

# PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR «HUSBYÅSEN B12»



Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 02.03.2021, sist revidert 12.04.2021

## INNHALDSFORTEGNELSE

|      |                                                          |    |
|------|----------------------------------------------------------|----|
| 1    | Bakgrunn .....                                           | 5  |
| 1.1  | Forslagsstiller og plankonsulent .....                   | 5  |
| 1.2  | Eierforhold .....                                        | 5  |
| 1.3  | Hensikten med planen .....                               | 5  |
| 1.4  | Tidligere vedtak i saken .....                           | 5  |
| 1.5  | Planprogram/krav om konsekvensutredning .....            | 5  |
| 2    | Planstatus og rammebetingelser .....                     | 5  |
| 2.1  | Overordnede planer .....                                 | 5  |
| 2.2  | Gjeldende reguleringsplaner .....                        | 6  |
| 2.3  | Tilgrensende planer .....                                | 6  |
| 2.4  | Temaplaner .....                                         | 6  |
| 2.5  | Statlige retningslinjer/rammer/føringer .....            | 6  |
| 3    | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....   | 7  |
| 3.1  | Berørte eiendommer .....                                 | 7  |
| 3.2  | Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet ..... | 7  |
| 3.3  | Dagens bruk og tilstøtende arealbruk .....               | 7  |
| 3.4  | Stedets karakter .....                                   | 8  |
| 3.5  | Landskap .....                                           | 8  |
| 3.6  | Kulturminner og kulturmiljø .....                        | 9  |
| 3.7  | Naturverdier .....                                       | 9  |
| 3.8  | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....       | 10 |
| 3.9  | Landbruk .....                                           | 10 |
| 3.10 | Trafikkforhold .....                                     | 10 |
| 3.11 | Barns interesser .....                                   | 10 |
| 3.12 | Sosial infrastruktur .....                               | 10 |
| 3.13 | Universell utforming .....                               | 11 |
| 3.14 | Teknisk infrastruktur .....                              | 11 |
| 3.15 | Grunnforhold .....                                       | 11 |
| 3.16 | Støyforhold .....                                        | 12 |
| 3.17 | Luftforurensning .....                                   | 13 |
| 3.18 | Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....      | 13 |
| 3.19 | Næring .....                                             | 13 |

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 3.20 | Eksisterende analyser og utredninger .....                  | 13 |
| 4    | Beskrivelse av planforslaget .....                          | 13 |
| 4.1  | Planlagt arealbruk .....                                    | 14 |
| 4.2  | Bebyggelsens plassering og utforming .....                  | 14 |
| 4.3  | Bebyggelsens høyde .....                                    | 15 |
| 4.4  | Grad av utnyttning .....                                    | 15 |
| 4.5  | Antall boliger, leilighetsfordeling .....                   | 15 |
| 4.6  | Bomiljø/bokvalitet .....                                    | 16 |
| 4.7  | Parkering .....                                             | 16 |
| 4.8  | Tilknytning til infrastruktur .....                         | 16 |
| 4.9  | Trafikkløsninger .....                                      | 16 |
| 4.10 | Universell utforming .....                                  | 17 |
| 4.11 | Uteoppholdsareal .....                                      | 17 |
| 4.12 | Kollektivtilbud .....                                       | 18 |
| 4.13 | Sosial infrastruktur .....                                  | 18 |
| 4.14 | Vann- og avløpstilknytning .....                            | 18 |
| 4.15 | Plan for avfallsløsning .....                               | 18 |
| 5    | Virkninger av planforslaget .....                           | 19 |
| 5.1  | Overordnet plan og føringer .....                           | 19 |
| 5.2  | Landskap .....                                              | 19 |
| 5.3  | Stedets karakter .....                                      | 19 |
| 5.4  | Byform og estetikk .....                                    | 19 |
| 5.5  | Planens forhold til omgivelsene .....                       | 19 |
| 5.6  | Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom ..... | 20 |
| 5.7  | Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II) .....      | 20 |
| 5.8  | Rekreasjonsinteresser .....                                 | 20 |
| 5.9  | Uteområder .....                                            | 20 |
| 5.10 | Trafikkforhold .....                                        | 21 |
| 5.11 | Barns interesser .....                                      | 21 |
| 5.12 | Sosial infrastruktur .....                                  | 21 |
| 5.13 | Universell utforming .....                                  | 21 |
| 5.14 | Energibehov, energiforbruk .....                            | 21 |
| 5.15 | ROS .....                                                   | 21 |
| 5.16 | Jordressurser/landbruk .....                                | 22 |
| 5.17 | Teknisk infrastruktur .....                                 | 22 |

