

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Bergtun boligområde

Møtedato:	25.09.2023
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2023/2693
Referent:	Mona Saursaunet

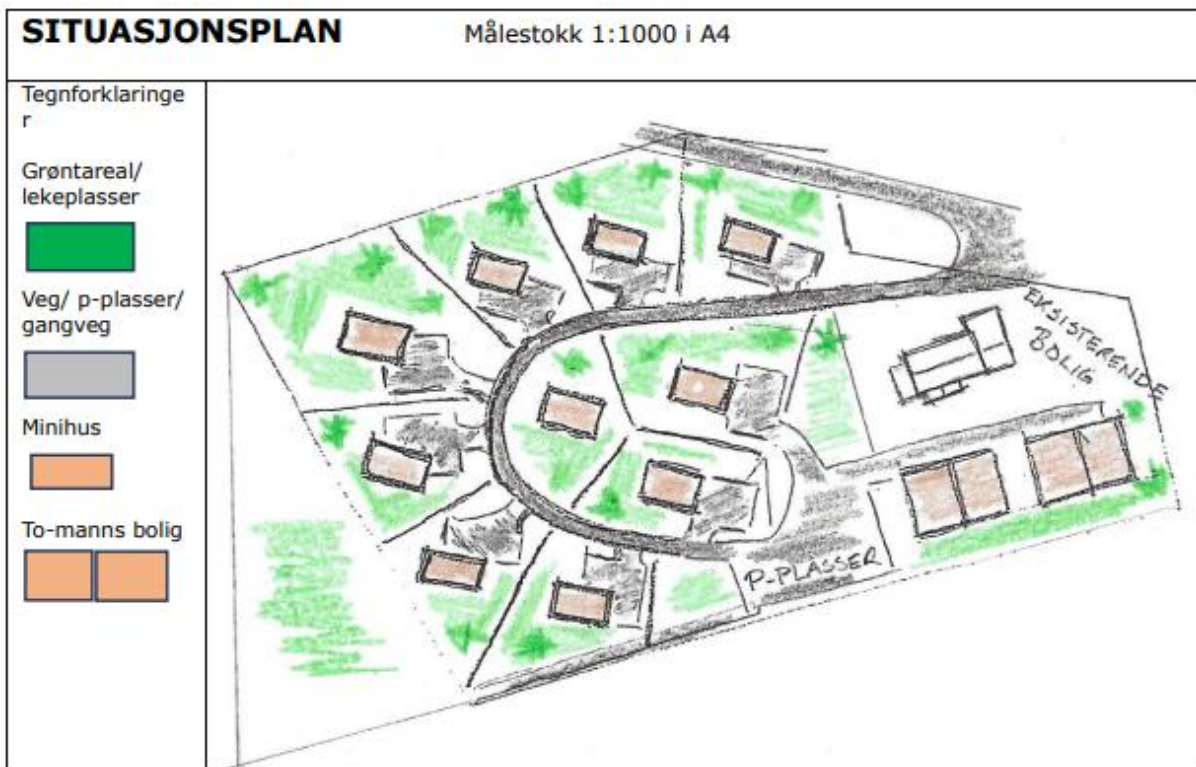
Til stede:

Firma / Forslagsstiller /	Navn	e-post
Byggkontrollen AS, plankonsulent	Odd Egil Wangberg,	oddegil@byggkontrollen.no
Frosta utbygging AS, tiltakshaver	Kenneth Aakerholm,	kaa@ny-bo.no
Værnesregionen arealplan, saksbehandler	Mona Saursaunet	monsau@varnesregionen.no
Værnesregionen arealplan, fagleder arealplan	Julie Bjugan	Julie.bjugan@stjordan.kommune.no

Formål med planen – planens innhold

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eiendommene gnr./bnr. 79/5, 79/24, 79/27 og deler av 79/8 på Skogbrynet på Frosta til småhus. Foreløpig mulighetsstudie skisserer en løsning med 14-16 boenheter, hvorav to tomannsboliger og 10-12 småhus. Mulighetsstudien legger opp til mulighet for utleiedel/hybel for tomannsboligene og anneks tilknyttet småhusene. Det legges opp til en utnyttingsgrad på 24 %-BYA.

Bakgrunnen for ønske om små hus i størrelsesordenen 30-70 m² BRA, er at tiltakshaver ønsker å tilby noe litt utenfor det typiske familieboligsegmentet. Dette begrunnes med at det er god tilgang på større boenheter på Frosta i dag, altså >70 m², som dekker behovet for familier og større husholdninger. Derfor ønsker man å tilby mindre boliger for f.eks. single, studenter, førstegangskjøpere og andre som vil ha et rimeligere boalternativ med mindre fotavtrykk.



