

Planbeskrivelse

detaljregulering for
Planendring Husbyåsen B12

Dokumentinformasjon

Prosjektnummer: 25-0139
Prosjektnavn: Husbyåsen B12
Oppdragsgiver: Husbyåsen Utbyggingsselskap AS.
Norgeshus AS v/
Rådgiver: Norgeshus ingeniør- og arkitektkontor,
Per Bortens vei 3, 7224 Melhus
Utarbeidet av: EDH
Utarbeidet dato: Dato: 19.02.2026

04	EDH	11.05.2026	Revidert delkapitler 5.1-5.3,5.5, 5.8-5.9 og 6.7.
03	EDH	03.03.2026	Revidert delkapitler 4.14, 5.8.2-3 og 6.17.
02	EDH	24.02.2026	Revidert delkapitler 4.7, 4.10.2, 6.7 og 6.10.
01	EDH	19.02.2026	Opprettet dokument.
Revisjon	Utarb.av	Dato	Beskrivelse

Sammendrag

Planforslaget foreslår etablering av 23 nye boliger, i form av småhus og leilighetsbygg. Det vektlegges godt naboskap og gode, solfylte utearealer og fasader. Planforslaget er et resultat av avveining mellom boligtypologi i området, utnyttelsesgrad og hensyn til naturmangfold. Planforslaget er et resultat av avveiningene som er gjort i løpet av planprosessen.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
Innholdsfortegnelse	4
1 Bakgrunn	6
1.1 Hensikten med planen	6
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3 Tidligere vedtak i saken	6
1.4 Utbyggingsavtaler	6
1.5 Krav om konsekvensutredning	7
2 Planprosessen	8
2.1 Oppstartsmøte	8
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid	8
2.3 Medvirkning og planprosess	8
2.4 Innspill mottatt	8
3 Planstatus og rammebetingelser	9
3.1 Overordnede planer	9
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
3.3 Tilgrensende planer	9
3.4 Temaplaner	9
3.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer	9
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
4.1 Beliggenhet	11
4.2 Historisk utvikling	11
4.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	11
4.4 Stedets karakter	12
4.5 Landskap	12
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.7 Naturverdier	13
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.9 Landbruk	14
4.10 Trafikkforhold	14
4.11 Barns interesser	16
4.12 Sosial infrastruktur	16
4.13 Universell utforming	17
4.14 Teknisk infrastruktur	17
4.15 Grunnforhold	17
4.16 Støyforhold	18
4.17 Luftforurensning	18
4.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
4.19 Næring	18
4.20 Eksisterende analyser og utredninger	19
5 Beskrivelse av planforslaget	20

5.1	Hovedgrep.....	20
5.2	Planlagt arealbruk	20
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	21
5.4	Bomiljø/bokvalitet.....	24
5.5	Uteoppholdsareal.....	24
5.6	Sosial infrastruktur.....	25
5.7	Barns interesser.....	26
5.8	Teknisk infrastruktur	26
5.9	Trafikkløsninger /Trafikale forhold	27
5.10	Miljøoppfølging	29
5.11	Universell utforming	29
5.12	Risiko og sårbarhet i planområdet – risikoreduserende tiltak	29
5.13	Rekkefølgebestemmelser	31
6	Virkninger av planforslaget	33
6.1	Overordnet plan og føringer	33
6.2	Landskap	33
6.3	Stedets karakter	33
6.4	Byform og estetikk.....	34
6.5	Planens forhold til omgivelsene	34
6.6	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrøm.....	34
6.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)	34
6.8	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	38
6.9	Uteområder	38
6.10	Trafikkforhold.....	38
6.11	Barns interesser.....	39
6.12	Sosial infrastruktur.....	39
6.13	Universell utforming	39
6.14	Energibehov, energiforbruk	40
6.15	Risiko- og sårbarhet (konsekvenser).....	40
6.16	Jordressurser/landbruk	40
6.17	Teknisk infrastruktur	40
6.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	40
6.19	Interessemotsetninger	40
6.20	Konsekvenser for klima og det ytre miljø.....	40
6.21	Avveining av virkninger	41
7	Avsluttende kommentarer.....	41
8	Vedlegg	42

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for attraktive boliger på Husbyåsen.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Husbyåsen Utbyggingsselskap AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

Tabell 1 Berørte eiendommer med hjemmelshavere.

GNR/BNR	Hjemmelshaver
101/251	Husbyåsen Utbyggingsselskap AS
113/88	Husbyåsen Utbyggingsselskap AS
102/1241 (delvis)	Stjørdal kommune
113/91 (delvis)	Husbyåsen Driftsforening AS

1.3 Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplan for Husbyåsen B12, planid 1-210 F, ble vedtatt 07.10.2021. Siden da har ikke planen blitt gjennomført.

Våren 2025 ble det sendt inn en søknad til Stjørdal kommune, om å tillatte en endring av reguleringsplanen. Hovedendringene innebar å redusere antall boenheter fra 73 til 23, og endre bebyggelsen fra leilighetsbygg til en miks av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Spørsmålet ble fremlagt for plan- og miljøutvalget i møte 27.08.2025, sak 119/2025, hvor det ble vedtatt at oppstart endring av reguleringsplan kunne tillates, med følgende vilkår:

- Planendringen skal i hovedsak baseres på mulighetsstudie vedlagt notat fra Norgeshus AS, sist. revidert 16.05.2025.
- Det tillates maks 4-5 utkjøringer til Rebergveien.
- Det skal være minst 3 boliger per dekar.
- Det skal avsettes felles uteoppholdsareal i tråd med normer som framgår av gjeldende detaljplan (Plan ID 1-210-F).
- Parkeringskrav skal oppfylles i tråd med normer som framgår av gjeldende detaljplan (Plan ID 1-210-F).
- Flystøy skal håndteres slik det framgår av gjeldende detaljplan (Plan ID 1-210-F).
- Utbyggingsvilkår som framgår av gjeldende detaljplan (Plan ID 1-210-F) skal videreføres.

Saken ble behandlet i kommunestyret i møte 04.09.2025, sak 93/2025, hvor utvalgets vedtak ble stadfestet.

1.4 Utbyggingsavtaler

I varselet om oppstart av planarbeidet ble det kunngjort at forhandlinger om utbyggingsavtale vil finne sted, og at dette vil bli utarbeidet parallelt med planprosessen.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning, §§ 6 og 8.

Ett er §6 bokstav b, skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Etter vedlegg I bokstav 25, omfattes nye bolig- og fritidsboligområder, som ikke er i samsvar med overordnet plan, av dette kravet. Planforslaget er i tråd med overordnet plan, herunder områdeplan for Husbyåsen. Videre utdyper veileder til forskrift om konsekvensutredning, av 2021, at dette kravet kun gjelder utvidelser av avsatte formål av en viss størrelse. Det utredes videre i veilederen at areal av en viss størrelse regnes å være større enn 15 daa. Planområdets areal, inkludert opparbeidet snuareal og fortau, er på omtrent 8,6 daa, og vurderes dermed ikke til å være av en viss størrelse. Planforslaget vurderes til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, § 6.

Etter §8 bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlig virkning for natur og miljø. Av vedlegg II punkt 13 skal utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II, som kan få vesentlig virkning, konsekvensutredes. Planforslaget legger opp til noe endret bebyggelse og redusert volum og høyder, men inkluderer samme formål og plassering av bygning. Planområdet er allerede delvis opparbeidet på bakgrunn av gjeldende plan, og hensynet til naturmangfold er nærmere vurdert i planen. Endringen av planen vurderes derfor til å ikke ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn.

Plankonsulent vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning, §§ 6 og 8.

2 Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Stjørdal kommune ble avholdt 16.10.2025.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av detaljregulering ble kunngjort i lokalavisen Stjørdalsbladet 22.10.2025, samt på kommunens og plankonsulent sine nettsider. Samme dag ble det sendt ut varsel til naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og andre interesseorganisasjoner, gjennom digital planvarsling. Høringsfristen ble satt til 19.11.2025.

2.3 Medvirkning og planprosess

Medvirkning i planarbeidet kommer frem av pbl § 5-1. Det blir lagt vekt på de innspill som er mottatt ved varsel om oppstart.

2.4 Innspill mottatt

Det er kommet inn 9 innspill til varsel om oppstart. Innspillene følger vedlagt i vedlegg 5.

Innspillene er kommentert av plankonsulent og følger vedlagt i vedlegg 4.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanen var vedtatt 20.03.2014 og sist revidert i 22.11.2018. Planområdet er avsatt til boligformål, og ligger innenfor hensynssonene H130 for sikringssone rundt Trondheim Lufthavn Værnes, og H220 gul sone for støy iht. T-1442.

Det pågår en revisjon av kommuneplanens arealdel som det er usikkert når blir ferdigstilt. Den nye kommuneplanens arealdel har angitt hensynssone H560 - Bevaring naturmiljø, over deler av arealet avsatt til boligformål.

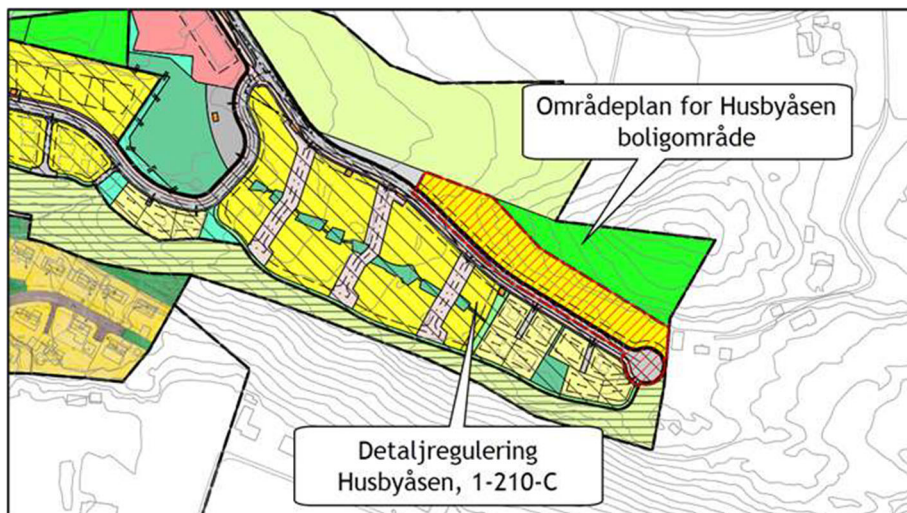
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet overlapper to gjeldende reguleringsplaner:

- Områdereguleringsplan for Husbyåsen boligområde, planID 1-210, vedtatt 18.12.08
- Detaljreguleringsplan for Husbyåsen B12, 1-210 F, vedtatt 07.10.2021

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til detaljreguleringsplan for Husbyåsen mindre endring, 1-210-C, vedtatt 31.10.18.



Figur 1: Tilgrensende planer.

3.4 Temaplaner

Følgende temaplaner er relevante for planen:

- Kommunedelplan for naturmangfold (2022-2033)

3.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige retningslinjer og føringer er relevante for planen:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
- Byvekstavtale for Trondheimsområdet (2023-2029)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (t-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (t-1520/2012)

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger om lag 2,3 km i luftlinje nordøst for Stjørdal sentrum og om lag 200 meter fra en privat barnehage. Selve planområdet ligger mellom Storhaugen og Rebergveien.



Figur 2 Plassering av planområde i Stjørdal kommune (norgeskart.no)

Plangrensen følger hovedsakelig eiendomsgrensen for 101/251 og 113/88 i vest, nord og øst. Mot sør er plangrensen lagt i senterlinja til Rebergveien og i ytterkanten av snuplassen.

Hele planområdet er ca. 8,6 daa.



Figur 3 Planområdet ved varsling om oppstart av planarbeid. Halve vegarealet er gbnr. 102/1241 og et lite areal av gbnr. 113/91 ved snuplassen er tatt med i den varsla plangrensen. Kart fra 2020.

4.2 Historisk utvikling

4.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

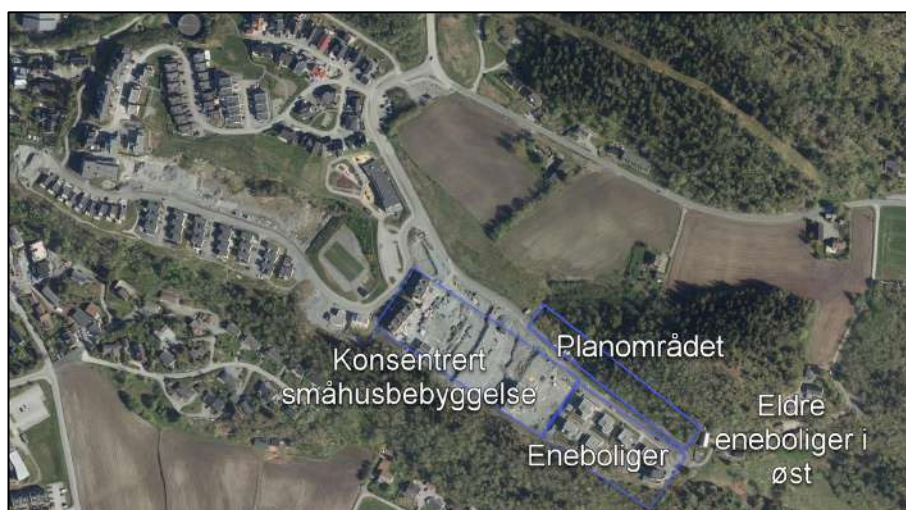
I dag er planområdet et smalt område langstrakt gressareal som ligger ved foten av Storhaugen. Planområdet er en del av et boligområde som er bygd ut i ulike byggetrinn. I sør ligger det flere eneboliger og rekkehus som er bygd de siste 10 år, og i øst ligger et våningshus fra en eldre gård, en fjøs og en enebolig. I markslagskart fra NIBIO er planområdet klassifisert som skog, samferdsel, bebygd og noe fulldyrka jord.



Figur 4 Arealressurskart AR5 – 13 klasser hentet fra kartportal.no. Aktuelt utbyggingsareal er markert med svart stiplet linje.

4.4 Stedets karakter

Store deler av området er utbygd i løpet av de siste 10 år, og området er preget av bebyggelse med et moderne preg. Den dominerende takformen er flatt tak, men det finnes noen innslag av saltak i den nye bebyggelsen og i den eldre bebyggelsen i øst. Rett sør for planområdet ligger et eneboligområde og mot sørvest ligger et større område med konsentrert småhusbebyggelse. Feltet består av både firemannsboliger, rekkehus og kjedede eneboliger. Bebyggelsen varierer mellom 2 og 3 etasjer både med og uten sokkel.



Figur 5 Planområdet er tilknyttet et boligfelt med nyere bebyggelse. Området med konsentrert småhusbebyggelse er bygd ut siden flyfotoet er tatt i 2019. Flyfoto fra 2019 (norgebilder.no).

4.5 Landskap

Planområdet ligger i et boligområde på en hammar i landskapet som går langs det åpne rommet i dalen. Hammaren stiger fra nordvest mot sørøst. Selve planområdet ligger mellom kote 91 til kote 120. Planområdet vender mot sørvest og forholdene ligger til rette for gode solforhold.

Værdata fra Meteorologisk institutt viser at vestavinden er sterkest i området, og den er dominerende på sommerhalvåret. I vinterhalvåret er vindretningen hovedsakelig fra sørøst. Nærmeste værstasjon er Værnes, som kan ha vindkast opp til 15 m/s i området.

Tabell 2 Vindforholdene hentet fra nærmeste målestasjon, Værnes i Stjørdal kommune. Det kan være lokale forskjeller mellom planområdet og målestasjonen.

Målestasjon Værnes		
Vinter (okt, nov, des, jan, feb, mars)		Vindhastighet (m/s) ■ > 20.2 ■ 15.3-20.2 ■ 10.3-15.2 ■ 5.3-10.2 □ 0.3-5.2
Sommer (april, mai, jun, jul, aug, sept)		Vindhastighet (m/s) ■ > 20.2 ■ 15.3-20.2 ■ 10.3-15.2 ■ 5.3-10.2 □ 0.3-5.2
Kilde: eklima.met.no/Meteorologisk institutt		

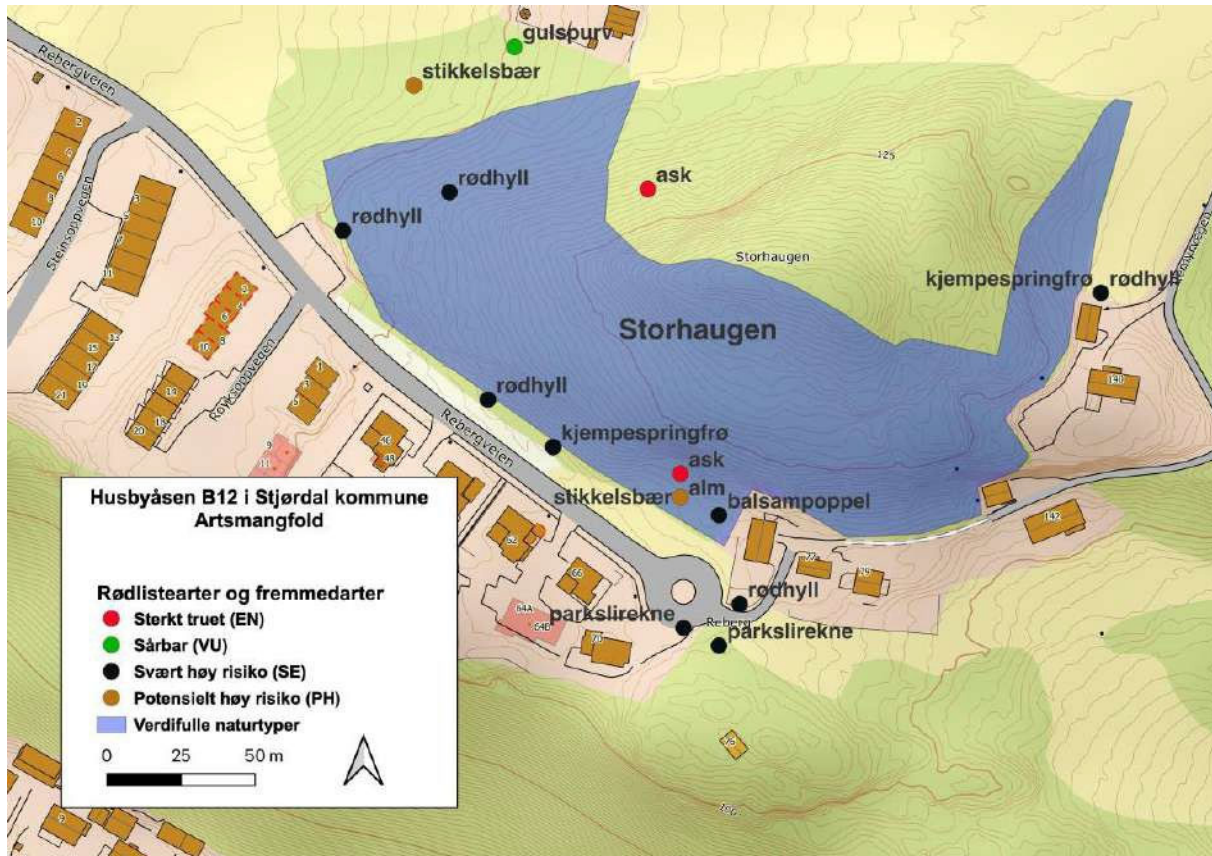
4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er ikke bebyggt, og det er registrert et kulturminne i form av en kokegrop midt i vegbanen, som er fjerna på grunn av utbyggingen av boligområdet. Det er ikke registrert andre kulturminner i planområdet, jf. Kulturminnesøk og Askeladden sitt innsynskart (Riksantikvaren).

4.7 Naturverdier

Deler av planområdet inngår i kartlagt forekomst av lågurtedellauvskog på Storhaugen, NINFP2110036772. Lokaliteten er av moderat kvalitet, men er en truet naturtype (vurdert til sårbar – VU, i 2025). Lokaliteten omfatter hele Storhaugen, og avgrenses av dyrkamark. Totalt 3,9 daa av lokaliteten ligger innenfor planområdet. Av truede arter er ask og alm funnet innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det kartlagt flere fremmedarter, som rødhyll og kjempespringfrø.



Figur 6 Kartlagt lokalitet, med arter. Kilder: Gaarder m.fl. (2021), og Artsdatabanken (2026).

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er et smalt areal som er delvis skogkledd, med noe gress nær vegarealet, og det er ikke brukt som et rekreasjonsområde. Storhaugen, et regulert friområde, ligger like bak planområdet og er et lokalt turmål med utsikt mot Stjørdal sentrum. I vinterhalvåret kjøres det rundt 24,6 km med skiløyper i Remarka som ligger ca. 2,0 km nordøst for planområdet. Det samme området har et nettverk av turstier, og kan om sommeren nyttes til gåturer. Deler av løypenettet er universelt utformet.

I Husbyåsen ligger en belyst kunstgressbane om lag 350 meter fra planområdet. Om vinteren er det mulig å lage skøytebane på kunstgresset.

4.9 Landbruk

Planområdet har tidligere tilhørt gården i øst som dyrkbar jord. I områdereguleringsplanen for Husbyåsen er området regulert til boligformål, og er et smalt areal som det er lite hensiktsmessig å drive jordbruk på. Arealet fremstår som grønt vegareal i dag, ifølge Kilden fra NIBIO er skogsområdet registrert med middels bonitet og ikke dyrkbar jord.

4.10 Trafikkforhold

4.10.1 Veganlegg, myke trafikanter og kollektivtilbud

I planområdet inngår deler av den kommunale vegen Rebergveien som er etablert i forbindelse med utbyggingen av Husbyåsen B12. Adkomsten til planområdet fra Stjørdal sentrum ved E14 er via den kommunale vegen Husbyfaret og videre på Rebergveien. Det er ikke registrert ulykker i

vegkart fra Statens vegvesen langs de kommunale vegene. Det er estimert en ÅDT på 1500 inn til Husbyåsen i områdeplanen frem til krysset mellom Hulderveien og Rebergveien.

For myke trafikanter er det etablert fortau langs de interne vegene i Husbyåsen, blant annet langs Rebergveien, som har forbindelse til sentrum og skoler.

Like ved krysset mellom Rebergveien og Remyrvegen ligger en busstoppet «Husbyåsen» hvor det går lokalbuss til sentrum om lag hver halvtime. Herfra via Stjørdal stasjon er det forbindelser både til omkringliggende byområder i tillegg til Trondheim, Steinkjer og Trondheim Lufthavn Værnes.

4.10.2 Turproduksjon

Langs Rebergveien, etter avkjøringen til Hulderveien, er det innkjøring til Kantarellveien, Steinsoppveien og Røyksoppveien. Totalt er det 78 boliger, hvorav 16 leiligheter og 11 rekkehus i Kantarellveien, 36 rekkehus (16 i Røyksoppveien og 20 i Steinsoppveien), 8 eneboliger med adresse Rebergveien (hvorav 5 er tomannsboliger; 13 boliger). I tillegg er det 2 eneboliger tilknyttet et småbruk i enden av vegen, og en fritidsbolig. Disse er det ikke beregnet turtall for, i databasen til Statens vegvesen. Nedenfor er antallet daglige reiser dimensjonert:

Utgangspunkt i antall boenheter/forventet antall bosatte og opplysninger i rapporten fra Miljøpakken «Reisevaner i 2024. Hovedresultater for Trondheimsregionen. Nasjonal reisevaneundersøkelse 2024 med tilleggsutvalg», heretter kalt RVU 2024. Planområdet ligger innenfor Stjørdal kommune, og Stjørdal kommune inngår i gruppen «Omegnskommuner» i RVU 2024.

For omegnskommunene presenteres data fra undersøkelsen samlet, mens data for Trondheim presenteres separat. Omegnskommunene omfatter kommunene Orkland, Skaun, Melhus, Midtre Gauldal, Malvik, Stjørdal og Indre Fosen. Undersøkelsen viser at bosatte i omegnskommunene foretar 2,5 reiser per dag. Med 2,5 turer per person, og et nabolag med 195 personer, blir dette omkring 142,5 personturer samlet til og fra planområdet.

I etterkant av undersøkelsen er det vist at metodikken for innsamling av data i nyere reisevaneundersøkelser har gjort at antall reiser, per person, per dag, er lavere enn virkelige antall turer. I reisevaneundersøkelser fra 2019 og tidligere år er antall reiser oppgitt til 2,8-3,4 turer per person, per dag, i Trondheimsregionen. For å beregne et konservativt antall turer i turproduksjonsberegningene, er det lagt til grunn 3 turer per person, per dag. Med 3 turer per person, per dag, 78 boenheter og 2,5 personer per boenhet, er det beregnet 585 personturer per dag til og fra planområdet.

Det er publisert noen tidlige tall for reisemiddelfordelingen for 2025, men de er i vesentlig grad like som i RVU 2024. Det er valgt å benytte tall fra 2024, da disse er publisert og verifisert.

Reisene er fordelt på følgende reisemidler:

Tabell 3 Reisemiddelfordeling for 2024, RVU 2024

Reisevaner	Gange	Sykkel	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer	Annet
Omegns-kommuner	14 %	3 %	6 %	61 %	12 %	4 %

For omegnskommunene er bilførerandelen 61 %, som utgjør 142 bilturer per dag. Dette betyr at eksisterende boligtrafikk er omtrent 357 ÅDT.

Øvrige reisemidler har følgende reisemiddelfordeling:

Tabell 4 Turproduksjon, eksisterende situasjon.

Eksisterende situasjon	Turproduksjon per døgn								
	Boliger	Personer	Personturer	Gange	Sykkel	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer	Annet
Rebergveien	78	195	585	82	18	35	357	70	23

4.11 Barns interesser

Det er etablert en strøkslekeplass i form av en kunstgressbane/uteanlegg som er felles for Husbyåsen boligområde. Ballplassen ligger om lag 350 meter fra planområdet, og på selve utbyggingstomten er det ikke spor etter lek.

4.12 Sosial infrastruktur

Gnist barnehage ligger like ved planområdet, ca. 200 meter i gangavstand. Planområdet ligger i skolekretsen til Fossli barneskole som ligger ca. 2 km fra planområdet, og Stokkan ungdomsskole ligger like ved idrettsanlegget i Stjørdal sentrum ca. 2,5 km fra planområdet.

Det er opparbeidet et fortau langs Rebergveien frem til krysset med Husbyfaret, fra øvre del av Husbyåsen går det en gang- og sykkelveg med lyssetting mellom boligområdet og utmark ned til rundkjøringen mellom Husbyfaret og Husbyberga. Derfra er det gang- og sykkelveg videre til både Fossli barneskole, Stokkan ungdomsskole og Stjørdal sentrum. Fra flyfoto er det spor etter snarveier som korter ned gangavstanden til sentrum og skolene.



Figur 7 I gangavstand fra planområdet er det via gang- og sykkelveg ca. 1,5 km til Fossli barneskole og ca. 2,5 km til Stokkan ungdomsskole. Kart hentet fra norgeskart.no.

Lege, dagligvarebutikker, idrettsbaner og Kilden kulturhus finnes i Stjørdal sentrum om lag 2,5 km unna planområdet.

4.13 Universell utforming

Området er i dag ubebygd, terrenget har en helning på mellom 5 til 8% på det flate området. Prinsipp om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn, der det er mulig, i planarbeidet.

4.14 Teknisk infrastruktur

4.14.1 Energiforsyning

Tensio Nett oppgir at det er en trafo like sør for Rebergveien, fra området. Det ligger jordkabler i grunnen, langs veien.

4.14.2 Vannforsyning og avløp

Det er tilstrekkelig kapasitet på både vann og spillvann i området. Hovedtraseen ligger langs Rebergveien, og det er lagt tre sett med stikkledninger inn mot feltet som planområdet kan kobles til.

4.14.3 Overvann

Kapasiteten på overvannsledningen er ikke like god, da deler av ledningen har liten dimensjon (Ø 200mm). Det vil være nødvendig med fordrøying på egen tomt, men med regulert påslipp ut på kommunal overvannsledning. Fra dagens boligområde ledes overvannet inni et stort fordrøyningsmagasin som ligger ca. 350 meter vest nedstrøms fra feltet, under idrettsbanen nedenfor Norlandia Husbyåsen barnehage. Dette har god kapasitet.

4.14.4 Renovasjon

Det er etablert felles nedgravde avfallsløsninger for eksisterende boliger på sørsiden av Rebergveien. Disse dekker ikke renovasjonsbehovet til alle, derfor har eneboligene i Rebergveien egne dunker på bakken. Det er nødvendig å se på en felles løsning for nye og de eksisterende boligene på sørsiden av veien. Dette slik at Innherred Renovasjon kan sende én type renovasjonsbil, og slippe å sende to som de gjør i dag.

4.15 Grunnforhold

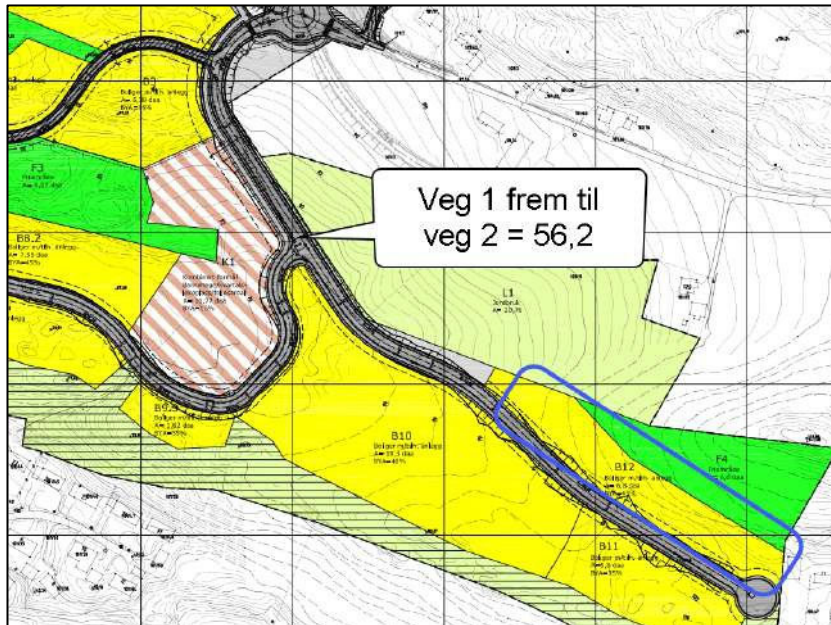
Planområdet ligger under marin grense, men er ikke innenfor registrert faresone- eller risikokart for kvikkleire eller andre skredtyper. Det er i forbindelse med planarbeidet for områdeplanen for Husbyåsen og detaljreguleringsplanen 1-210-C utført grunnundersøkelser for planområdet. I boligfeltet rett sør for planområdet samt skråninga opp mot Remyrvegen ble det påtruffet kvikkleire under grunnundersøkelsene for naboplanen.

Det er gjort stabiliserende tiltak for boligfeltet i tråd med krav i bestemmelsene til områdeplanen. Multiconsult utarbeidet en rapport som grunnlag for infrastrukturutbygginga i Husbyåsen, rapport nr. 413908-2, datert 08.04.2010. Rapport nr. 413908-2 ble tredjepartskontrollert og godkjent av NGI. Multiconsult utarbeidet en geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljregulering av etappe 2, notat nr. 413908-RIG-NOT-006. Utdrag fra notatet: «Skråninga fra Remyrvegen samt skråninga fra Storhaugen og ned mot sør/sørvest ble da stabilisert i form av ei motfylling. Stabiliteten av den planlagte boligutbygginga vurderes tilfredsstillende med hensyn til risiko for kvikkleireskred.» I rapporten forutsettes det at i detaljprosjektering skjer i samarbeid med geotekniker.

4.16 Støyforhold

Støysonekart fra Avinor viser at planområdet ligger utenfor gul sone for flystøy.

Planområdet er ikke påvirket av vegtrafikkstøy eller andre støykilder ifølge støysonekart fra Statens vegkart og planbeskrivelsen til områdeplanen. Gjennom arbeidet med områdeplanen er det gjennomført en støyvurdering, hvor beregnet støynivå for adkomstveg til Husbyåsen er 56,2 dbA for veg 1 frem til veg 2 i områdeplanen. Estimert ÅDT var 1500 for en 10 års framskrivning.



Figur 8 Utsnitt av områdeplanen for Husbyåsen med vegtrafikk støy, hvor blå figur viser delfelt B12.

I områdeplanen er det vurdert at delfeltet B12 ikke er støyutsatt, begrunnet med at erfaringer viser at samleveger/adkomstveger med mindre enn 1000 ÅDT, 3% tungtrafikk, skiltet hastighet på 30km/t har neppe støyverdier som overstiger gjeldende grenseverdier.

4.17 Luftforurensning

Planområdet ligger i utkanten av et eksisterende boligfelt, ca. 900 m i luftlinje fra E14, 2,8 km i luftlinje fra E6 og Trondheim lufthavn. Det er ingen andre kilder til luftforurensning i nærheten. Ifølge kartbasen luftkvalitet.miljostatus.no fra miljødirektoratet er samlet luftforurensning i området liten.

4.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen er vurdert og vedlagt planforslaget.

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at det ikke er stor risiko for uønskede hendelser innenfor planområdet og planområdet er generelt lite risikopreget. De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være knyttet til trafikkulykke ved anleggsgjennomføring, overvannsflom, fall fra stup langs Storhaugen, skogbrann på Storhaugen, støy og støv i anleggsfasen.

4.19 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i nærområdet til planen.

4.20 Eksisterende analyser og utredninger

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med områdeplanen og med detaljreguleringen av Husbyåsen mindre endring (1-210-C). Multiconsult rapport nr. 413908-2, datert 08.04.2010 og notat nr. 413908-RIG-NOT-006.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep



9: Utklipp av plankart, datert 04.05.2026 (Kilde: Norgeshus AS).

Figur

5.2 Planlagt arealbruk

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av minimum 23 boenheter. Planlagt bebyggelse er en del av boligområdet Husbyåsen som i store deler allerede er utbygd.

Tabell 5: Arealtabell, datert 30.04.2026

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	1323,8
1112 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	2943,5
1113 - Boligbebyggelse, blokker	1368,7
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	125,7
1610 - Lekeplass (2)	734,9
Sum areal denne kategori:	6496,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2010 - Veg	73,3
2011 - Kjørveg	1319,9
2012 - Fortau (3)	534,7
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (2)	126,4
Sum areal denne kategori:	2054,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3031 - Turveg (2)	40,8
Totalt alle kategorier:	8591,6

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

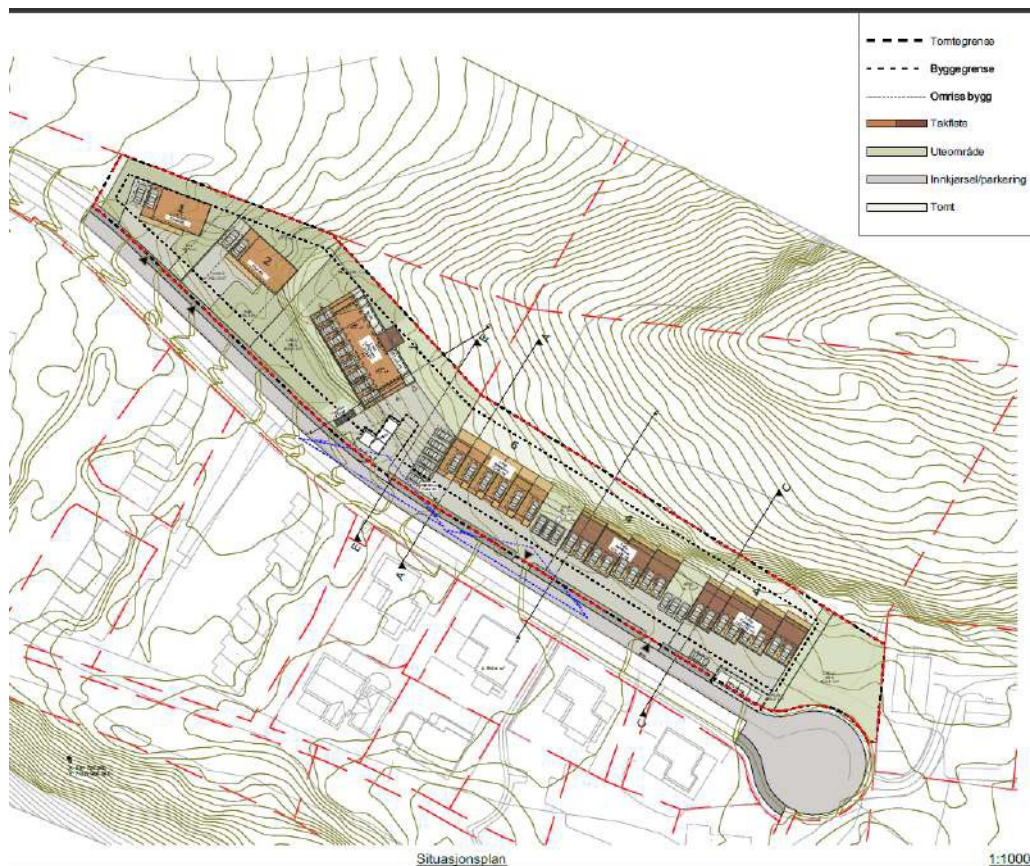
Bebyggelsen er planlagt oppført med en variasjon av eneboliger, rekkehus og boligblokker med ulik størrelse. Det planlegges oppført minimum 23 boenheter.

Innenfor BB er det planlagt én lavblokk med heishus. Alle leiligheter vil ha privat terrasse eller balkong. Det skal etableres parkering i sokkeletasje i boligblokkene. Utbyggingen vil delvis skjære seg inn i terrenget for Storhaugen, noe som blir skjult for omgivelsene av selve bygningene. Dette frigir areal på terrenget mot sør, mot Rebergveien.

Innenfor BF er eneboligene plassert lengst mot vest, hvor det kreves mindre terrenginngrep.

Innenfor BK er rekkehusene plassert med sokler inn mot Storhaugen, for å utnytte en uteareal på baksiden av rekkehusene.

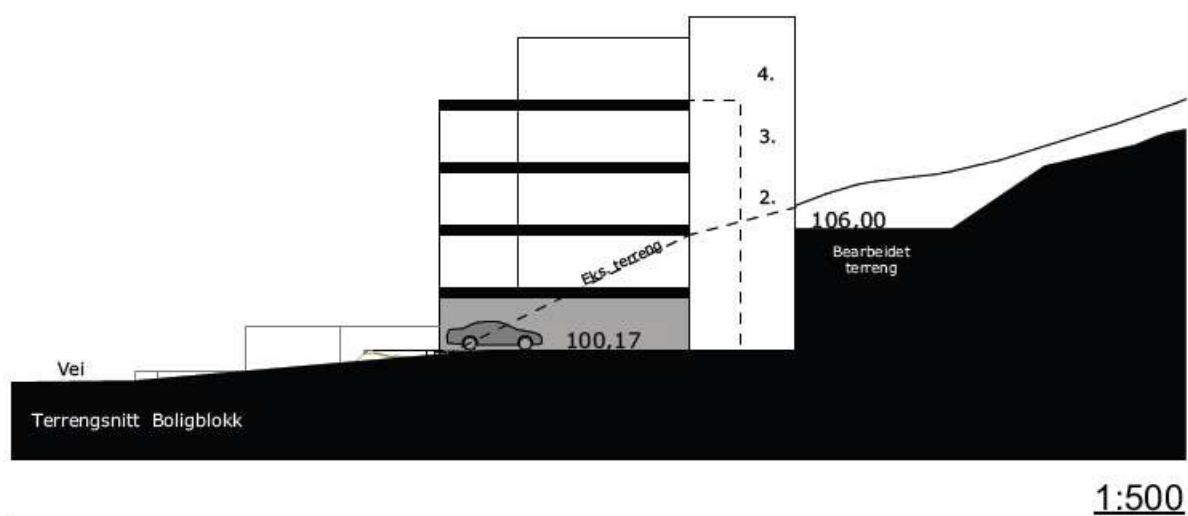
Utformingen skal speile nåværende arkitektur og bebyggelse, men er tenkt å ha et moderne preg hvor fasadene fortrinnsvis skal ta opp farger i naturen, for eks. ulike nyanser av jordfarger. Det bør unngås å ha lyse, kvite farger på fasadene som virker dominerende fra avstand.



Figur 10: Utklipp av situasjonsplan for området. (Kilde: Norgeshus AS).

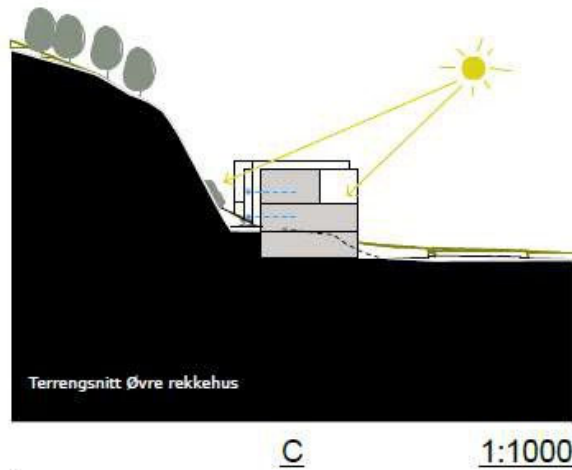
5.3.1 Bebyggelsens høyde

Leilighetsbygget er planlagt over fire plan. Det er tillatt en gesimshøyde inntil 20 meter og en mønehøyde inntil 21 meter. Det tillates flatt tak eller pulttak. Ved pulttak regnes øvre gesims til mønehøyde.

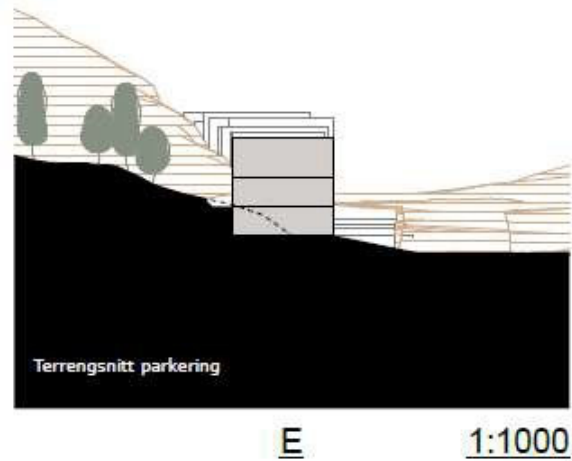


Figur 11 Terrengsnitt, D.

Rekkehusene er planlagt over tre plan. Det er tillatt en gesimshøyde inntil 10 meter, og mønehøyde inntil 11 meter. Det tillates skråtak, flatt tak eller pulttak. Ved pulttak regnes øvre gesims til mønehøyde.



Figur 12 Terrengsnitt C.



Figur 13 Terrengsnitt E.

Eneboligene er planlagt over to plan. Det er tillatt en gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. Det tillates skråtak, flatt tak eller pulttak. Ved pulttak regnes øvre gesims til mønehøyde.

5.3.2 Grad av utnyttning

For BF tillates det inntil 35 % BYA.

For BK tillates det inntil 45 % BYA.

For BB tillates det inntil 45 % BYA.

I situasjonsplanen er hvert felt foreslått med følgende utnyttelsesgrader:

Tabell 6 BYA-regnskap, situasjonsplan og regulert.

Areal-formål	daa	BYA bolig	BYA parkering (bil + sykkel under eget tak og hagebod, BB)	%-BYA	Regulert maks %-BYA
BF	1,3	148,2 m ²	184,2 m ²	14,1 %	Maks 35 %
BK	2,9	1181,5 m ²	1307,5 m ²	45,0 %	Maks 45 %
BB	1,4	413,7 m ²	634 m ²	45,3 %	Maks 50 %
Sum	5,6	1743,4 m ²	2125,7 m ²	37,9 %	43,9 %

5.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt for minimum 23 boenheter innenfor planområdet. Boligstørrelsene er veiledende, og kan endres til søknad om tiltak.

Tabell 7 Leilighetsfordeling, boliger. Veiledende oversikt.

Areal-formål	Eneboliger	Rekkehus (>75 m ²)	Rekkehus (120-140 m ²)	Leiligheter (50-100 m ²)	Leiligheter (100-140 m ²)	Sum
BF	2					2
BK		6	8			14
BB				3	4	7
Sum	2	6	8	3	4	23

5.4 Bomiljø/bokvalitet

De tenkte leilighetsstørrelsene er en variert leilighetssammensetting som kan tiltrekke ulike boligkjøpere. Ulik boligsammensetning kan telle positivt i et langt perspektiv med tilgang til egnet bolig i ulike livsfaser. Dette kan føre til stabilitet for beboere som ønsker å bo i samme område. Området er en del av et større, populært boligområde med variert boligsammensetning og nærhet til barnehage og nærlekeplasser. Friområdet på Storhaugen er i kort avstand, med flott utsikt og naturpregede omgivelser.

5.5 Uteoppholdsareal

Boligene er utformet med gode utearealer mot sør.

Private uteareal på terrasse har gode solforhold og flott utsikt utover Stjørdal.

5.5.1 MUA og lek

Planområdet ligger i sone C i kommuneplanens arealdel hvor det er følgende krav til uteoppholdsarealer:

Tabell 8 Krav til MUA, sone C

Krav til MUA, KPA Stjørdal	Enebolig	Rekkehus	Leilighet
MUA, sone C	150 m ²	100 m ²	75 m ²

I mulighetsstudiet er det medregnet en minste størrelse for balkong på 10 m² som er lagt til grunn for hver boenhet i utregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Leiligheten på toppen med inntrukket 5.et. får en større terrasse enn andre leiligheter.

I tråd med kommuneplanens arealdel kan 30% av planens krav til MUA dekkes med større lekearealer i nærområdet, i dette tilfellet en ballplass (nærlekeplass). Resterende uteoppholdsareal skal dekkes ved felles eller private uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

Tabell 9 MUA-regnskap

Areal- formål	Antall boliger	Krav MUA -30%	Privat MUA (bakke+ balkong)	Andel LEK (f_LEK1-2) 800/23=35	Sum MUA + LEK
BF	2	210 m ²	550 m ²	70 m ²	620 m ²
BK	14	980 m ²	140 m ²	490 m ²	630 m ²
BB	7	368 m ²	70 m ²	245 m ²	315 m ²
Sum	23	1558 m ²	760 m ²	805 m ²	1565 m ²

Det er regulert inn to lekeplasser i tråd med krav om tilkomst og tilgjengelighet til hvert lekeareal. Krav til størrelse og antall brukere per lekeplass i områdeplanen er ivarettatt. Det er for hver boliggruppe fra 4-25 boenheter innregulert minimum 150 m² sandlekeplass i fellesareal. Lekeplassene innfrir krav til kvaliteter, som gode solforhold og flatt til slakt terreng.

Lekeplassen ved eneboligene og leilighetene (f_LEK1) er regulert like nedenfor leilighetene. Private terrasser ligger i 2. etasje, som sørger for at boligeierne kan benytte terrassen i ro, og at utearealet ikke blir privatisert. Dette er mer vanlig hvor terrassen og utearealet ligger på samme høydenivå. Prinsippet om universell utforming legges til grunn for området, men minimum for arealene nærmest adkomst fra leilighetene og fortauet.

Lekeplassen ved rekkehusene (f_LEK2) er regulert lengst mot øst i planområde. Prinsippet om universell utforming skal benyttes slik at minimum sandlekeplassen skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle.

Felles utearealer har også gode kvaliteter, med gode solforhold. Terrassene i 2. og 3. etasje vil være overbygd, med mulighet for bruk selv på sommerdager med regn.

5.5.1.1 Turveger (o_TV1-2)

Lengst mot vest er det regulert inn en tursti med adkomst til Storhaugen. Storhaugen er regulert som et friområde i områdeplanen for Husbyåsen. Turvegen er lagt i et område det er naturlig å krysse Rebergveien for å unngå innkjøringen til parkeringsplassen og innkjøringene til parkeringskjellerne. Det er valgt å plassere forbindelsen mellom planområdet og friområdet F4 i nedre del av planområdet hvor åsryggen starter.

Like ved snuplassen er det regulert en trase for turveg mot sør. Dette for å sikre adkomst fra offentlig fortau til regulert tursti langs toppen av Rehåmmåren.

5.6 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt for nye tiltak for sosial infrastruktur i planforslaget.

5.7 Barns interesser

Det er sikret felles uteoppholds- og lekearealer i nærheten av boligene. Det er ikke nødvendig å krysse trafikkert veg for å komme til disse. Storhaugen er like i nærheten med muligheter for naturlek og rekreasjon.

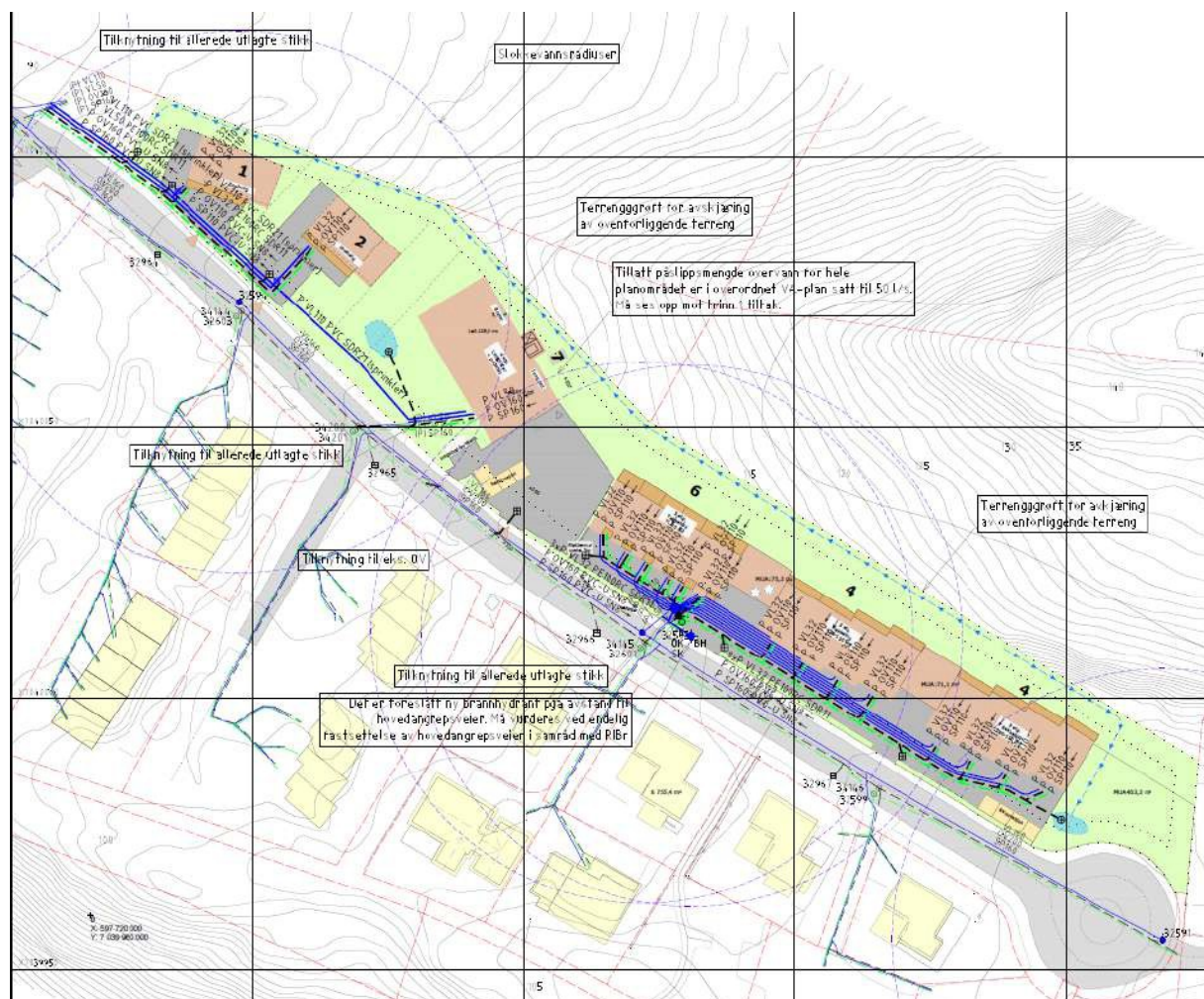
5.8 Teknisk infrastruktur

5.8.1 Energiforsyning

Tensio Nett oppgir at det ved etablering av 23 boenheter ikke er behov for å etablere ny trafo på området. Ny bebyggelse kan forsynes med strøm fra trafo på sørsiden av Rebergveien. Det kan være at denne må utbedres, men det kan løses med dagens plassering.

5.8.2 Vannforsyning og avløp

Det er tilstrekkelig kapasitet på både vann og spillvann til å forsyne ny utbygging på 23 boenheter, innenfor planområdet. Nye ledninger kobles til stikkene i Rebergveien, med separate påkoblingspunkt fra arealformål BF, BK og BB.



Figur 14 VAO-plan, datert 05.05.2026. Kilde: Structor AS.

5.8.3 Overvann

Det vil være nødvendig med infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt, med kontrollert påslipp til kommunalt fordrøyningsanlegg. For å begrense overvann fra ovenforliggende terreng mot ny bebyggelse, er det foreslått en terrenggrøft for å lede overvannet rundt eksisterende bebyggelse, og ned i fordrøyningsanleggene via sluk. På grunn av avskjæringsgrøftene kan mengden overvann som må håndteres innenfor planområdet reduseres. Det er tillatt et samlet påslipp til kommunal overvannsledning på maks 50 l/s, fra ovenforliggende terreng og planområdet. Totalt må det håndteres 35 m³ overvann fra planområdet.

Rundt slukene fra ovenforliggende terreng og på grøntområder er det prosjektert forsenkninger/grøntbeder på ca. 50 m², som med forutsatt 10 cm vanddyb, kan forventes å fordrøye samlet 5 m³ av 35 m³. Innenfor f_LEK1 og f_LEK2 ligger to av tre slike forsenkninger/grøntbed. Med et maks vanddyb på 10 cm, og forventet lav hastighet på overvannet, skal ikke disse plasseringene være til hinder for barn eller andre beboeres trygghet. Viser til NVE veileder nr. 4/2022, Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, s. 21.

Felles fordrøyningsanlegg innenfor planområdet er ikke nærmere prosjektert per nå, men må fordrøye gjenværende overvannsmengder. Aktuell plassering vil være enten under felles parkerings- eller grøntareal.

Infiltrasjonspotensialet er ikke nærmere vurdert i overordnet VAO-plan. Dette må avklares senere i detaljprosjekteringen. Selv om det er grunt til berg er ikke det nødvendigvis til hinder for infiltrasjon. Det er påvist porøst berg i området, som gjør at det kan forventes noe infiltrasjonspotensiale i berget. Samlet infiltrasjon- og fordrøyningskapasitet innenfor planområdet må tilsvare 35 m³.

5.8.4 Renovasjon

Det skal etableres nedgravde containere for nye boligeiere, og for eksisterende boligeiere, innenfor f_RA1 og f_RA2. Det skal etableres plass til fire nedkast per returpunkt.

Boligeierne i Røyksoppvegen, Steinsoppvegen og Rebergveien vil få tilgang til nye nedkast på planområdet. Hvilket returpunkt den enkelte bolig får tilbud om å bruke, må ses i sammenheng med antall boliger per returpunkt, og gangavstand fra eksisterende bolig.

5.9 Trafikkløsninger /Trafikale forhold

5.9.1 Adkomst

Det er planlagt nye avkjørslar fra Rebergveien. For BF tillates det én avkjørsel per tomt. For BB og BK skal det etableres en felles avkjørsel per boligformål. For å skape en mer oversiktlig trafikksituasjon på BK er det planlagt for én avkjørsel for innkjøring og én for utkjørsel. Dette også for at renovasjonsarealet ikke skal komme i konflikt med siktforhold i ny innkjørsel.

5.9.2 Utforming av veger

Eksisterende trafikkløsninger og turproduksjon med metoder for utregning, er beskrevet i kapittel 4.

5.9.2.1 Turproduksjon

Turproduksjon for planforslaget er beregnet. Med forutsetningene fra RVU, 2024, for omegnskommuner i Trondheimregionen, vil turproduksjonen for ny situasjon beregnes slik:

23 boenheter x 2,5 personer = 58 personer

58 personer x 3 daglige personturer = 173 daglige personturer

Utbygging vil føre til en økning på 173 daglige personturer. For reiser med bil vil det bli økning på 106 ÅDT. For alle reisemidler ser det totale turproduksjonen slik ut:

Tabell 10 Reisemiddelfordeling og turproduksjon, planforslag

Planforslag				Turproduksjon per døgn					
	Boliger	Personer	Personturer	Gange	Sykkel	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer	Annet
B12	23	58	173	24	5	10	106	21	7

5.9.3 Fortau

Planen regulerer offentlig fortau i 2,5 meters bredde langs nordsiden av Rebergveien. Fortauet sikrer adkomst for myke trafikanter mellom eneboligene, leilighetene og rekkehusene på denne siden av veien. Det er også adkomst til Storhaugen fra dette fortauet. Fortauet er regulert slik at 1,0 meter av bredden kan benyttes til snøopplag om vinteren, mens resterende 1,5 meter vil være til ferdsel. Fortauet går fra eneboligene, bort til renovasjonsareal f_RA2. Her kan ikke fortauet gå langs kjørevegen, da renovasjonsselskapet skal foreta tømning fra kjørevegen her. Myke trafikanter må gå i bakkant av containerne for å komme til f_LEK1.

5.9.4 Parkering

Planen følger parkeringsbestemmelser fra områdeplanen og kommuneplanens arealdel 2013-2022. Disse angir minimum parkeringsdekning etter størrelse på boenhetene, og er som følger:

- 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet 50-100 m² BRA
- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA

Minimum 2,0 plasser for sykkel pr. boenhet

Tabell 11 Minimumsantall for parkeringsdekning per boligtypologi.

Areal-formål	Eneboliger (>100m ²)	Rekkehus (>75 m ²)	Rekkehus (120-140 m ²)	Leiligheter (50-100 m ²)	Leiligheter (100-140 m ²)	HC-plass (5 %)	Sum
BF	4						4
BK		9	20				29
BB				4,5 = 5	8		13
HC-plass						1	1
Sum	4	9	20	5	8	1	47

Totalt er det planlagt for 47 parkeringsplasser og 47 sykkelparkeringsplasser. De er fordelt på følgende felt:

Tabell 12 Parkeringsdekning og fordeling. Veiledende.

Areal-formål	Parkering i carport/sokkel	Parkering på mark	Sum bil	Sykkelparkering på mark	Sykkelparkering i bygg	Sum sykkel
BF	2	2	4		4	4
BK	22	7	29		28	28
BB	8	7	15	8	7	15
Sum	32	14	46	8	39	47

Parkering er sikret i selve bygningskroppen, eller på mark i umiddelbar nærhet til boligene. Det er tatt høyde for at det kan bygges carporter/garasjer for parkering på mark.

For BB er det tilrettelagt for sykkelparkering under tak, like ved Rebergveien. Øvrig sykkelplass er tenkt i privat bod. For rekkehus og eneboliger er sykkelparkering sikret i carport, garasje eller egen bod.

5.9.5 Kollektivtilbud

Det er ikke lagt opp til nye kollektivholdeplasser i tiltaket. Snuplassen er dimensjonert for busstrafikk.

5.10 Miljøoppfølging

Delen av lokaliteten som ligger innenfor planområdet vil fjernes, til fordel for boligbygging. Fagkyndig rådgiver, Miljøfaglig utredning, har anbefalt avbøtende tiltak for å ta hånd om fremmedartene innenfor planområdet. Tiltak for å hindre spredning av artene er:

- Fjerning av alle fremmedarter i forkant av anleggsarbeidet
- God risikohåndtering av alt benyttet utstyr under anleggsarbeidet
- Overvåking av området i etterkant, med fjerning av fremmedarter som påvises i ettertid
- Forbud om bruk av fremmedarter med spredningsrisiko, innenfor planområdet

Rådgiver har også anbefalt kompenserende tiltak for den gjenværende delen av lokaliteten:

- Informasjonsskilt ved adkomst til naturtypelokaliteten, med informasjon om naturverdiene og hvordan disse best kan ivaretas. En enkel tursti, uten bruk av tilførte masser, bør vurderes gjennom området, i en trasé som minimaliserer konflikten med naturverdiene. For deler av naturverdiene, vil derimot moderat slitasje være positivt.

5.11 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming er lagt til grunn i planforslaget. Planområdet stiger fra vest til øst, men etableres med heishus slik at boenhetene er tilgjengelige.

5.12 Risiko og sårbarhet i planområdet – risikoreduserende tiltak

For å redusere risikoen av uønskede hendelser er det implementert tiltak i bestemmelsene til planforslaget. Se oversikt nedenfor:

Tabell 13 Oversikt risikoreduserende tiltak, og oppfølging.

Nr	Sårbarhet/ risiko	Tiltak	Oppfølging
01	Trafikkulykke ved anleggs-gjennomføring	Utarbeide plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen; trafiksikker bygge- og driftsfaseplan (TMP). Varsling, gjerder og skilting ved og rundt anleggsområdet.	Rekkefølgekrav, § 5.1.5: Plan for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal være i henhold til retningslinjene t-1442 og t-1520. Kontroll, § 5.1.5: Kommunen skal godkjenne plan for gjennomføring, før igangsettingstillatelse kan gis.
02	Overvannsflom	Avskjæringsgrøfter mellom ny bebyggelse, og terreng mot nord, for å lede overvann bort fra bebyggelsen. Infiltrasjonsmuligheter, og fordrøyningsanlegg, tilsvarende 35 m³. Kontrollert påslipp på kommunal overvannsledning og fordrøyningsanlegg, tilsvarende 50 l/s. Tilstrekkelig fall og drenering på tomter og veier for å hindre lokale vannansamlinger.	Bestemmelser til planen, med henvisning til VAO-prosjektering, med tilhørende rekkefølgekrav; se bestemmelser §§ 2.4, 5.1.3 og 5.2.1. VAO-plan og notat, utarbeidet av Norgeshus AS, revidert av Structor AS, 27.02.2026 Kommunal VA-norm Byggteknisk forskrift, TEK17 § 7-1 Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.
03	Fall fra Storhaugen	Sikre topp av skjæring innenfor offentlige friområder.	Sikres gjennom krav i byggteknisk forskrift, TEK17 § 7-1 (2).
04	Skogbrann på Storhaugen	Sikre tilstrekkelig brannavstand mellom skog og bebyggelse Sikre tilstrekkelig brannavstand mellom bebyggelsen, eller godkjente materialer for brannmotstand.	Byggegrenser i plankart, og bestemmelse om plassering, § 2.9. Prosjektering i henhold til TEK17 § 11-6 (3) og (4)

05	Støy og støv i anleggsfasen	Anleggsarbeid skal gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk for støy og støv. Det skal utarbeides SHA-plan som beskriver tiltak for å begrense støy, støv og ulemper for omgivelsene. Arbeidstider og støynivåer skal tilpasses nærliggende bebyggelse og barnehage.	Avbøtende tiltak i anleggsperioden sikres gjennom reguleringsbestemmelser, § 4.1.5, og krav i byggesak, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1 og 9-4. Støv og støy i anleggsfasen skal håndteres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, herunder T-1442 og T-1520. Fastsett i bestemmelse til planen, § 4.1.5 Krav til gjennomføring og dokumentasjon av tiltak følges opp i byggesaksbehandlingen.
----	-----------------------------	--	---

Med tiltakene som er foreslått vil risikoen for uønskede hendelser bli slik:

Tabell 14 Endring i risiko for uønskede hendelse etter gjennomføring av planen.

Nr	Hendelse	Endring i risiko
01	Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Redusert risiko
02	Overvannsflom	Redusert risiko
03	Fall fra Storhaugen	Redusert risiko
04	Skogbrann på Storhaugen	Redusert risiko
05	Støy og støv i anleggsfasen	Redusert risiko

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Nedenfor følger rekkefølgebestemmelsene til planen.

4.1 Før igangsettingstillatelse

4.1.1 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak innenfor byggeområdene skal det foreligge geoteknisk vurdering av tiltakene.

4.1.2 Utomhusplan

Utomhusplan, i henhold til § 2.8, skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Stjørdal kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

4.1.3 Teknisk VA-plan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Stjørdal kommune.

4.1.4 Flysikkerhet i anleggsperioden

Av hensyn til flysikkerheten skal tiltakshaver ved sprengningsarbeider i planområdet på forhånd varsle Avinor [ER9.1]Trondheim lufthavn v/kontrolltårnet i henhold til egen varslingsrutine.

Tiltakshaver er ansvarlig for at kran som er høyere enn 30 meter og skal stå oppstilt i over 4 uker, er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk. Eventuell kran som overstiger 30 meter over bakken og er oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.

I anleggsperioden skal det unngås blendende og villedende lys for piloter i fly og kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn.

4.1.5 Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tiltak for å hindre blendende lys for flytrafikken, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6.3, og T-1442/2021 kapittel 6 tabell 4 og 5, legges til grunn.

Plan for fjerning av alle fremmedarter innenfor planområdet skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

4.2.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

4.2.2 Uteoppholds- og lekeareal (f_LEK)

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BK skal lekeplass f_LEK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

4.2.3 Turveg (o_TV1)

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse skal o_TV1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnet plan og føringer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan og områdeplan, og statlige planretningslinjer.

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen om størrelser på minste uteoppholdsareal per boenhet i sone C (jf. pkt. 1.6.2 lekeplasser), men kravet til MUA er innfridd med bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan. Deler av F4 – Storhaugen inkluderes i MUA-regnskapet, mot at området gjøres tilgjengelig fra Rebergveien. Dette gjelder kun for rekkehusene innenfor BK, hvor det ikke er nok MUA uten F4. F4 vil ikke være universelt tilgjengelig, men rekkehusene er heller ikke tilgjengelige boenheter. Det vurderes derfor som akseptabelt at inntil 15 m² per boenhet av rekkehusene kan dekkes med deler av friområdet på Storhaugen.

6.2 Landskap

Utbyggingen vil føre til skjæringer i fjell mot Storhaugen, men for størstedelen av området blir disse liggende i bakkant av ny bebyggelse. Skjæringen vil vises bak parkeringsarealene for leilighetene og rekkehusene, mellom ny bebyggelse.