|      |                                               |    |
|------|-----------------------------------------------|----|
| 5.18 | Økonomiske konsekvenser for kommunen.....     | 22 |
| 5.19 | Interesse motsetninger .....                  | 22 |
| 5.20 | Konsekvenser for klima og det ytre miljø..... | 22 |
| 5.21 | Avveining av virkninger .....                 | 22 |
| 6    | Planprosess og innkomne innspill .....        | 23 |
| 6.1  | Planoppstart og medvirkningsprosess .....     | 23 |
| 6.2  | Sammendrag av merknader med kommentarer.....  | 23 |
| 7    | Vedlegg .....                                 | 27 |

## 1 BAKGRUNN

### 1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Husbyåsen Utbyggingsselskap AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

Norgeshus AS er et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus AS har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor ni godkjenningsområder.

### 1.2 EIERFORHOLD

Eiendomsgrense er markert i grunnkart som grønne (sikre), noe som er tilfredsstillende for en plansak. Dette betyr at eventuelle avvik fra eiendomsgrensene ligger på mellom 5-30 cm.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

| <b>GNR/BNR</b>    | <b>Hjemmelshaver</b>           |
|-------------------|--------------------------------|
| 101/251           | Husbyåsen Utbyggingsselskap AS |
| 113/88            | Husbyåsen Utbyggingsselskap AS |
| 102/1241 (delvis) | Stjærdal kommune               |
| 113/91 (delvis)   | Husbyåsen Utbyggingsselskap AS |

### 1.3 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av delfelt B12 i områdeplanen for Husbyåsen, vedtatt 18.12.08 (1-210). Det planlegges til sammen 72 enheter fordelt på seks blokker hvor to og to blokker deler heishus. Blokkene oppføres i tre etasjer pluss en tilbaketrukket fjerde. Det planlegges to parkeringskjellere som betjener to og fire blokker, og i tillegg kommer 13 plasser for gjester på bakkeplan. Andre formål i planen er lekearealer og renovasjonsanlegg.

### 1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Regulant kjenner ikke til at det har vært tidligere vedtak som må hensyntas i detaljreguleringen av delfelt B12.

### 1.5 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er i tråd med overordnet plan og regulant vurderer ikke planen som så omfattende eller spesiell at ønsket arealbruk kommer i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2.

## 2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 2.1 OVERORDNEDE PLANER

Kommuneplanens arealdel 2013-2022 er ett av de overordna planverka for planområdet.

Kommuneplanen var vedtatt 20.03.2014 og sist revidert i 22.11.2018. Det pågår en revisjon av

kommuneplanens arealdel som er planlagt ferdigstilt våren 2022. Dette er ikke forespeilet å påvirke planarbeidet for detaljreguleringen.

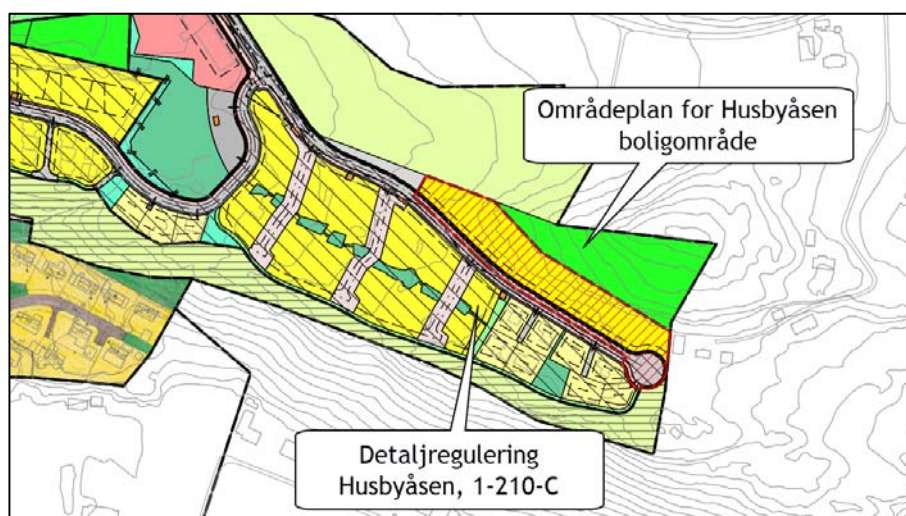
Planområdet er avsatt til boligformål og ligger innenfor hensynssonen H220 gul sone for støy iht. T-1442.

