

Dato: 26.10.2020

## Referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for Gevingåsen nedre gnr 162, bnr 366, 435 m.fl.  
Plan-ID 5009.

Møtetid: 13.30	Møtested: Møterom Halsen, Rådhuset
Møtedato: 12.10.2020	Sak: 2020/5420
Referent: Gry Holm Kvernød	

### Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Gevingåsen AS	Tor Birger Daling	
Gevingåsen AS	Håvard Skogstad	<a href="mailto:Havard.skogstad@kramkar.no">Havard.skogstad@kramkar.no</a>
Selberg Arkitekter AS	Knut Selberg	<a href="mailto:Knut@selberg.no">Knut@selberg.no</a>
	Beate Moe Hansen	<a href="mailto:Beate@selberg.no">Beate@selberg.no</a>
	Frida Schei Johansson	<a href="mailto:Frida@selberg.no">Frida@selberg.no</a>
Brekke & Strand	Audun Bekkos	<a href="mailto:abe@brekkestrand.no">abe@brekkestrand.no</a>
Stjørdal kommune (SK)	Julie Bjugan	<a href="mailto:Julie.bjugan@stjordan.kommune.no">Julie.bjugan@stjordan.kommune.no</a>
	Gry Holm Kvernød	<a href="mailto:grykve@stjordan.kommune.no">grykve@stjordan.kommune.no</a>

### Formål med planen

Forslagsstiller ønsker å utarbeide en reguleringsplan for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som uteoppholdsareal og trafikkareal. Det er foreløpig planlagt 119 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse.

### Beskrivelse av området

Planområdet er på ca 60 daa, og består av eiendommene gnr 162 bnr 366, 435 m.fl. Området er en bratt, ulendt og nordøstvendt skråning med utsikt over fjorden. Skogen ble hogd ut for noen år siden. Området ligger sør for jernbanen og nord for fv 950 (gamle E6), og har atkomst fra fylkesvegen. Mot nord grenser planområdet mot en kommunal eiendom hvor det tidligere har vært steinbrudd som nå brukes til midlertidig deponi i forbindelse med byggeprosjekter. Mot øst og vest grenser planområdet mot eksisterende boliger og grøntområder.

### Plantype

Detaljert reguleringsplan.

## Planstatus i området og premisser

Planområdet er tidligere regulert til boligformål m.m i plan 2-048 og det meste er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA), unntatt en stripe med LNFR-formål lengst nord. Planarbeidet utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Plangrensene følger stort sett gjeldende plan. SK skal vurdere å oppheve gjeldende plan ved vedtak av ny plan. Det kan være unøyaktige eiendomsgrenser, som kanskje bør gås opp med naboer.

Det ble inngått utbyggingsavtale i 2010 med bakgrunn i gjeldende plan. Premissene som ligger i avtalen i forhold til realisering av opparbeidelsesplikt må sannsynligvis revideres. Det må formelt sett fremforhandles en ny utbyggingsavtale, både fordi det underliggende rettsgrunnlaget (reguleringsplanen) nå endres og fordi det følger av den gjeldende utbyggingsavtalen selv, se pkt. 9 i avtalen. Den eldre avtalen er ikke håndhevbar. Det står også i avtalen at den skal være tinglyst på eiendommen som en heftelse jf. pkt 7. Dette bør utbygger sjekke ut i samråd med enhet kommunalteknikk for å besørge en evt. sletting. Kontaktperson for utbyggingsavtaler i Stjørdal kommune: Daniel Flatmo Bakken [daniel.flatmo.bakken@stjordal.kommune.no](mailto:daniel.flatmo.bakken@stjordal.kommune.no).

## SJEKKLISTE FOR PLANENS INNHOLD OG KONSEKVENSER:

### Funksjon og utforming

Forslagsstiller har utarbeidet en mulighetsstudie som viser småhusbebyggelse med variasjon i størrelse og utforming. Det bratte terrenget og en utfordrende støysituasjon legger sterke føringer for utformingen av området. Veger og bebyggelse er lagt på terrengets premisser for å minimere inngrep i landskapet. Pga støyutfordringen har det vært nært samarbeid med støykonsulenten ved utformingen og plasseringen av bebyggelsen. Bebyggelsen er plassert i sammenhengende rekker, slik at den kan fungere som støyskjerm for uteområder og boliger bak.

### Utnyttingsgrad og høyde

Mulighetsstudien har foreløpig lagt inn 119 boenheter i planforslaget, som gir ca 2 boliger/daa brutto. Når en trekker fra det som ikke er bebyggbart fordi det er bratt og utfordrende, samt vegareal og felles grøntareal så blir utnyttingsgraden ca 6 boliger/daa.

