med planen er å regulere leiligheter og restaurant innenfor eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 62/8. Her har det vært drevet restaurant tidligere. Bygget er på 460 m^2 fordelt på én etasje, og det planlegges å redusere restaurantdelen betraktelig i størrelse til ca. 115 m^2 BRA i søndre del av bygget, mot fylkesvegen. I resterende bygningsmasse planlegges 8 leiligheter på ca. 40 m^2 hver.

Det planlegges også 7-8 eneboliger i kjede på ca. 110 m^2 hver innenfor naboeiendommen i vest, gnr/bnr. 62/12.

Øst for eksisterende næringsbygg er det en tomannsbolig, hvor tiltakshaver eier den ene halvparten. Det planlegges å dele fra areal for å benytte til parkering og sportsboder for leilighetene i gnr./bnr. 62/8.

Parkering for gjester planlegges mot fylkesvegen, mens parkering for beboere er plassert i tilknytning til boenhetene lengre inn på eiendommen. Det planlegges for en busslomme med adskilt inn- og utkjøring fra fylkesvegen.

Planstatus
Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

For eiendommen som inneholder restaurantbygget og eiendommen vest for denne (gnr/bnr. 62/8 og 12), er det en vedtatt reguleringsplan fra 2010 som regulerer restauranttomten til bevertning og eiendommen i vest til fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel (KPA) regulerer eiendom gnr./bnr. 62/8 og 12 til fritids- og turistformål. Eiendommen i øst med tomannsboligen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Foreslått planformål avviker fra KPA og det skal derfor skrives en forespørselssak som skal sendes til politisk behandling for å avgjøre om det er ønskelig med boligutbygging i dette området.

Plantype
Detaljert privat reguleringsplan.

Planens navn blir: Vågentunet.

Plan-ID ettersendes etter at det er avklart politisk om det er ønskelig å regulere arealet til boligformål. Når planen har fått en plan-ID skal denne påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)
Selv om planområdet ikke er i tråd med gjeldende overordnete planer, stilles det ikke krav om KU fordi planområdet er mindre enn nedre grense (15 daa) for når krav om KU utløses for boligområder i strid med overordnet plan. Viser til «veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven».

Det stilles krav til undersøkelser og vurderinger i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale
Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Endre Skjervø, Endre.Skjervo@frosta.kommune.no

Samråd, medvirkning og krav i oppstartsfasen

Fremdrift etter oppstartsmøte:

1. Forslagsstiller sender revidert planinitiativ og forslag til plangrense til saksbehandler Ingrid Bye Lønvik for godkjenning.
2. SK skriver forespørselssak til politisk behandling for å avklare om det er ønskelig med boligformål i området da dette avviker fra arealformål fritids- og turistformål i KPA. Politisk sak skal avklare om kommunen gir klarsignal til å varsle planoppstart. Første mulighet for behandling i formannskapet på Frosta er den **5. april.** Forespørselssaken må være ferdigstilt 14 dager før dette for å rekke fristen.
3. SK varsler forslagsstiller om utfallet av politisk behandling, med anbefaling om videre saksbehandling. Dersom kommunen gir klarsignal, kan det varsles om planoppstart.
4. Ved ev. varsel om oppstart vil berørte parter og offentlige etater kunne gi tilbakemelding /varsle innsigelse. Selv om det gis politisk klarsignal til å sette i gang planlegging (varsle planoppstart) kan det vise seg at prosessen vil være såpass konfliktfylt at den bør stoppe.

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 (Frostingen) 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 Bye Lønvik. Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@frosta.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljo-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/
Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING
Egnethet (hovedformålets lokaliseringskriterier ift. tomtens plassering og beskaffenhet)
Planområdets beliggenhet inntil Frostavegen i innkjøringen til Frosta sentrum anses å være en god plassering for restaurantdrift. For å oppnå et godt bomiljø blir bl.a. vegstøy og planlegging for et tydelig skille mellom offentlig tilgjengelige arealer og beboernes private/felles arealer viktige hensyn i planleggingen.

Arrondering (arealenes hensiktsmessighet mht form og innbyrdes plassering)
Planlagt utforming av området gjør at eneboligene i kjede kommer tett inntil dyrkamarka i vest. Alternative utforminger bør vurderes. Det foreslås å f.eks. legge privat adkomstveg for kjedehusene langs vestre avgrensning av tomten (det må fremdeles være et smalt vegetasjonsbelte mellom vegen og eiendomsgrensen). Dette vil gi vestvendt adkomst til boligene og et skjermet uteoppholdsareal mellom boligene. Private terrasser kan plasseres på taket av carporter, og vil få gode solforhold i likhet med planlagt utforming. På denne måten trekkes boligene lengre unna landbruksarealene, og det vil fremdeles være areal igjen i et indre gårdsrom til felles lek/grønt. Obs, KPA §19.4 har krav om at minst halvparten av uteoppholdsarealet anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Det planlegges for 8 leiligheter i eksisterende bygningsmasse. På grunn av bygningens størrelse er det vanskelig å finne gode løsninger for gjennomgående leiligheter. Det er planlagt ensidig belyste leiligheter, hvor fire av disse blir østvendte. Ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger tillates ikke, jf. KPA § 18.2. Det anbefales å undersøke om det likevel finnes alternative måter å dele inn boenhetene, f.eks. slik at østvendte boenheter får større areal mot yttervegg med vindu for å sikre mer lysinnslipp.

