



# Stjørdal kommune

## Bestilling av oppstartsmøte- reguleringsplan

Innsendt	21.04.2023 15.11.17
ReferanselD	STJ085-1475406
<b>Plannavn og type</b>	
<b>Forslag til plannavn</b>	
Hovedformål, eks. bolig, kontor, industri osv. <b>Bolig</b>	
Ønsket plannavn <b>Fagerhaug gnr/bnr 40/118 m.fl.</b>	
Plantype <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan/ reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring	
Redegjør for forholdet til kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid som tiltaket berører. Informasjon finnes på kommunens hjemmeside. I skrivende stund er det fremtidig næringsbebyggelse som er gjeldende for planområdet (KPA for Stjørdal 2013-2022). Planområdet har ved rullering av KPA hatt innspill (78) om å endre arealbruken til kombinert formål, offentlig eller privat tjenesteyting/bolig.  Planområdet omfattes av to eksisterende reguleringsplaner. Gjeldende reguleringsplaner har plannavn Fagerhaug vestre, og planID 3-019 og 3-019-A. Planområde reguleres til kombinert formål allmennyttig/kontor/forretning, og felles avkjørsel.	

<b>Planområdet - dagens situasjon</b>
Kort beskrivelse av planområdet (hva brukes området til i dag) Planområdet ligger like ved FV6812 Skatvalsvegen, omtrent en kilometer fra sentrum av Skatval. Planområdet består i dag av tre bygninger, hvorav to av de er koblet sammen som ett. Den ene delen av bygget er drevet som barnehage, resterende bygninger står tomme.
Hva foreligger av kartlegging/ informasjon pr. i dag? (grunnundersøkelser, arkeologiske undersøkelser, trafikk tall, biologisk mangfold) Deler av planområdet er registrert på NVE sine nettsider til å være innenfor middels faregrad av utløsningsområde for kvikkleireskred. Kartleggingen er gjort av Multiconsult i 2018, og utelukker ikke at hele planområdet omfattes av utløsningsområde. Supplerende undersøkelser/stabiliseringsberegning vil være nødvendig.  Plankonsulent er ikke kjent med støykilder som påvirker planområdet. Støysonene fra både Skatvalsvegen og E6, ligger utenfor planområdets utstrekning. Fagerhaugveien har ingen registrert ÅDT, mens Skatvalsevegen har en skjønnsvurdert ÅDT på 2600. Området ligger også utenfor støysonene fra Værnes lufthavn.  Det er ikke gjort noen registreringer av kulturminner eller kulturmiljø innenfor foreslått plangrense.

Nærmeste registrering er gjort omtrent 150m unna planområdet. Registreringen er gjort av en Holkøks.

### Hvem er grunneiere i området? Trykk på "Registrer" for å registrere flere. 1

Fornavn Lærlingverkstedet	Etternavn AS
Adresse Fagerhaugvegen 3	
Postnr/sted 7510 SKATVAL	
Tlf 63946250	
Epost	
Gnr. 40	
Bnr. 118	
Dersom grunneier har flere eiendommer innenfor området, skriv de andre Gnr/Bnr her:	

### Hvem er grunneiere i området? Trykk på "Registrer" for å registrere flere. 2

Fornavn Tormod	Etternavn Salberg
Adresse Fagerhaugvegen	
Postnr/sted 7510 SKATVAL	
Tlf 90077777	
Epost	
Gnr. 40	
Bnr. 8	
Dersom grunneier har flere eiendommer innenfor området, skriv de andre Gnr/Bnr her:	

## Presentasjon av tiltaket/planen

### Formål med planen

Ca antall og type boliger, type næring osv.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Foreløpig mulighetsstudie anslår omtrent 40 enheter.

Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. Utbyggingsvolum og byggehøyder, funksjonelle krav og miljømessig kvalitet.

Den største bygningskroppen på planområdet er planlagt bevart, og omgjort til leiligheter. Eksisterende bygg øst i området er forutsatt revet. Omkringliggende areal vil bli benyttet til bebyggelse bestående av frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Høyeste eksisterende bygning er på 3 etasjer. Resterende boliger er tenkt i 2 etasjer, eventuelt med sokkel der

terrenget tillater det (sørvest på planområdet).

Andre relevante tiltak er renovasjonsanlegg, energianlegg (ved behov), og noe felles parkeringsareal.

Ev. premisser for det videre planarbeidet?

Premiss for videre planarbeid er å få regulert til bolig.

## Beskrivelse av tiltakets/planens konsekvenser

### Kort beskrivelse av planens virkninger. Dette kan være trafikk, støy, sol/skygge osv.

Mulige negative konsekvenser

- Økt trafikkmengde og støy på omkringliggende veinett
- Endret utsikt for naboer

Mulige positive konsekvenser

- Bedre utnyttelse av arealet enn i dag, da store deler står ubrukt
- Gode felles uteoppholdsarealer og lekeplasser som kan komme naboer til gode
- Varierende befolkningssammensetning, da det tilbys ulike type boliger og størrelser for folk i ulike livssituasjoner
- Nærhet til sentrum, bussholdeplass og gang- og sykkelvei tillater alternative fremkomstmidler enn bil

Tiltakets virkninger på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Tiltaket må tilpasse seg eventuell kvikkleire
- Tar i bruk allerede utbygde arealer til høyere utnyttelse, som gir liten påvirkning på landskapet
- Tiltaket må tilpasse seg omkringliggende bebyggelse

Vurdering av om planarbeidet kan medføre virkninger utenfor planområdet, ev. hva/hvordan

Planforslaget kan føre økt trykk på nærliggende skole og barnehage (kapasitet ukjent).