Det er planlagt i hovedsak rekkehus og kjedete eneboliger, mest på 2-3 etasjer, noen med 3-4 etasjer. Øverste etasje er tenkt inntrukket for å gi plass til en privat takterrasse.

Planforslaget bør utforme bestemmelser om høyde på hus og høyde på hus i forhold til veg, siden vegføringen styrer utformingen av området. Altså ikke høyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### Uteoppholdsareal og lekeplass

Bestemmelser/retningslinjer i KPA må følges. Planområdet ligger i sone C. Da er kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) 100 m<sup>2</sup>/boenhet ved konsentrert småhusbebyggelse, dvs 11900 m<sup>2</sup> når det er 119 boenheter i prosjektet.

Det er krav om sandlekeplass i synsavstand fra bolig/maks 50 meter avstand. Minimum 50m<sup>2</sup> sandlekeplass pr maksimum 10 boenheter, altså er kravet her totalt 600m<sup>2</sup> til sandlekeplasser. Krav til nærlekeplass er maks 150 meter avstand og min. 1500m<sup>2</sup> pr maks 150 boenheter, eventuelt 2à 750m<sup>2</sup>.

I mulighetsstudien er det er lagt vekt på å få sammenhengende og sentralt plasserte grøntområder, og å bevare mest mulig av eksisterende terreng med vegetasjon og grøntdrag, blant annet en furukolle. Foreløpig er det totale utearealet på 14600 m<sup>2</sup> (da er ikke takterrasser medregnet). Av dette er

- privat uteareal på bakken i for- og bakhage totalt 3187m<sup>2</sup>. Privat uteareal på balkong og takterrasse kommer i tillegg. Det er viktig at hver enkelt boenhet tilfredsstiller kravet.
- Sandlekeplasser på til sammen 959m<sup>2</sup>
- 3 nærlekeplasser på til sammen 2824m<sup>2</sup>
- Felles grønnstruktur 7627m<sup>2</sup>

KPA stiller krav til kvalitet på uteområder, blant annet at det ikke skal være brattere enn 1:3, dersom det ikke inngår i et akeområde.

I mulighetsstudien har forslagstiller definert at 2 379 m<sup>2</sup> brattere enn 1:3 kan inngå som kvalitativt uteoppholdsareal. Dette arealet har et terreng og vegetasjon som utgjør et verdifullt supplement til annet, mer opparbeidet og flatere terreng. Alternativet hadde vært å jevne ut terrenget, og miste det som er eksisterende kvaliteter i landskap, vegetasjon og terreng. Ved å beholde mer av eksisterende terreng, selv om det er brattere enn 1:3, oppnås et mer spennende leke- og oppholdsareal som kan utfordre og stimulere barn og voksnes sanser, og utgjøre en kontrast til mer opparbeidete lekeplasser og fellesareal. I tillegg kan større deler av eksisterende landskapskarakter videreføres.

Det har stor verdi, ikke minst for biologisk mangfold, å ta vare på eksisterende terreng og vegetasjon, men det er viktig at det også er tilstrekkelig med arealer med terreng og utforming som er tilgjengelig, slik at alle beboere får tilgang til dette.

Det er ikke plass til strøkslekeplass i planen, og det finnes heller ikke i nærområdet. Som alternativ må planen regulere mer areal til kategorien nærlekeplass/ballplass, slik at området får et variert tilbud for lek. Det må i tillegg redegjøres for tilgjengelighet og avstand til turområder i nærområdet.

### Byggetrinn

Det er vurdert hvordan prosjektet kan deles i byggetrinn. Rækkefølge på trinn styres av infrastrukturkostnader og krav til støyforhold, parkering og uteoppholdsareal til hvert trinn. Reguleringsplanen må sikre at krav til areal for uteopphold, lek og parkering oppfylles suksessivt etterhvert som bebyggelsen innenfor for hvert byggetrinn tas i bruk.

### **Teknisk infrastruktur**

#### Atkomst fra fylkesveg

Utformingen av området startet med planlegging av veger og sikring av plass til renovasjonsbiler. Dette var viktig fordi terrenget er utfordrende og det er et ønske om å legge vegen mest mulig i terrenget, samt å bruke minst mulig areal på sprenging for å bygge veg. Forslagstiller ønsker 2 atkomster inn i området fra fv 950, med begrunnelse om å halvere/reducere trafikk inne i planområdet, at det er mer robust og trafikksikkert med to avkjørsler med hensyn til nød- og redningskjøretøy og renovasjonsbiler.