Planstatus

Området er avsatt til nåværende boligformål i kommuneplanens arealdel, og regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Skogbrynet vedtatt i 1983, sist endret i 1993.

Gjeldende planer i området:

Reguleringsplan for Skogbrynet, plan-ID: 1982001

Gjeldende reguleringsplan er lite detaljert. Kommuneplanens arealdel fyller ut reguleringsplanen mht. temaer, bestemmelser og retningslinjer som ikke er omtalt i reguleringsplanbestemmelsene.

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan

Planens plan-ID og navn blir:

Bergtun boligområde 2023001

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)

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende reguleringsplan for Skogbrynet. Planområdet er under 15 mål, og ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. Planområdet består av skog. Noe av arealet er dyrkbart og har vært dyrket før. Mye av skogen inngår i en registrert naturtype – rik boreal frisk lauvskog, som ikke er verdisatt, men tilstanden er vurdert som dårlig.

Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning. Det er likevel krav i loven om at virkningene av planforslaget skal beskrives. Nødvendige utredninger skal fremgå av planbeskrivelsen med vedlegg og ROS-analyse.

Utbyggingsavtale

Kontaktperson for ev. utbyggingsavtale dersom dette blir nødvendig er Endre Skjervø.

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 (Frostringen) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. SOSI-fil og forslag til annonse og varslingsbrev sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler (Mona Saurasunet).

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@frosta.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside og i digitalt planarkiv. Dette omfatter planinitiativ, skisser og illustrasjoner samt referat fra oppstartsmøtet.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Følgende instanser varsles som hovedregel: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, AtB, Tensio TN, Sametinget, Innherred renovasjon, Mattilsynet (hvis berøring av dyrkajord). I tillegg kan det være andre relevante høringsparter som ikke er listet opp her.

Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv. Behov for informasjonsmøte vurderes av tiltakshaver. Kommunen stiller i denne plansaken ikke krav om at dette gjennomføres.

Saksbehandler/Geodata kan ved behov oversende digitalt plankart.

Klarering av eiendomsgrenser:

Det er manglende samsvar mellom enkelte eiendomsgrenser og regulerte tomtengrenser i gjeldende reguleringsplan, i hvert fall i digitalisert versjon i kartinnsynet. Dette trenger ikke ha større betydning, men tiltakshaver gjør lurt i å vurdere om ev. uklarete eiendomsgrenser kan gi uheldige virkninger for

planarbeidet og i tiden etterpå. Frosta kommune eier den smale teigen lengst vest i planområdet. Det oppfordres til dialog med Frosta kommune ved eiendomsansvarlig.



Ved fastsetting av planområdet bør en som hovedregel følge eiendomsgrensene. Mer areal kan inkluderes f.eks. for å få med adkomstveg med frisktlinjer og ev grønstruktur som skal inngå i planarbeidet.

Tema

Forslagsstiller utarbeider planforslag. Kommunen gir råd og bistår. Husk bruk av riktig koordinatsystem (Euref89 sone32 – som er UTM, og NN2000) og SOSI-versjon 4.5.

Forslagsstiller skal kommentere samtlige innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart. Forslagsstiller bør ha dialog med andre berørte aktører om planforslaget.

Alle avvik fra overordna føringer som statlige planretningslinjer og kommuneplanens arealdel skal komme tydelig frem av planforslaget og begrunnes.

FUNKSJON OG UTFORMING

Planområdet ligger i tilknytning til større boligområde, er sørvendt og solrikt. Det er kort avstand til sentrum (< 1 km). Med bakgrunn i dette er planområdet godt egnet for boligformål, og det er dermed en forventning om effektiv arealutnytting.

Tiltakshaver ønsker å tilby små hus da de opplever at det er et marked for dette nå. I planinitiativet er bebyggelsen omtalt som «minihus» (også kalt «mikrohus»), men samtidig forespeiles bruksareal på mellom 30-70 m² for enhetene samt mulighet for å sette opp anneks. Siden unntakene i teknisk forskrift for *mikrohus* gjelder boenheter inntil 30 m² BRA, var det behov for en avklaring av begrepsbruken i oppstartsmøtet. Tiltakshaver forklarte at utgangspunktet for prosjektet er å legge til

rette for små hus med lite fotavtrykk som et rimeligere alternativ til andre boliger i området. Tiltakshaver ønsker ikke å nødvendigvis å begrense muligheten for å sette opp mikrohus, slik nyere endringer i teknisk forskrift åpner for gjennom spesifiserte unntak for deler av regelverket, men ser for seg at reguleringsbestemmelsene kan være tilpasset begge boligtypene, både mikrohus og små hus. Kommunen anbefaler at tiltakshaver i det videre planarbeidet bruker begrepet «små hus» eller «småhus» når det ikke dreier seg om «mikrohus» i tråd med nyere krav i teknisk forskrift.