## 2.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet overlapper delvis to ulike eksisterende reguleringsplaner:

- Områdereguleringsplan for Husbyåsen boligområde, planID 1-210, vedtatt 18.12.08
- Detaljreguleringsplan for Husbyåsen mindre endring, planID 1-210-C, vedtatt 31.10.18

Planområdet er delfelt B12 i områdeplanen, og plangrensen er lagt til senterlinjen av Rebergveien og det er vegarealet som overlapper med eksisterende detaljreguleringsplan. B12 er siste byggetrinn av områdeplanen.



Figur 1 Skjermdump fra kommunen sitt planarkiv. Rød skravur viser planområdet for Husbyåsen B12.

## 2.3 TILGRESENDE PLANER

Planområdet grenser ikke til andre reguleringsplaner, se kapittel 2.2.

## 2.4 TEMAPLANER

Planområdet er ikke omfattet av temaplaner som må særlig hensyntas i planarbeidet.

## 2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Arealplanlegging skal ivareta flere områder for å sikre en effektiv og bærekraftig bruk av arealer som er i tråd med nasjonal politikk for arealbruk. Nasjonale forventninger og mål for arealplanlegging er konkretisert i statlige planretningslinjer som omhandler ulike temaer og geografiske områder. Dette må følges opp i reguleringsplanen. Noen av de relevante retningslinjene for planen er:

- Barn- og unges interesser i planleggingen
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Støy i arealplanlegging (T-1442)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging



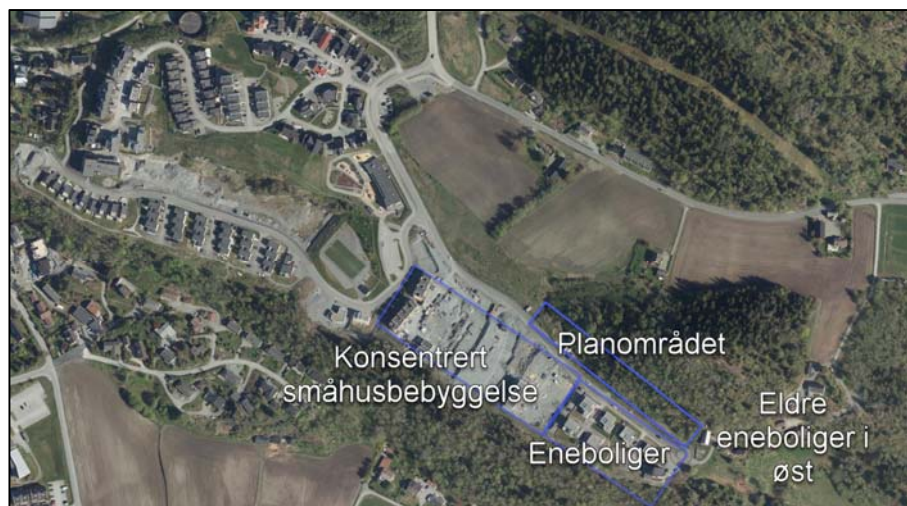
fjøs og en enebolig. I markslagskart fra NIBIO er planområdet klassifisert som skog, samferdsel, bebyggd og noe fulldyrka jord.



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

### 3.4 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 bygget ut siden flyfotoet er tatt i 2019. Flyfoto fra 2019 (norgebilder.no).

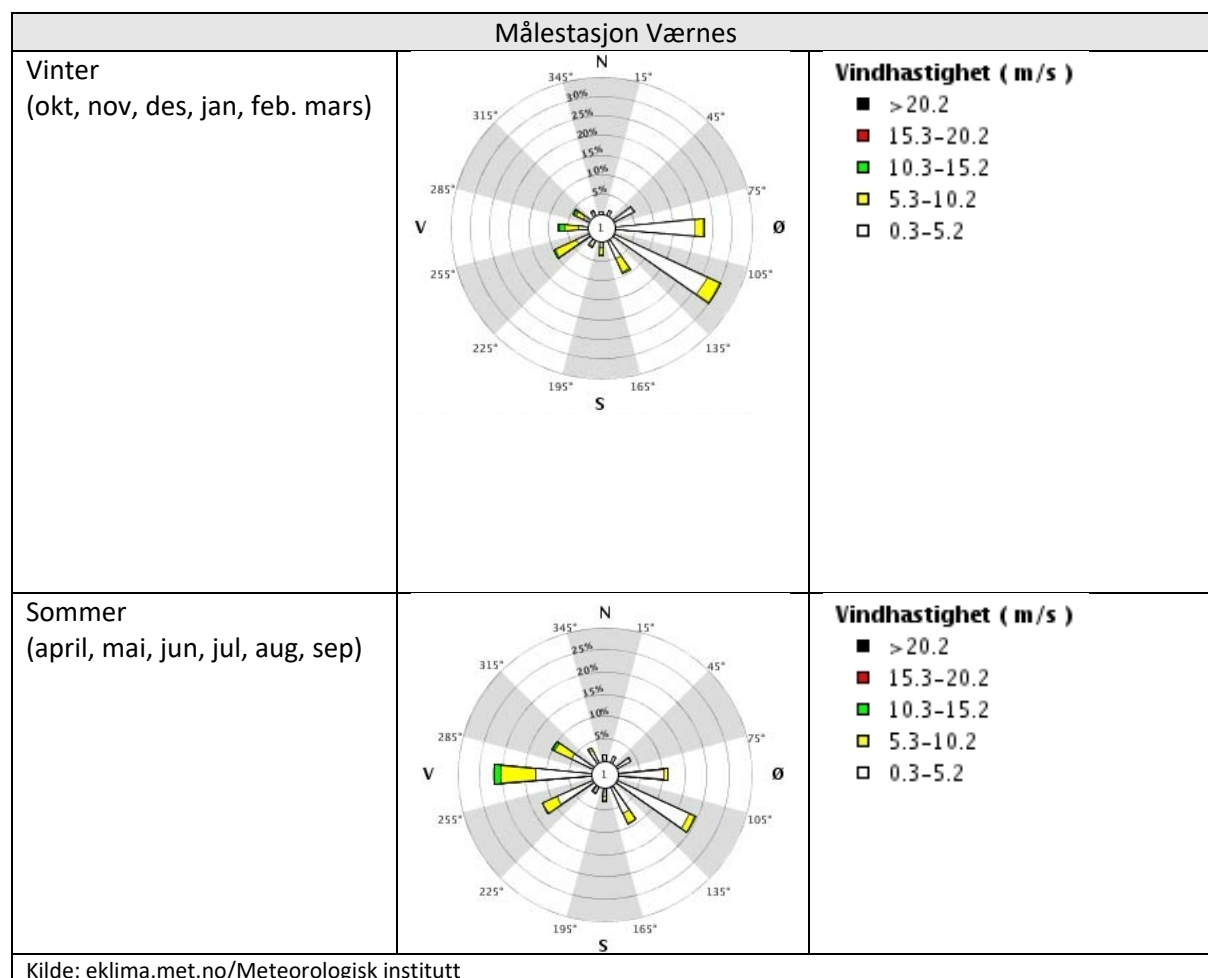
### 3.5 LANDSKAP

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. Ved vårjevndøgn (21. mars) vil planområdet ha sol fra tidlig morgen frem til om lag kl. 18.00 og ved sommersolverv (21. juni) frem til om lag kl. 20.00.

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.

Figur 6 Vindforholdene hentet fra nærmeste målestasjon, Værnes i Stjørdal kommune. Det kan være lokale forskjeller mellom planområdet og målestasjonen.



### 3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

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

### 3.7 NATURVERDIER

Ifølge kartportalen Naturbase fra Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor planområdet.

Det er gjort to registreringer av en nær truet art (gulspurv) like utenfor planområdet jf. Artsdatabanken.

### 3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet er et smalt areal som er delvis skogkledd og noe gress nært vegarealet og 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.

### 3.9 LANDBRUK

Planområdet har tidligere tilhørt gården i øst som dyrkbar jord. I områderegeringsplanen 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.

### 3.10 TRAFIKKFORHOLD

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 så videre på Rebergveien. Det er ikke registrert ulykker i vegkart fra Statens vegvesen lang 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.

### 3.11 BARNES 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.

### 3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Gnist barnehage ligger like ved planområdet, ca. 200 meter i gangavstand. Planområdet ligger i skolekretsen til Fosslia 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 Fosslia 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.

### 3.13 UNIVERSELL UTFORMING

Området er i dag ubebygget, terrenget har en helning på mellom 5 til 8% på det flate området og en skråning på over 30% helning. Prinsipp om tilgjengelighet og universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet.

### 3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tilstrekkelig kapasitet på både vann og spillvann i området. Hovedtraseen ligger langs Rebergveien, og det er lagt tre sett med stikkledninger inn på feltet som det kan kobles på. Kapasiteten på overvannsledningen er derimot ikke like god. Det vil med stor sannsynlighet være nødvendig med fordrøyning på egen tomt med regulert påslipp ut på eksisterende nett. Fra området ledes vannet inni et stort fordrøyningsmagasin som ligger ca. 350 meter vest for feltet som har god kapasitet.

Tensio Nett oppgir at ved etablering av 72 boenheter blir det behov for å skifte ut eksisterende nettstasjon like sør for planområdet. Det finnes nedgravde kabler langs Rebergveien.

Det er etablert felles nedgravde avfalls løsninger for eksisterende boliger, og det blir behov for å etablere nye renovasjonsanlegg.

### 3.15 GRUNNFORHOLD

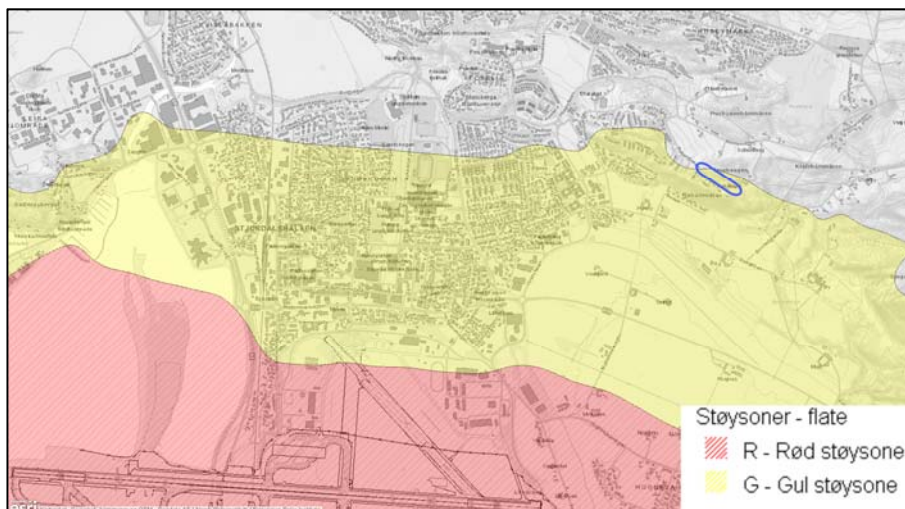
Planområdet ligger under marin grense, men er ikke innenfor registrert faresone- eller risikokart for kvikkleire eller andre skredtyper. Det er i forbindelse med planarbeidet for områdeplanen for Husbyåsen og detaljreguleringsplanen 1-210-C utført grunnundersøkelser for planområdet. I boligfeltet rett 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 NGL. 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.

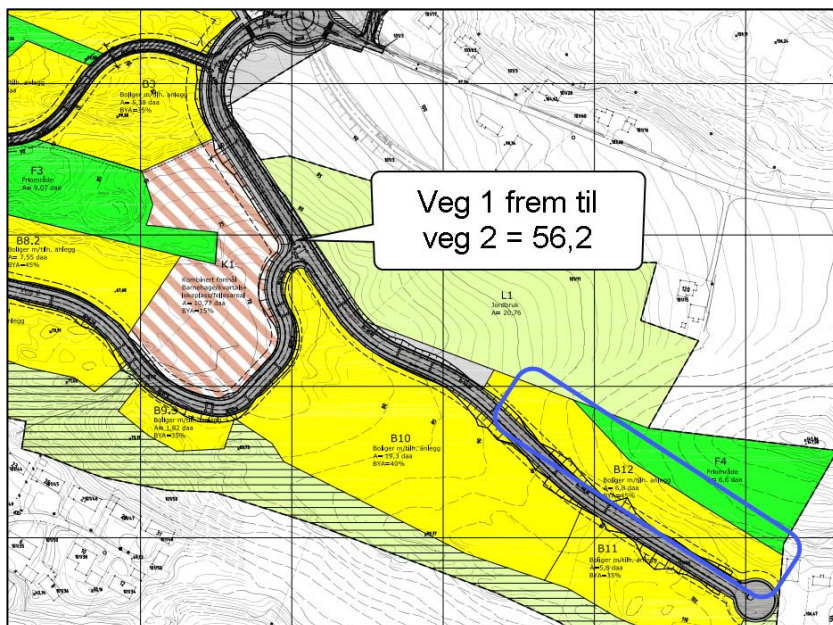
### 3.16 STØYFORHOLD

Støysonenkart fra Avinor viser at planområdet ligger innenfor gul sone for flystøy., noe som er en vurderingssone for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Planområdet ligger helt i ytterkanten av støysonen.



Figur 8 Støysonenkart for Trondheim lufthavn 2015-2026, hentet fra Avinor. Planområdet er markert med blå oval.

Planområdet er ikke påvirket av vegtrafikkstøy eller andre støykilder ifølge støysonenkart 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 9 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.

### 3.17 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, og det er liten grunn til å tro at området vil ha spesielt høye verdier for luftforurensning. Ifølge kartbasen luftkvalitet.miljostatus.no fra miljødirektoratet er samlet luftforurensning i området liten.

### 3.18 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 overskridelse av grenser for flystøy, trafiksikkerhet for myke trafikanter og sikkerhet med tanke på de geotekniske forholdene.

### 3.19 NÆRING

Det er ingen næringsvirksomhet i nærområdet til planen.

### 3.20 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det er gjennomført geotekniskundersøkelser 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.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 10 Utsnitt av plankart.

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser

- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

I tillegg er det sendt ved følgende dokumentasjon:

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Brev ved varsling om oppstart
3. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
4. Sol- og skyggeanalyse
5. Mulighetsstudie
6. VA-plan
7. Illustrasjon areal til MUA

#### 4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av felt B12 i områdeplanen med opptil 72 boenheter. Planlagt bebyggelse er en del av boligområdet Husbyåsen som i store deler allerede er utbygd.

*Figur 11 I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er avsatt til de ulike formålene.*

| <b>Arealtabell</b>                                               |                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>                       | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)                     | 5786                         |
| 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB)                    | 8                            |
| 1550 - Renovasjonsanlegg (2) (BRE)                               | 44                           |
| 1600 – Uteoppholdsareal (BUT)                                    | 118                          |
| 1610 - Lekeplass (2) (BLK)                                       | 451                          |
| Sum areal denne kategori:                                        | 6406                         |
|                                                                  |                              |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 2010 – Veg (SV)                                                  | 1320                         |
| 2012 – Fortau (SF)                                               | 62                           |
| 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (3) (SVT)                | 428                          |
| 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)                         | 40                           |
| 2080 – Parkering (SPA)                                           | 300                          |
| Sum areal denne kategori:                                        | 2150                         |
|                                                                  |                              |
| <b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>                              | <b>Areal (m<sup>2</sup>)</b> |
| 3031 - Turveg (2) (GT)                                           | 38                           |
| Sum areal denne kategori:                                        | 38                           |
|                                                                  |                              |
| <b>Totalt alle kategorier:</b>                                   | <b>8594</b>                  |

#### 4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

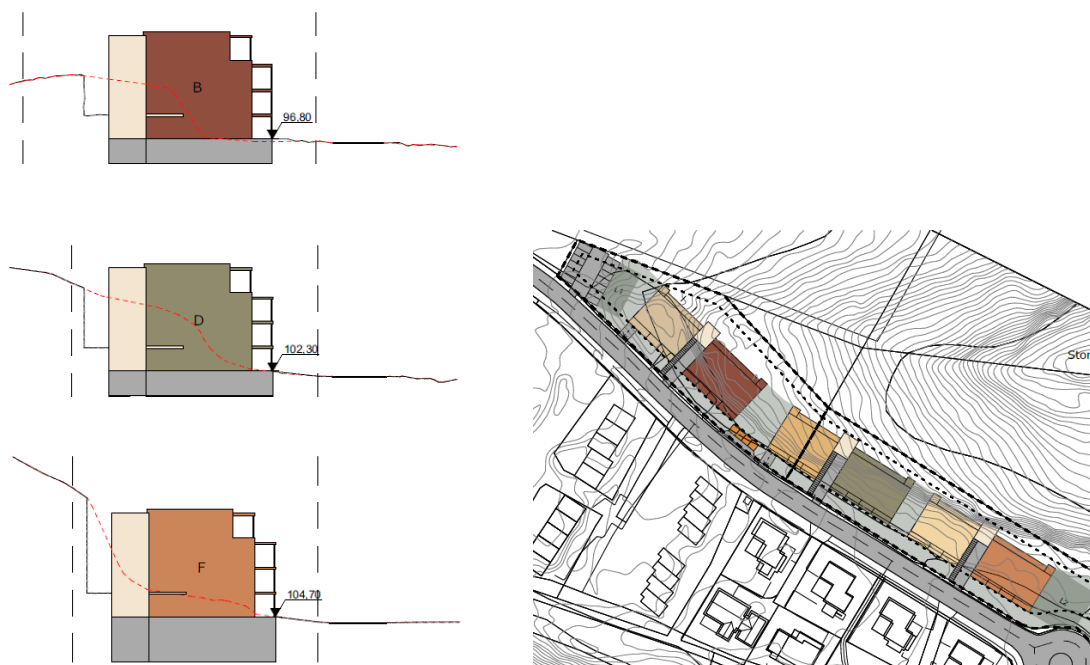
Bebyggelsen er tenkt oppført som boligblokker med ulik leilighetsstørrelse. Det planlegges oppført maks. 72 boenheter, fordelt på 6 blokker hvor to og to blokker er satt sammen med heishus. Det skal

etableres parkeringskjeller under boligblokkene. Utbyggingen vil delvis skjære seg inn i terrenget for Storhaugen, noe som blir skjult for omgivelsene av selve bygningene.

Utformingen skal speile nåværende arkitektur og bebyggelsen 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.

#### 4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Høydebestemmelsene fra områdeplanen videreføres og blokkene oppføres i tre etasjer pluss en tilbaketrukket fjerde. Kotehøyden for bygningene vil variere og vil i størst mulig grad følge stigningen i eksisterende terreng. To og to blokker vil ha same høyde, slik at det er tre ulike kotehøyder for bebyggelsen. Dette betyr at byggene trappes oppover langs Rebergveien. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng blir satt til 14 meter. Det tillates bruk av flatt og pulttak.



Figur 12 Snitt og oversikt som viser planlagt bebyggelse på område. Det presiseres at dette er foreløpige skisser og ikke ferdig prosjekterte bygninger.

#### 4.4 GRAD AV UTNYTTING

Utnyttelsen for boligformålet er videreført fra områdeplanen og er satt til maks. %-BYA = 45 %. Det er satt et minimumskrav på 3 boenheter per dekar for tomtearealet. Mulighetsstudien som planforslaget tar utgangspunkt i viser en utnyttning på ca. 12 boenheter per dekar og et bebygd areal på om lag 41 %. I tillegg kommer eventuelt bodareal på bakkeplan.

#### 4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Det er lagt til rette for opptil 72 leiligheter i ulike størrelser. Planforslaget er basert på en volummodell som er fleksibel mht. leilighetsstørrelser. Mulighetsstudiet viser en mulig sammensetting av ulike leilighetstyper hvor det er skissert flest 2- og 3-roms, se figur 13.

Figur 13 En skissert fordeling av leilighetstyper i planskissene.

| Leilighetstype | Antall    | Andel          |
|----------------|-----------|----------------|
| 1-roms         | 9         | 12,5 %         |
| 2-roms         | 30        | 41,7 %         |
| 3-roms         | 24        | 33,3 %         |
| 4-roms         | 9         | 12,5 %         |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b> | <b>100,0 %</b> |

#### 4.6 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. Lekeplassene er i god tilgjengelighet på hver sin side av bebyggelsen og har varierte solforhold. I tillegg har hver boenhet tilgang til eget privat uteareal på balkonger og friområdet i bakkant av bebyggelsen hvor det er mulig å gå seg en kort tur til et utkikkspunkt, Storhaugen. Området er en del av et større boligområde med variert boligsammensetning og nærhet til barnehage og nærlekeplasser. Det er gode gangforbindelser til sentrum.