Utnytting (utbyggingsprinsipper uttrykt som grad av utnytting m/høyde - og avstandskrav)
Eksisterende boligbygg for restaurant og leiligheter er på 1 etasje. Eneboliger i kjede planlegges i to etasjer, på ca. 115 m^2 BRA hver.

Det planlegges for inntil 16 boenheter innenfor et område på i underkant av 5,2 daa (gnr./bnr. 62/12 og 62/8-9) som skal inneholde både bolig og næring. Det gir en utnytting for bolig på rett i overkant av 3 boliger per daa. Her er eksisterende halvpart av tomannsbolig holdt utenfor. KPA har bestemmelse om at det kan åpnes for lavere utnyttelsesgrad enn 4 boliger per daa der det ikke omdisponeres jordbruksarealer.

Arealregnskap skal følge med planen og vise at krav til uteoppholdsareal kan oppnås med foreslått utnyttingsgrad. Planen bør inneholde et minimum- og maksimumskrav til utnyttingsgrad.

Utnyttelse for restaurant skal være i tråd med krav for næringsbebyggelse, KPA § 26.

TEKNISK INFRASTRUKTUR
Trafikk, parkering og kollektivtilbud
Busslomme
Unger som bosetter seg i området har krav på skoleskyss, og det skal legges til rette for busslomme innenfor planområdet. Det må legges ved dokumentasjon på at dimensjonene på busslommen er tilfredsstillende (sporingskurver).

Sykkel
Sykkelparkering skal lokaliseres til låsbar bod tilknyttet hver enkelt boenhet. Det er krav i KPA om 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m^2 BRA. For forretning og service er kravet minimum 2 plasser per 100 m^2 BRA. Planen bør sette av areal for sykkelparkering for gjester til restauranten.

Bilparkering
Gjesteparkering for restauranten er planlagt mot hovedvegen. Kjedehusene har privat parkering tilknyttet hver boenhet (2 bilplasser), og det er vist mulighet for 4 gjesteparkeringsplasser ved felles uteoppholdsareal. Leilighetene har en bilplass hver i carport, to gjesteparkeringsplasser ved siden av og kan også disponere parkeringsplass ved vegen ved behov.

Planen skal vise at parkeringskravet i KPA er løst: For bolig er det krav om min. 1,5 p-plass per 70 m^2 BRA eller per boenhet. For forretning og service er kravet minimum 4 p-plasser per 100 m^2 BRA.

Vann og avløp
Vann, overvann og avløp er ok ifølge forslagsstiller. Løsninger for påkobling og kapasitetsvurderinger må klareres nærmere med kommunen. Kontaktperson for VAO er Greg Pietka, epost: Grzegorz.Piotr.Pietka@frosta.kommune.no.

Overvann skal søkes løst på egen eiendom.

GRØNN INFRASTRUKTUR
Vegetasjonssone
Planområdet ligger inntil fulldyrket landbruksjord i vest. Det er planlagt et vegetasjonsbelte på ca. 5 meter mellom landbruksarealene og eneboligene i kjede. Det anbefales at denne grøntsonen gjøres noe bredere av hensyn til jordbruksdriften.

Lek og uteopphold
Felles lekeplass skal reguleres i plankart.
KPA § 19.3 har krav om minimum 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m^2 BRA.

SOSIAL INFRASTRUKTUR
Det legges til grunn at kapasitet på skole og barnehage er tilfredsstillende.

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**)
Ras: Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (NVE).
Kraftlinje: Det går en kraftlinje like nord for planområdet. Hensynssonen for kraftlinjen i KPA krysser nordvestre hjørne av planområdet. Areal for varig opphold tillates ikke under hensynssone for kraftlinjer, og vi anbefaler at det ikke reguleres lekeplass innenfor dette området. For nærmere informasjon om den aktuelle kraftlinjen og krav opp mot denne tas kontakt med Tensio. Mer informasjon om sikringssoner under

kraftlinjer finnes her:
https://www.kartverket.no/geodataarbeid/planarbeid/sikringssone-under-kraftlinjer

Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger inkludert områdestabilitetsvurdering, før innlevering til førstegangsbehandling.

VERN OG BEVARING
Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)
Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

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:
Det må gjøres en sol- og skyggeanalyse, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder.

Støy:
Det kreves støyutredning for planen.

Avfallshåndtering:
Plassering og utforming av renovasjonsløsning skal avklares i reguleringsplanen, og det skal reguleres areal for dette. Det er foreslått å plassere felles renovasjonsløsning sør for kjedehusene. Det bør tas en vurdering av om dette er mest hensiktsmessig plassering.

Plassering av renovasjonen må vurderes med tanke på terrenget/hellingsgrad, renovasjonsbilens krav til plass, stigning og snuforhold, og avstand fra husstandene (maks 100 meter fra inngangsparti). Kontakt Innherred Renovasjon v/Bjørn Heggelund for vurdering av plassering og størrelser.

Innherred renovasjon anbefaler at boligprosjekter består av minst 25 boenheter før det planlegges for nedgravd renovasjonsløsning.

ENERGI
Eksisterende trafostasjon må oppgraderes. Denne ligger utenfor planområdet.

Framdrift (skisse til framdrift – ikke forpliktende)
Ønske om så rask framdrift i saken som mulig.
Forespørselssak skal sendes til politisk behandling **før** det ev. kan varsles om planoppstart – se mer utfyllende under samråd, medvirkning og krav i oppstartsfasen.

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 – komplett planforslag 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

Ingrid Bye Lønvik
Arealplanlegger
Sektor Areal og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift.