



Frosta kommune

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Småland Hage

Møtedato:	05.05.2022
Møtested:	Møterom Hell, Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2022/2842
Referent:	ROABEV

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Tore Tagseth - Sivilarkitekt - Bolig og Bygg	Tore Tagseth	tortag6@gmail.com
Frosta utbygging AS	Kenneth Aakerholm	kenneth.aakerholm@ny-bo.no
Stjørdal kommune Plan	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune Plan	Roar Bævre	roar.baevre@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

Denne planen kommer i to fysiske deler. Del 1 vil bli startet først og del 2 blir startet noen måneder etter del 1. Dette oppstartreferatet gjelder for begge delene.

Del 1. 8 eneboliger fra 40 m² til 160 m² BRA totalt. Mulighet for anneks, veksthus, lysthus, bod, garasje / carport på egen tomt.

Del 2. 2 naust med boder for boligene i del 1 av planen, samt for grunneier og for allmennheten. God tilgjengelig strandsone for alle. HC - tilpasset.

Det er ønske om å bygge mindre boligheter pga kostnader og miljø (mindre miljø fotavtrykk). Målgruppe er unge, nyetablerte, småbarnfamilier, enslige, par, miljøbevisste som ønsker å bo på mindre areal, leve mer og bedre, og kunne jobbe mer hjemmefra. Ønsker et boligkonsept en kan vokse med, legge til rette for at en kan bygge ut, bygge mer om en ønsker og har ønske om det.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

Gjeldende planer i området:

Del 1 av planen: B11 i kommuneplanen

Del 2 av planen: BFR i kommuneplanen

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir: 2022002 Småland Hage

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

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Del 1 er i samsvar med KPA og har ikke krav til KU.

Del 2 er i KPA avsatt til eksisterende fritid men er i strandsonen og dermed innenfor 100 metersbeltet mot sjø. Planavdelingen har konkludert med at tiltaket ikke utløser krav om KU etter KU forskriften (vedlegg1, punkt 25).

Begrunnelsen er at tiltaket er sett på som beskjedent. Tiltaket skal beskrives og konsekvenser vurderes i planbeskrivelsen.

Utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen.

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. Del 1 er OK for kunngjøring. Del 2 kan ikke kunngjøres før kommunen har gitt klarsignal.

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. Send gjerne over forslag til annonse/brev til kommunen for gjennomlesing før annonsering. Dette sendes til saksbehandler. 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 kan hentes her: <https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljo-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/>

Man sender til de høringsinstansene som er relevante for planarbeidet.

Kommunen kan være behjelpelig med liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter.

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

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Det vil bli en mindre høydeforskjell mellom boligene i bakre og fremre del av området for å kunne gi bedre utsiktsforhold for de bakre boligene. Boliger i fremre og bakre rekke vil være noe forskutt i forhold til hverandre.

En skal generelt følge bestemmelsene kommuneplanens arealdel for utnyttelse, parkering og lignende.

Boligene vil kunne ha flate tak, ev. pulttaksløsning eller andre takformer. Som beskrevet i arealplanens bestemmelser.

Naust i del 2 er ikke ment som lager for båt, men for boder for boenhetene i del 1. En har tenkt å etablere grill og oppholdsplass ved naustene som skal være tilgjengelig for alle.

Det er planlagt å lage en vei ned til naustene. Det muliggjør en omleggelse av frostastien slik at den går via de nye naustene.

Planavdelingen har frarådet å ta med del 2 i planforslaget. Begrunnelsen er at del 2 er i strid med kommuneplanen på flere punkter. Det er også strenge regler for bygging innenfor 100 metersbeltet til sjø, boder er ikke nødt til å ligge så nærme sjøen. Det er også sannsynlig at del 2 vil pådra seg flere innsigelser.

Forslagsstiller har medelt planavdelingen at planen blir delt der del 1 og del 2 blir separate planer med forskjellige tidspunkt for oppstart. Del 2 må likevel avklares i en prinsippsak i kommunestyret før man kan melde oppstart

TEKNISK INFRASTRUKTUR

En må avklare fra hvor planområdet vil få sin adkomst? Hva er nærmeste kollektivtilbud ved planområdet.

Muligheten for skoleskyss må nevnes i planskildringen. Eldre barn kan gå / sykle på veien Gamelbakkan som går forbi planområdet opp til Smålandsvegen. Den veien er ikke fullstendig brøytet i dag men er brøytet til eiendommene som sokner til veien.

Det blir lokal overvannshåndtering. Veien som går forbi området fungerer ofte som flomvei. Dette må man ta høyde for.

Det må sjekkes om eksisterende VA anlegg for «sopptomta» (del 1) kan brukes i det nye prosjektet.

Tilgang til strøm må avklares. Det må også tilgang til bredbånd.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Lekeplassen kan flyttes fra østsiden av den øvre boligrekken til vestsiden. Bedre utsiktsforhold for nabo i bakkant lengst vest. Tryggere lekeareal for barn lengst inne i feltet, ingen gjennomkjøring.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

En bør i planskildringen vise avstander til barnehager, Skoler og Omsorgsanlegg (herunder eldrehjem, sykehjem og andre boligsosiale tiltak) som planområdet sokner til.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Veileder som kan brukes: DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)»

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling.

VERN OG BEVARING

Det må gjøres en vurdering av planområdet med tanke på føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven.

Matjorden er allerede tatt vekk fra «sopptomta» (del 1) og det er tilført sprengmasse. Dette har skjedd en gang før 2004.

I del 2 så må jordvernet vurderes, det er spesielt adkomsten til området som kan beslaglegge dyrkamark.

Kulturminner bør være et tema i planskildringen selv om muligheten for funn ser ut til å være liten.

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 vurderes som uproblematisk, noe som kan fremgå av planbeskrivelsen.

Avfallshåndtering:

Egne dunker på egen tomt for alle, men mulighet for fellesdunker (på bakkeplan) mot øst ved innkjøring.

ENERGI

Energitilførsel til planområdet må avklares.

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

En ser for seg en normal framdrift. Det vil si litt over et år. Kanskje mer ved utfordringer i planarbeidet, for eksempel innsigelser.

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til politisk behandling 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.

Roar Bævre
Arealplanlegger
TLF: 96944972
Epost: roar.baevre@stjordal.kommune.no

Dette brevet er signert elektronisk og har derfor ingen signatur.