Stjørdal kommune er enig i dette, men påpeker at det ønskelig med færrest mulig avkjørsler fra fylkesvegen som skal krysse den langsgående gang- og sykkelvegen. Syklister kan ha høy fart, og det kan bli uoversiktlig med flere kryssinger over gang- og sykkelvegen. Det bør vurderes hvordan den ene atkomsten eventuelt kan bli felles med eksisterende boliger, slik at den atkomsten de har i dag kan fjernes. Det er i såfall viktig å vurdere sikkerheten ved at disse boligene må kjøre et stykke på gang- og sykkelvegen. Det er viktig å se på utforming av avkjørsler til alle boliger og bredden på gang- og sykkelvegen.

Det må komme tydelig fram i varsel om planoppstart hvordan dette kan utformes, slik at vegeier og regionale myndigheter kan ta stilling til dette på et tidlig tidspunkt.

### Veg

Atkomstvegene er planlagt smale, for å minimere terrenginnrepet, at det ikke blir mulig å parkere langs vegen, og at bokvaliteten blir bedre når veganlegget ikke dominerer. Stigningsforhold og fremkommelighet følger normkrav. Skarpe svinger er utformet med ekstra vegbredde slik at personbiler kan møtes i svingene og fremkommelighet til brøytebil og renovasjoner sikret.

Forslagstiller foreslår kjørevegene i boligområdene med en bredde på 4 meter, i tillegg til 0,7 m skulder og 1 meter til grøft/snøopplag på hver side, altså totalt 7,4 meter. Det er tenkt at biler kan møtes i de private avkjørslene. Redusert vegbredde fører til lavere hastighet og mer trafikksikre boligater.

Det foreslås boligater med blandet trafikk, og ikke separate fortau eller gang- og sykkelveger. Vegene foreslås som private, som skal driftes av beboerne i et grendelag.

SK ser fordelene av smale gater, såfremt det er tilstrekkelig areal til at avkjørslene kan fungere som møteplasser i tillegg til privat parkering (det er viktig at dette utformes slik at de private oppkjørslene ikke parkeres full, slik at det ikke fungerer som møteplass, og fører til farlige situasjoner i gata.

### Parkering

Mulighetsstudien legger opp til at de fleste boligene har minst 1 privat parkeringsplass ved egen bolig, mange har 2. For å tilfredsstille parkeringsnormen er det avsatt plass til flere mindre parkeringsanlegg som skal plasseres delvis inngravd i terrenget. De er tenkt utformet med grønne tak for felles uteoppholdsareal og/eller som støyskjermingstiltak.

SK påpeker at det er hensiktsmessig å avsette noen ekstra parkeringsplasser som merkes gjesteparkering, siden det både planlegges smale gater uten plass til kantparkering, og boligbebyggelse tett inn mot gatene, uten plass til ekstra parkering på egen tomt.

### Vann og avløp

I 2018 ble det vurdert at det var dårlig kapasitet på både vannforsyning, overvann og avløp i planområdet. Den gang ble det stilt krav om at det gjøres en styrt boring under E6 og jernbane for å få avløp for overvann ned og ut i sjøen. Det er begrenset kapasitet på avløpsledninger, og mye dårlige ledninger som må skiftes ut. Det må vurderes behov for ny privat pumpestasjon ved Hellsaga, for å pumpe videre til den nye kommunale pumpestasjonen. Dette er tema som må vurderes i forbindelse med utarbeiding av ny utbyggingsavtale som er tilpasset denne reguleringsplanen – se avsnitt om utbyggingsavtale.

### Overvann

Overvann skal håndteres i prosjektet. Det tillates begrenset mengde utslipp både til kommunal ledning og vassdrag. VA-normen til Stjørdal kommune må følges. Det er ønskelig at overvannet brukes som en ressurs i grøntområdet og håndteres i utearealene og evt. bebyggelsens takflater.

### **Sosial infrastruktur**

Området ligger i skolekretsen til Lånke barneskole og Halsen ungdomsskole. Stjørdal kommune stiller i dag ikke krav i forhold til kapasiteten i skoler, barnehage eller sykehjem. Planforslaget må beskrive skoleveg, avstander og tilgjengelighet til skoler, barnehager og omsorgsanlegg.

### **Grønn infrastruktur og lekeplasser**

Planforslaget må beskrive planområdets plassering i forhold til friluftsområder, lekeplasser og idrettsanlegg, samt avstander og tilgjengelighet.