Figur 15 Perspektiv, fra sørvest.

6.3 Stedets karakter

Området er et boligfelt og planforslaget støtter opp om dette. Omkringliggende bebyggelse er hovedsakelig i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Planforslaget understøtter dette inntrykket, i tillegg til å introdusere leiligheter på området. Sammenlignet med gjeldende plan, med mange leiligheter, er nytt planforslag mer i tråd med stedets karakter. Det er også positivt med en liten variasjon, som kan tiltrekke seg boligkjøpere med ønske om tilgjengelig boenhet, parkering i sokkel, og landlige omgivelser.

6.4 Byform og estetikk

Planen legger opp til en moderne arkitektur som står i stil med eksisterende bebyggelse i boligfeltet. Planforslaget speiler nåtiden og utviklingen i Husbyåsen. Det er satt krav i bestemmelsene om fortrinnsvis bruk av jordfarger for å dempe fjernvirkninger, dette i tråd med bestemmelse og retningslinje i kommuneplanens arealdel (jf. pkt. 1.7.2 Estetikk).

6.5 Planens forhold til omgivelsene

Oppføringer av bygningene vil gi liten til ingen påvirkning på solforholdene og utsikt til naboer og eksisterende bebyggelse i forhold til dagens situasjon. Bebyggelsen sin plassering fører ikke til visuelle ulemper for naboer.



Figur 16 Sol-skygge visning fra 21. juni, kl. 18.

6.6 Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet som må hensyntas og planforslaget vil følgelig ikke ha noen påvirkning på dette.

6.7 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

6.7.1 Vurdering av påvirkning og konsekvens

Konsekvensene av planforslaget er vurdert opp mot to alternative 0-alternativer.

Første 0-alternativ i dette tilfellet er gjeldende reguleringsplan for Husbyåsen B12, med blokkbebyggelse og 72 enheter. Andre 0-alternativ ser på området som ubebygget, som er dagens situasjon.

6.7.1.1 0-alternativ med utbygging

Fagkyndig rådgiver skriver (MU2026-N4, 2026, s. 19):

Utbyggingsalternativet innebærer en vesentlig reduksjon i utnyttelsesgraden. Samtidig er det fortsatt snakk om høy tetthet av boenheter på et begrenset areal. Det er vanskelig

å se annet enn at uansett alternativ så vil berørt del av den verdifulle naturtypen med tilhørende artsmangfold gå helt tapt. Derimot tilsier redusert utnyttelsesgrad at det vil bli vesentlig færre personer bosatt her, og dermed mindre bruk av nærområdet til nærfriluftsliv. Med andre ord vil slitasjen på den delen av naturtypen som ikke blir fysisk berørt av utbyggingen bli redusert.

Dette fører her til at påvirkningen av utbyggingstiltaket vurderes som forbedret, om enn helt på grensa til ubetydelig endring.

Tabellen nedenfor gir en samlet presentasjon av påvirkning og konsekvens for den berørte lokaliteten:

Tabell 4. Samlet visning av påvirkning og konsekvens for den berørte lokaliteten.

Delområde	Verdi	Påvirkning	Vurdering	Konsekvens
Storhaugen	Stor verdi	Forbedret	Sammenlignet med 0-alternativet blir det ingen merkbar endring i fysiske inngrep, men utbyggingsalternativ et forventes å gi litt redusert slitasje på gjenværende naturtypeareal.	Noe positiv konsekvens (+)

6.7.1.2 0-alternativ med dagens situasjon (deler av arealet er skog)

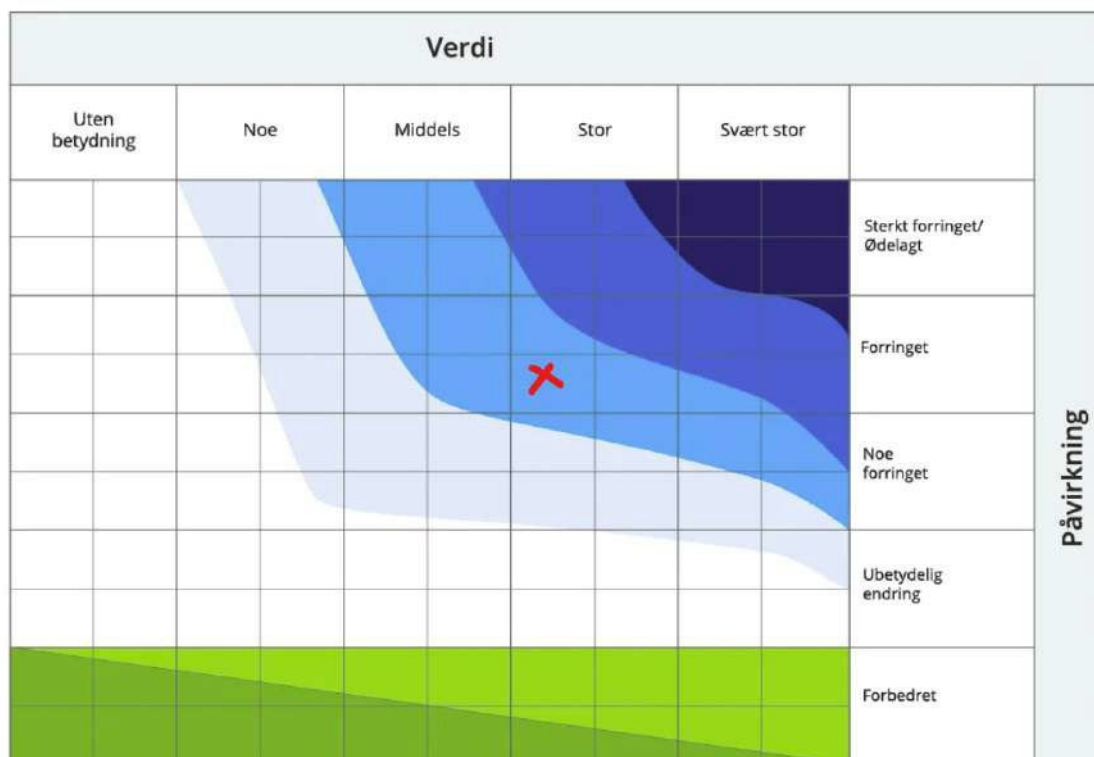
Fagkyndig rådgiver skriver (MU2026-N4, 2026, s. 19):

0-alternativet vurderes å være at det gradvis blir eldre skog innenfor den verdifulle naturtypen i planområdet, samtidig som det særlig i kantsoner kan bli gradvis noe økt innslag av fremmede arter. Utbyggingsalternativet innebærer at hele planområdet blir nedbygd. Hele den berørte delen av den verdifulle naturtypen med tilhørende artsmangfold antas å gå tapt. Samtidig vil etablering av flere boenheter her sannsynligvis føre til økt bruk av nærområdet til nærfriluftsliv. Med andre ord vil det bli økt slitasje på den delen av naturtypen som ikke blir fysisk berørt av utbyggingen. Opprettelse av ny kantsone mot naturtypen innebærer også en økt risiko for innvandring av fremmedarter der (fremmedarter etablerer seg raskest og lettest på areal som er utsatt for noen forstyrrelser).

Dette fører til en forringelse av naturtypen, i grenseland mellom noe forringet og forringet. Dette fordi de direkte arealinngrepene vurderes å ligge rundt 20% og innen en mindre viktig del (siden det for det meste er nok ung skog her) av lokaliteten. Samtidig vurderes det også å bli noe forringelse av restareal, som følge av økt aktivitet og litt økt risiko for spredning av fremmedarter. Samlet sett vurderes det at naturtypen blir forringet.

Delområde	Verdi	Påvirkning	Vurdering	Konsekvens
Storhaugen	Stor verdi	Forringet	Sammenlignet med 0-alternativet går rundt 20% av en mindre viktig del av naturtypen tapt, samt at resterende areal blir mer utsatt for slitasje og spredning av fremmedarter.	Betydelig negativ konsekvens (- -)

Se vedlagt konsekvensvifte, hvor verdi, påvirkning og konsekvensgrad er angitt:



Figur 17 Konsekvensvifte, naturmangfold.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært stor konsekvens	Den mest alvorlige konsekvensen som kan oppnås for delområdet. Brukes kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	Stor konsekvens	Alvorlig konsekvens for delområdet
--	Betydelig konsekvens	Betydelig konsekvens for delområdet
-	Noe konsekvens	Noe konsekvens for delområdet
0	Ubetydelig konsekvens	Ingen eller ubetydelig konsekvens for delområdet
+ / ++	Noe /betydelig positiv konsekvens	Forbedring (+) eller betydelig forbedring (++)
+++ / ++++	Stor/svært stor positiv konsekvens	Stor (+++) eller svært stor (++++) forbedring. Brukes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket

Figur 18 Konsekvensgrad.

6.7.2 Forslag til avbøtende og kompenserende tiltak

Fagkyndig rådgiver skriver (MU2026-N4, 2026, s. 20):

Avbøtende og kompenserende tiltak for å redusere eventuelle negative konsekvenser og i stedet føre til positive konsekvenser for naturmangfoldet av tiltaket er:

- 1. Det er flere funn av fremmedarter med høy risiko som er funnet i og inntil planområdet. Anleggsarbeider vil både gi risiko for at frø og dels plantedeler fra disse kan spre seg og etablere nye bestander, samtidig som opprotting av jordsmonnet forenkler etablering av disse og andre fremmede arter. Fjerning av alle fremmedarter i forkant av anleggsarbeidet, og god risikohåndtering av alt benyttet utstyr under anleggsarbeidet, samt overvåking av området i etterkant (med tilhørende fjerning av fremmedarter som påvises) anbefales derfor. Det bør også innføres forbud mot bruk av fremmedarter med spredningsrisiko innenfor boligfeltet.*
- 2. Det bør settes opp informasjonsskilt ved naturlig inngangsport til naturtypelokaliteten, med informasjon om naturverdiene og hvordan disse best kan ivaretas. En enkel tursti, uten bruk av tilførte masser, bør samtidig vurderes anlagt gjennom området i en trasé som minimaliserer konflikten med naturverdiene. NB! For deler av naturverdiene kan moderat slitasje være positivt.*

Det legges inn bestemmelse om at fremmede arter skal fjernes, før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet (§ 5.1.6). Det er ikke hjemmel til å fastsette krav til skiltoppføring i reguleringsplanen, dette må håndteres av kommunens skiltmyndighet.

6.7.3 Vurdering av utredningskrav (Naturmangfoldsloven, § 8-12)

Naturmangfoldsloven §§ 8-10 er vurdert av fagkyndig rådgiver (MU2026-N4, 2026, s. 20):

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Kunnskapsgrunnlaget i utredningsområdet vurderes som relativt godt da det for få år siden ble gjennomført kartlegging av naturtyper etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks, og tilhørende artskartlegging seinest i 2021 (Miljødirektoratet 2026a). Det ble samtidig gjort en konsekvensutredning av et større område her for naturmangfoldet (Gaarder mfl. 2021). Det er ikke innhentet ny informasjon i felt i 2026, men flyfoto fra 2025 er sjekket. Basert på disse er det ikke grunn til å tro at forholdene har endret seg vesentlig fra kartleggingstidspunktet, det har bare blitt ennå litt mer gjengroing.