Etter tiltakshavers vurdering er det mange boliger i 70-150 m²-segmentet på Frosta. Det er dermed ønskelig å rette seg mot de som av ulike årsaker ønsker rimeligere hus med mindre fotavtrykk. Dette har man sett en økt interesse for, bl.a. i Trondheim.

Planinitiativet anslår mulighet for 14-16 små boenheter innenfor et relativt lite areal (ca. 7 dekar). Dette gir god arealutnytting om en beregner antall boenheter per mål (det blir ca. 2 per mål inkludert fellesarealer/infrastruktur). Kommunen poengterer at selv om det legges opp til mange boenheter, er det snakk om relativt små husholdninger. Mange små boenheter gir i ikke nødvendigvis flere bosatte i feltet sammenlignet med noen færre større boenheter. Kommunen ønsker at tiltakshaver som en del av planforslaget skisserer en alternativ situasjonsplan/mulighetsstudie med høyere arealutnytting målt som BYA, altså større boenheter (men gjerne med variasjon i størrelser). Kommunen er opptatt av å stimulere til bolyst og god folkehelse, og stiller krav om at bestemmelsene i KPA til MUA, parkering, osv. skal oppfylles.

Planområdet skråner nedover mot sør. Ifølge tiltakshaver er planområdet forholdsvis jevnt, men det blir trolig behov for noe terrenginngrep, spesielt i nordvestre og sørvestre hjørne av avsatt byggeareal for å få utnyttet disse delene av tomta. Kommunen gir råd om at bestemmelser og retningslinjer for hva som tillates av terrenginngrep må være så presist formulert at det kan vurderes i forbindelse med byggesak om graden av omsøkt terrengbearbeiding er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Formuleringer som: «Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad, terrenginngrep tillates der dette er nødvendig» er for vagt og tvetydig.

Tiltakshaver beskriver i mulighetsstudien at prosjektet vil visuelt skille seg ut fra/stå i kontrast til eksisterende bebyggelse med mindre og høyere bygningskropper. Området vil fremstå som et eget delområde, som ikke vil få negativ påvirkning på landskapsbildet. Fjerning av vegetasjon for å legge til rette for utbygging av boliger vil åpne opp rundt eksisterende boliger i området og slippe til mer sol.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikk, parkering og kollektivtilbud skal beskrives i planforslaget.

Det er to holdeplasser for buss innenfor gangradius fra planområdet. Elever til videregående skole benytter stort sett buss, da de må ut av kommunen.

De fleste skolebarn går/sykler fra Skogbrynet til Frosta barne- og ungdomsskole da det er en kort og trafikk sikker forbindelse i dag. En mulig utfordring i dag er at det kan være mørkt på vinterstid langs veiene som er uten gatelys. Det er flere mulige ruter for skolevei fra Bergtun. Trolig benyttes korteste trasé, kanskje med snarvei over åker på vinterstid. Langs Fånesvegen er det eget felt for gang og sykkel ned til Frosta sentrum med skole. Fra Fånesvegen og inn mot planområdet via Kjelsåsen og Skarsvegen er det ikke eget felt for gående og syklende, men her er det også mindre trafikk, (og mørkt). Tiltakshaver må som en del av planarbeidet redegjøre for hvilke veier og snarveier som elevene faktisk benytter til og fra skolen, og vurdere trafiksikkerheten.

Kommuneplanens arealdel legger opp til en parkeringsdekning på 1,5 biler per boenhet/100 m² BRA, altså opp til 22 biler som kan knyttes til planområdet. Plassering av bil foreslås løst gjennom mulighet for carport. Gjesteparkering løses med felles parkeringsareal.

Hovedparten av trafikk i Skogbrynet fordeler seg til Skogbrynevegen, og ikke Bergtunvegen da det ikke er gjennomkjøring mellom disse vegene, det er kun åpnet for gang-/sykkeltrafikk. Bergtunvegen er noe smal. Bredden begrenses i dag av åpent berg og skråning/bygninger. Planforslaget vil ikke bidra til mye trafikk, men sammenlignet med nåværende situasjon vil det bli en økning i trafikken da antall boenheter langs Bergtunvegen øker fra 5 i dag til ca. 20 til sammen etter ferdig utbygging av Bergtunet.