Reguleringsbestemmelsene må stille rekkefølgekrav til utarbeidelse av skjøtselsplan for naturområdene som blir regulert som fellesområder, som ivaretar intensjonen om å bevare naturpreg.

### **Risiko og sårbarhet (ROS)**

Det må gjennomføres en ROS-analyse med kvalifiserte vurderinger og kildehenvisning (ikke bare avkryssing i skjema). Det stilles krav om vurdering av grunnforhold og geoteknikk av fagkyndig konsulent.

### **Vern og bevaring**

Planforslaget må beskrive temaene:

#### Naturvern

Planområdet er allerede regulert til boligområde, men planen må allikevel kort beskrive en vurdering av biologisk mangfold, forhold til vassdrag o.l, og en vurdering i forhold til Naturmangfoldloven.

#### Kulturminner

Herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner.

### **Helse, klima, miljø, energi**

Planforslaget må beskrive temaene:

#### Universell utforming/tilgjengelighet

Det må tilstrebes universell utforming av uteområdene, med tilgjengelighet fra boligene. Mulighetsstudien viser at dette bør være mulig, og bør legges til grunn ved videre detaljering.

#### Vind

Vindforhold bør vurderes og tas hensyn til ved plasseringen/utformingen av bebyggelsen.

#### Sol og skygge

Planforslaget skal vise hvordan solforholdene er på lekeplasser og alle utearealer.

#### Avfallshåndtering

Det planlegges renovasjonsanlegg med nedgravde containere. Innherred Renovasjon bør kontaktes i planprosessen, for vurdering av plassering, størrelser og renovasjonsbilens krav til plass. IR er også høringspart.

#### Støy

Det er flere støykilder i området: fylkesvegen, E6, jernbanen og flystøy. Det vil bli mer støy ved utbygging av E6, fordi traseen flyttes lenger ut i sjøen og det blir høyere fartsgrense. For å unngå sumstøy-beregninger, skjerpes kravet med 3 db på fasade for vegstøy. Da kan det ses bort fra flystøy. Dette gjelder ikke for støy på uteareal. Uteareal i rød og gul støysone kan ikke medregnes i kvalitativt uteareal.

Fordi støykildene og kravene kom tidlig fram i prosessen, har forslagstiller utarbeidet mulighetsstudien i nært samarbeid med støykonsulent, for å finne løsninger på at det er mulig å bygge boliger med uteareal som faktisk kan tilfredstille støykravene. Støyvurderinger følger med mulighetsstudien. Det er viktig at planforslaget med bestemmelser ivaretar støykrav.

#### Energitilførsel og energiøkonomisering

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget. Tensio er høringspart for el-forsyning. Pga gartneridriften er det god strømforsyning til området.

## Samråd og medvirkning

Det skal annonseres i minst en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside – jfr PBL. Forslagsstiller sender forslag til annonse til saksbehandler først, for gjennomsyn før annonsering.

Plangrense/planomriss på sosi-format sendes til geodata på epost [geodata@stjordal.kommune.no](mailto:geodata@stjordal.kommune.no) for kontroll/godkjenning før varsel om planoppstart, med kopi til saksbehandler.

Kartgrunnlag kan bestilles i Infoland på kommunens kartinnsyn: <https://kart4.nois.no/varnes/Content/Main.aspx?layout=stjordal&time=637257448471623435&vr=asv>

Parter/adresseliste: liste over naboer sendes av saksbehandler til forslagsstiller. Adresseliste med høringsparter ligger her: <https://www.stjordal.kommune.no/f/p3/i59757162-0b62-4dc2-9f56-5365d053b737/adresseliste-horingsparter.pdf>.

Husk at referat fra oppstartsmøtet skal sendes til parter og myndigheter. Planforespørselssaken bør også gjøres tilgjengelig.

## Krav til levert materiell

Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes [postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no) med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. 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 ihht SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg.

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.

Navngiving av plandokumenter skal følge norm: planID + dokumenttype + \_dato.  
Ikke noe mer, ellers blir det for lange filnavn, som fører til problemer ved arkivering.  
Dokumentene skal ikke ha filnavn etter konsulentens arkivsystem.

Denne planen har fått planID 5009 og foreløpig navnet Gevingåsen nedre – boliger, gnr 162 bnr 366,435 m.fl.

Alle dokumenter skal da navnes slik:

**5009** plankart dato

**5009** planbestemmelser dato

**5009** ROS-analyse dato, osv.

**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.

Med hilsen  
Gry Holm Kvernød

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