§ 9 Føre-var-prinsippet

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Det har ikke vært en veldig presis kartlegging av naturverdier i området, og denne vurderes som mest mangelfull for artsmangfoldet. Dette er en svakhet, men den vurderes ikke å være så stor at den gir særlig forvaltningsrelevante utslag, spesielt siden det alt foreligger en

godkjent reguleringsplan som gir høy påvirkning. Føre-var-prinsippet virker derfor ikke nødvendig å benytte.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Frisk lågurtskog og lågurt-bærlingskog med edellauvtrær i mellomseksjonene er en truet (sårbar VU) naturtype, og alle slike skal vurderes ut fra både et lokalt, regionalt og nasjonalt perspektiv. Siden konsekvensen av tiltaket, sammenlignet med 0-alternativet, vurderes å gi noe positiv konsekvens, så vil tiltaket uansett ikke øke den samlede belastningen. Siden konsekvensen samtidig ligger i grenseland mot ubetydelig virkning, så vurderes det heller ikke å gi nevneverdig reduksjon i samlet belastning.

Naturmangfoldsloven §§ 11 og 12 er svart ut av plankonsulent på vegne av forslagsstiller, og tiltak fulgt opp i bestemmelsene til planen.

6.7.3.1 § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Tiltakene som er foreslått er ikke urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter. God oppfølging ved fjerning av fremmede arter, og hindring av spredning av disse, tas inn i bestemmelsene til planen.

6.7.3.2 § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av naturmangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Avgrensningen av planområdet ivaretar størsteparten av lokaliteten, som ligger oppe på Storhaugen, ovenfor planområdet. Konsekvensene for de viktigste naturverdiene er angitt til ubetydelige, eller betydelig konsekvens, avhengig av hvilket 0-alternativ som benyttes. Dette inkluderer også ved rekreasjon og aktivt friluftsliv innenfor lokaliteten. Samtidig blir det plass til 23 nye boenheter. Valgt løsning gir samlet sett de beste samfunnsmessige resultatene.

6.8 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Turvegen sikrer forbindelse mellom øvrige området til friområdet og Storhaugen noe som kan bidra til fysisk aktivitet for ulike grupper og andre beboere i Husbyåsen.

6.9 Uteområder

Planforslaget tilfører gode uteområder til nabolaget, der det i dag er kratt og lagring av masser. Disse vil være til glede for eksisterende og nye boliger.

6.10 Trafikkforhold

Etter utbygging vil det påregnes en økning i reiser. For reiser med bil vil det bli en samlet trafikkbelastning på 386 ÅDT. For alle reisemidler ser den totale turproduksjonen slik ut:

Tabell 15 Reisemiddelfordeling langs Rebergveien, inkludert eksisterende boliger, og nye etter utbygging.

Ny situasjon	Turproduksjon per døgn
--------------	------------------------

	Boliger	Personer	Personturer	Gange	Sykkkel	Kollektiv	Bilfører	Bilpassasjer	Annet
Reberg-veien (etter utbygging)	101	253	633	89	19	38	386	76	25

Sammenlignet med beregnet turproduksjon i gjeldende reguleringsplan for Husbyåsen B12, er det likevel en reduksjon i fremtidig situasjon, fra en trafikkøkning på totalt 360 ÅDT (hentet fra gjeldende reguleringsplan) til en økning på 106 ÅDT. Ny situasjon får en redusert mengde biltrafikk, totalt blir reduksjonen på 254 ÅDT. Ny situasjon med 386 bilturer per dag, er altså 331 færre bilturer per dag enn gjeldende reguleringsplan åpnet for, gitt at gjeldende reguleringsplan bidro med 360 bilturer, mens eksisterende situasjon tilsvarte 357 bilturer (totalt 717 daglige bilturer).

Ettersom det allerede er etablert fortau med gatelys langs Rebergveien, skal hensynet til gående og syklende være godt ivaretatt med ny situasjon.

6.11 Barns interesser

Planforslaget tilrettelegger for lek og opphold på området gjennom hele året. Tilrettelagte utearealer, fremfor parkeringsplass og krattskog, vil åpne for lek og sosiale møteplasser i nabolaget. Disse er mest tilpasset de minste barna, men det er lekeområder for større barn i nærheten.

I tillegg sikres det adkomst til Storhaugen, med gode muligheter for naturlek og fantasilek. Dette området er en stor haug, med mange muligheter. Helst gjelder dette større barn, fra 7-årsalderen og oppover, men det er også aktuelt for mindre barn i følge med voksne. Mulighetene for læring om friluftsliv, natur og arts mangfold er også tilstede.

6.12 Sosial infrastruktur

Utbyggingen av felt B12 i Husbyåsen vil bruke av tilgjengelig kapasitet på skoler og barnehager, men det anses som uproblematisk med tanke på dagens kapasitet. I henhold til beregning i kap. 5.9.2.1 vil antall nye innbyggere i Husbyåsen B12 bli 58 personer. Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil planforslaget medføre:

- $(23 \text{ enheter} \cdot 6,5) / 100 \approx 2$ barn per alderstrinn.

Erfaringsmessig pleier et antall tilsvarende 80% av antall skolebarn per trinn, å behøve barnehageplass. Dette utgjør: $0,8 \cdot 2 \approx 2$ barnehageplasser pr. alderstrinn.

Det vil si at planforslaget potensielt vil oppta 2 skoleplasser per alderstrinn, og 2 barnehageplasser per alderstrinn.

6.13 Universell utforming

Områdets adkomst og utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming. Boenhetene i leilighetsblokken vil være tilgjengelig boenheter med heishus. Dette tilsvarer 7 boenheter. Området, BB, har også nok tilgjengelig uteareal.

For rekkehus og eneboliger er det to-tre plan, og ikke nok plass til å innfri tilgjengelighetskravet.

6.14 Energibehov, energiforbruk

Det er ikke tilkobling til fjernvarme i området, og oppvarming vil skje i form av andre tradisjonelle metoder, hovedsakelig elektrisk oppvarming.

6.15 Risiko- og sårbarhet (konsekvenser)

Planforslaget legger opp til risikoreduserende tiltak som vil gjøre området like trygt, eller tryggere enn dagens situasjon. Dette gjelder de identifiserte uønskede hendelsene, som beskrevet i kap. 4.18 og 5.11.

For risikoen mot skogbrannfare er tiltakene tilpasset innenfor handlingsrommet som ligger i planforslag og vedtatte planer for området. Det har vært en avveining mellom å ivareta naturmangfold, opp mot å eliminere risikoen for fremtidig skogbrann, sett opp mot et klima i endring. Samtidig skal ikke dette skogsområdet være særskilt mer risikoutsatt enn tilgrensede skogsområder, og klimaeffektene er fremskrevet frem mot 2100. Mye kan skje i løpet av den tiden. Det er vurdert til at kravene i TEK17 er tilstrekkelig for å ivareta sikkerhet mot brann for ny bebyggelse.

6.16 Jordressurser/landbruk

Området er avsatt til boligbebyggelse i områdeplanen og er ikke landbruksareal.

6.17 Teknisk infrastruktur

6.17.1 Energiforsyning

Nettstasjonen ved Rebergveien må muligens utbedres, som følge av ny bebyggelse i planforslaget.

6.17.2 Vannforsyning og avløp

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for kapasiteten på vann- og avløp i området. Dette er godt dimensjonert for ny utbygging.

6.17.3 Overvann

Planforslaget medfører noen flere harde flater, men forventet overvannsmengder, inkludert klimapåslag, er ivare tatt i planforslaget. Overvannshåndteringen er i henhold til tretrinnsstrategien.

6.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbyggingen er utelukkende positivt for næringsinteresser. Byggingen innebærer et større kundegrunnlag og flere potensielle arbeidstakere og gründere til Stjørdal.

6.19 Interessesmotsetninger

Planforslaget er et resultat av avveining av ønsket om høyt antall boenheter opp mot hvilke boligtyper som vil være positivt for området. Hensynet til naturverdier opp mot ønsket om boligutvikling har også være vurdert opp mot hverandre.

6.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget vil føre til klimagassutslipp ved omdisponering av eksisterende arealer, arbeidet i anleggsfasen og i driftsfasen.

6.20.1 Arealbruk

Planforslaget omdisponerer et skogsareal tilsvarende ca. 4,6 daa, med lauvskog. Ifølge klimagasskalkulatoren fra NIBIO og Miljødirektoratet tilsvarer omdisponeringen av skogen 178 tonn CO₂-ekvivalenter, over en periode på 5-75 år. Det er allerede ferdig utbygd kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg ned til Stjørdal sentrum. Det spares mange tonn klimagasser ved at dette anlegget allerede er opparbeidet.

6.20.2 Transport

Fortau og gang- og sykkelveg er etablert ned til skole og Stjørdal sentrum. Det er også gangavstand til Fosslia skole, slik at skoleskyss ikke er nødvendig. Samtidig viser kap. 6.10 at en større andel av reisene må forventes gjøres med biltransport. Sett opp mot gjeldende reguleringsplan er nytt planforslag en klar forbedring, hvor antallet kjøretøy er halvert. Dette er meget positivt for å redusere klimagassutslippene.

6.20.3 Massehåndtering

Planforslaget medfører en del sprengning og terrengbearbeiding, som fører til en del overskuddsmasser. Det er ønskelig å kunne gjenbruke massene i nærområdet, dersom de har tilfredsstillende kvalitet til formålet. Dette for å få ned klimagassutslipp fra massetransport og antall kjøretøy til og fra området.

6.21 Avveining av virkninger

Planforslaget er utarbeidet etter en avveining av ønsket om høy utnyttelse på planområdet og hensyn til naturmangfold, opp mot gjennomførbare planer, tilpasning til stedets karakter og for å sikre en variasjon av boligtyper i nærområdet. Planforslaget har redegjort for de enkelte tema, og veiet hensynene i henhold til overordnede planer, og lokalpolitiske føringer. Planforslaget sikrer at alle hensyn balanseres og sikres, innenfor handlingsrommet i gjeldende planverk.

7 Avsluttende kommentarer

Planforslaget er utarbeidet etter en åpen og grundig planprosess. Høringsparter har fått uttalt seg og deres innspill har blitt vurdert enkeltvis og sett i sammenheng med overordnede planer og planforslagets formål og hensyn. Det har ikke vært innsigelser til planforslaget, men heller gode tilbakemeldinger fra naboer og myndigheter. Naboers tilbakemeldinger er svart ut og hensyntatt så langt det har latt seg gjøre. Hensynet til stedets karakter, naturmangfold, klima og utnyttelsesgrad er ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

Det anbefales at planforslaget vedtas slik det foreligger.

8 Vedlegg

- Vedlegg 1. Situasjonsplan, snitt, perspektiver og sol-skygge analyse
- Vedlegg 2. Overordnet VAO-plan og notat
- Vedlegg 3. Vurdering naturmangfold
- Vedlegg 4. Kommentarer til innkomne merknader ved varsel om oppstart
- Vedlegg 5. Innkomne merknader ved varsel om oppstart
- Vedlegg 6. Planinitiativ
- Vedlegg 7. Kunngjøringsmateriell, varsel om oppstart
- Vedlegg 8. Prinsipiell avklaring, oppstart endring reguleringsplan
- Vedlegg 9. ROS-analyse