Kommunen ser at vegføring internt i eiendommen/planområdet kan bli utfordrende mtp. stigningsforholdene. For å sikre at den endelige løsningen blir god, vil kommunen kreve at det utarbeides lengdeprofil av veg og et par snitt på tvers av eiendommen som vedlegges planforslaget. Lengdeprofil og snitt skal vise at vegløsning lar seg gjennomføre mht. terrengbearbeiding, stigningsforhold, skråningsutslag, kurvatur, inn- og utkjøring til boliger, og fremkommelighet for renovasjonsbil. Snittet må også vise hva slags terrengopparbeiding som må til for å oppnå en tilfredsstillende løsning. I tillegg bør det lages et tverrsnitt av den mest utfordrende boligtomta mhp. stigning og adkomst som viser at tomte kan utformes på en god måte. Formålet med dette er å visualisere at ønsket utnytting av eiendommen går opp mht. terreng, veg og adkomster.

Vann og avløp - overvann skal løses på egen eiendom

Ihht lov om kommunale vass- og avløpsanlegg skal avløpsanlegg større enn 50 pe i utgangspunktet eies av kommunen. Utvidelse av et privat anlegg, sammenslåing med andre anlegg eller etablering av nytt privat anlegg skal avklares med kommunen og anlegg må få godkjenning før det søkes om utslippstillatelse.

Forhåndsuttalelse fra fagområdet teknisk:

Det ligger kommunalt avløp i området, samt overvannsledning og privat vannledning (vannledningen tilhører Frosta vassverk). Kan se ut til at det planlegges bygd over disse, noe vi ikke finner akseptabelt. Tekniske anlegg som VAO-ledninger må hensyntas i form av enten flytting av ledningene eller omplassering av den planlagte bebyggelsen.

Dette må synliggjøres gjennom en egen VAO-plan for området. Vi oppfordrer til at det her legges opp til blågrønne strukturer i området i form av fordrøyningsdammer. Disse kan være til fordel for småsalamander som er registrert i nærheten av området fra før.

å sikre at arealet er solrikt, trygt (med tilstrekkelig lys og innsyn fra boliger), ikke for bratt eller smalt, og tilstrekkelig skjermet for trafikk, støy og vind. Det skal ikke være forurensset grunn, og lekeplassen skal være tilgjengelig for alle uten unødvendige hindringer for personer med funksjonsnedsettelse. Lekeplass skal ha tilstrekkelig størrelse, utforming og kvalitet i tråd med kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsene bør ha krav til minimum opparbeiding av lekeplass.

Barn og unges bruk av planområdet i dag skal vurderes og vurderingen skal fremgå av planforslaget. Fører planen til tap av bestående/egnede lekeareal skal areal erstattes, og dette skal sikres i planen.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema).
Generelle stikkord:

Naturbasert sårbarhet (herunder grunnforhold, helningsgrad, rasfare, flomfare, havstigning og jordstråling)

Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafiksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling)

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

Tiltakshaver må sørge for at planforslaget inneholder en fagkyndig vurdering av grunnforholdene/områdestabiliteten før innlevering til førstegangsbehandling. NVEs veileder 2019/1 skal legges til grunn.

Ref. Forurensningsforskriftens kap 2. opprydding i forurensset grunn ved bygge og gravearbeid. Sjekk ut kjente forurensede masse og sørg for innlegging av ny i grunnforurensningsdatabasen ved ev. funn under gravearbeider.

VERN OG BEVARING

Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal alltid følges. Vurdering av prinsippene skal fremgå av planforslaget.



Planområdet er i dag dominert av skog. Det er i Naturbase to registrerte naturtyper innenfor planområdet, og flere andre naturtypelokaliteter vest for planområdet. Det er også en småsalamanderdam mellom gnr./bnr. 40/46 og 79/71. Det kan være flere salamanderdammer i området. En er trolig allerede bygget ned. Liten salamander er ifølge rødlista ikke truet, men livskraftig (LC).

Området er relativt nylig kartlagt for vegetasjon, så kommunen ser ikke behov for mer kartlegging. Det anbefales likevel at tiltakshaver engasjerer en fagkyndig til å befare og vurdere viktigheten og tilstanden av de registrerte lokalitetene og småsalamanderdammer for å oppfylle kravet i nml §v 8.