Vesentlige interesser som forventes berørt av planarbeidet?

Naboer vil være berørt av planforslaget. Andre berørte offentlige organer og interessenter er vurdert til å være:

Statsforvalteren i Trøndelag

Trøndelag fylkeskommune

Statens vegvesen

NVE

Innherred Renovasjon

Tensio NT AS (Netteier)

Værnesregionen brann- og redningstjeneste

Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.

Kryss av for lover og retningslinjer som antas blir berørt av planforslaget/tiltaket

- RPR samordnet bolig, areal og transportplanlegging
- Naturmangfoldloven
- Naturoppsynsloven
- Kulturminneloven
- Støyforskrift T-1442
- Luftforurensningsforskrift
- Folkehelseloven
- Vern om dyrkamark
- Jordskifteloven
- Konesjonsloven
- Eierseksjonsloven
- Brann og eksplosjonsloven
- Lakse- og innlandsfiskeloven
- Havne og fartøysloven
- Markaloven
- Barn og unge
- Universell utforming
- Vannressursloven
- Vassdragsreguleringsloven
- Energiloven
- Vegloven
- Jernbaneloven
- Luftfartsloven
- Forurensningsloven
- Akvakulturloven
- Jordloven
- Mineralloven
- Andre

Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet? Forenklet ROS-analyse.

Det vil bli gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget, som ivaretar samfunnssikkerheten knyttet til eksisterende og ny situasjon. Tema som innledningsvis tenkes at bør utredes videre er: kvikkleire, trafiksikkerhet, radon (i eksisterende bygg). Kommunen bes om å komme med kjente utfordringer knyttet til området.

Tiltakshavers vurdering mhp konsekvensutredningskrav

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning.

Etter §6 bokstav b, skal reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Ette vedlegg I bokstav 25, omfattes planforslaget av nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Likevel kan planforslaget være i tråd med overordnet plan innen 1.gangs innsending, da det er kommet innspill på å endre arealet i kommuneplanens arealdel.

Videre utdyper KU veileder av 2020, 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 er på omtrent 13 daa, og vurderes dermed ikke til å være av en viss størrelse.

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 vedlegg II, som kan få vesentlig virkning, konsekvensutredes. Planområdet er allerede utbygd og tiltaket vurderes derfor ikke å ha vesentlig konsekvens.

Plankonsulent vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

## Medvirkning og samarbeid

Ønsket prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Berørte parter vil få anledning til å uttale seg i høringsperiodene.

## Særlige spørsmål som ønskes avklart?

## Framdrift

### Grov skisse for ønsket framdrift i plansaken (uke eller mnd/år)

Oppstartsmøte

Så raskt som mulig.

Planforslag klar til innsending til kommunen

Avhengig av undersøkelser (eks. geoteknikk), estimert tidlig høst.

Vedtatt reguleringsplan

1. gangs behandlet før jul. Vedtatt plan så rask som mulig i 2023.

## Deltakere i oppstartsmøtet

### Oppstartsmøtets deltakere

Organisasjonsnummer

948490412

Organisasjonsnavn

NORGESHUS AS

Adresse

Postboks 161

Postnummer/-sted

7223 MELHUS

Navn på kontaktperson hos plankonsulent/fagkyndig

Nina Helene Ask

### Deltakere fra plankonsulent / fagkyndig (minst en skal møte). Flere deltakere kan legges til ved å trykke på "Registrer". 1

Rolle/Firma

Norgeshus AS

Navn

Nina Helene Ask

Tlf

47873716

Epost

nina.ask@norgeshus.no

### Deltakere fra tiltakshaver / grunneier / utbygger (minst en skal møte). Flere deltakere kan

**legges til ved å trykke på "Registrer". 1**

Rolle/Firma	Norgeshus Eiendomsutvikling AS
Navn	Johan Ofstad
Tlf	93440186
Epost	johan.ofstad@norgeshus.no

**Vedlegg**

<input checked="" type="checkbox"/> * Oversiktskart med planområdet markert
<input checked="" type="checkbox"/> * Kart/ortofoto med forslag til planavgrensning og påtegnet adkomst(er)
<input checked="" type="checkbox"/> * Skisser, ide-illustrasjoner for planforslaget
<input type="checkbox"/> Utsnitt kommuneplanens arealdel med bestemmelser for området
<input type="checkbox"/> Ev. kommunedelplaner med bestemmelser som gjelder for området
<input type="checkbox"/> Ev. reguleringsplaner som gjelder for området

**Vedlegg**

Oversiktsbilde.png
Mulighetsstudie_øst.png
Mulighetsstudie_vest.png
Mulighetsstudie_sørøst.png
Ortofoto_plangrense_adkomst.png
23-0183 Fagerhaug - ARK-1 Mulighetsstudie.pdf