Det er viktig å unngå at fremmede arter spres i forbindelse med flytting av masser. Reguleringsbestemmelsene bør spesifisere at dette skal følges opp i plan for anleggsfasen.

Jordvern

Planens betydning for jordvern skal drøftes. Dyrkbarheten innenfor planområdet må vurderes.

Det må settes av en tilstrekkelig buffersone med naturlig vegetasjon mellom boliger og dyrkajord for å unngå driftsmessige ulemper for landbruket. Buffersone kan reguleres som for eksempel grønnstruktur. Bestemmelsene må gjenspeile at det er snakk om en buffersone mot dyrkajord og begrense opparbeiding av noe slag innenfor arealet. Vanlig skjøtsel for å holde vegetasjonen nede kan tillates.

Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)

Det fins ingen registrerte kulturminner i eller nært planområdet.

Geologiske ressurser

Det fins ingen registrerte geologiske ressurser i eller nært 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. Tiltakshaver anslår at 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Vind:

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

Sol og skygge:

Det må gjøres en vurdering/analyse av sol- og skyggeforhold, som må vektlegges ved plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeområder. Vurderingen skal også beskrive/vise ev. konsekvenser for naboer. Vurderingen må være god nok til å kunne anvendes til å belyse de konkrete virkningene av planforslaget på sol-/skyggeforhold.

- Forslag til spesifikasjon sol/skyggediagram til bruk i reguleringssaker:
 - Kartene skal ha tilstrekkelig størrelse og god grafisk kvalitet
 - Det må være angitt himmelretninger
 - Alle byggenheter må ha påført et tall eller en bokstav
 - Kartene må angi sol/skygge for jevndøgn kl 1200, 1500 og 1800 og for 22. juli kl 1200, 1500 og 1800. evt. 1. mai
 - Det skal også komme frem om det blir ev. solfri periode om vinteren.

Støy:

Det vurderes at støy ikke vil være en utfordring i denne planen. Det må gjøres en enkel støyvurdering som fremgår av planbeskrivelsen.

Luftkvalitet:

Det vurderes at luftkvalitet ikke vil være en utfordring i denne planen.

Avfallshåndtering:

Avfallshåndtering skal avklares i reguleringsplanen og dersom det skal være fellesløsning skal det avsettes areal til dette i 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

Planarbeidet skal avklare energitilførsel og ev. energiøkonomiserende tiltak. Kapasitet for strøm med ev. behov for nytt anlegg avklares i tidlig fase med Tensio TN.

REKKEFØLGEKRAV

Det skal vurderes rekkefølgekav:

Geotekniske forhold, VAO-plan, utenomhusplan og plan for bygge/anleggsfasen bør knyttes til igangsettingstillatelse.

Boliger; uteoppholdsareal inkl. lekeareal skal være ferdigstilt iht til godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest.

Nødvendig veganlegg skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse gis brukstillatelse/ferdigattest.

Saksgang

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til planutvalget (formannskapet) 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

Tidlige utkast til planforslag sendes saksbehandler.

Komplett forslag sendes til postmottak med kopi til saksbehandler. Oversendt planforslag skal inneholde (Dokument markert med stjerne* er obligatoriske for alle saker, ellers etter avtale):

*Oversendelsesbrev (skal være tydelig merket «Komplett planforslag», være signert av forslagsstiller og ha komplett liste over alle vedlegg),

*Plankart (målestokk 1:1000, samt pdf/a i A3-versjon. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard. SOSI-fil leveres sammen med kontrollfil, og gjerne også dwg eller dxf)

*Planbestemmelser (i henhold til nasjonal mal og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven. Skal oversendes i pdf/a og Word).

*Planbeskrivelse (i henhold til nasjonal mal. Skal oversendes i pdf/a og Word).

Husk at dokumenter skal være påført Plan-ID, og førstegangsbehandling eller dato.

Navngiving skal være som følger:

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_1.GANG»

«<Plan-ID>_TYPE DOKUMENT_DATO»

Eks

1-111 Plankart 1.gang

1-111 ROS-analyse 15.06.2022

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.

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.

Gebyrregulativ

Gjeldende gebyrregulativ fins på [kommunens hjemmeside](#).

Fakturamottaker for kommunen saksbehandlingsgebyr er Frosta utbygging AS, org. nr: 997 039 157.

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

monsau@varnesregionen.no

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

Vedlegg: Planinitiativ med illustrasjoner og skisser