#### 4.7 PARKERING

Planen følger parkeringsbestemmelser fra områdeplanen og kommuneplanens arealdel 2013-2022, og er som følger:

- 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet 50-100 m<sup>2</sup> BRA
- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA

Med utgangspunkt i mulighetsstudiet for utbyggingen er det krav om 108 parkeringsplasser for bil, og dette er innfridd. Det planlegges parkeringskjeller med 97 parkeringsplasser samt 11 plasser for gjester på bakkeplan. Det er planlagt 1 ½ handicap-parkering per blokk. Disse ligger i parkeringskjellerne.

I tillegg videreføres bestemmelsene om sykkelparkering, og det er krav om plass til minst 2 sykler per boenhet. Totalt blir det krav om 144 sykkelparkeringer for 72 boenheter. Langs veien til heishusene er det lagt en sykkelparkering per boenhet. I tillegg har alle enhetene en sykkelplass tillagt arealet i sportsbod.

#### 4.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Området BAB skal benyttes til ny nettstasjon som skal betjene planområdet. Plassering og type nettstasjon er bestemt i samråd med Tensio TN AS og skal være dekkende for fremtidige behov som for eks. lading for EL-biler.

#### 4.9 TRAFIKKLØSNINGER

Vegen o\_SV går i senterlinjen på eksisterende Rebergveien som gir adkomst til planområdet. På motsatt side er det opparbeidet fortau. Stigningen på o\_SV følger eksisterende forhold med stedvis 8 % stigning. Snuplassen er regulert i henhold til N100 for Buss type A.

Innkjøringen til bakkeparkeringsanlegget (f\_SPA) skal tilrettelegges slik at et renovasjonskjøretøy kan rygge inn og kjøre ut. Hjørneavrundingen settes til indre radius som gitt i retningslinjene til Innherred renovasjon  $r = 5,3$  m med en vegbredde på 4 meter.

Det forventes at avkjørslene til parkeringskjellerne til BBB har en trafikkmengde på over 50 ÅDT, og dermed er frisikt i avkjørslene til BBB satt til  $6 \times 30$  meter fra vegkant i bestemmelsene. Rebergveien har en fartsgrense på 40 km/t. Frisiktkravene er satt i tråd med vegnormalen N100 fra Statens vegvesen.

Det er tenkt at indre gangforbindelser går på nordsiden av planlagte bygninger og er dermed skjermet fra trafikk. Indre gangforbindelser fra blokkene til lekeplasser skal vises på utomhusplanen.

#### 4.10 UNIVERSELL UTFORMING

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

#### 4.11 UTEOPPHOLDSAREAL

Planområdet ligger i sone C i kommuneplanens arealdel hvor det er krav om  $75\text{m}^2$  minste uteoppholdsareal for blokkbebyggelse. I mulighetsstudiet er det medregnet en minste størrelse for balkong på  $15\text{m}^2$  som er lagt til grunn for hver boenhet i utregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). Leilighetene på toppen med inntrukket 4.et. får en større terrasse enn andre leiligheter. I tråd med kommuneplanens arealdel kan 30% av ballplass (nærlekeplass) inngå i regnskapet om MUA for planområdet. Det trekkes ifra  $15\text{m}^2$  av MUA-kravet for opparbeidelse av friområdet F4. Resterende uteoppholdsareal skal dekkles på bakkeplan inkludert lekeplasser og uteoppholdsareal (BUT).

| Minste uteoppholdsareal (MUA)                 | per enhet | 72 enheter<br>(mulighetsstudie) |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
| Takterasse                                    | 15        | 1108                            |
| Felles BUT + BLK                              | 8         | 568                             |
| Bakkeplan BBB (konservativt anslag)           | 16        | 1152                            |
| 30% av nærlekeplass                           | 21        | 1534                            |
| Fratrekk for F4                               | 15        | 1080                            |
| <b>Sum MUA</b>                                | <b>75</b> | <b>5 442</b>                    |
| <i>Forholdet til kommuneplanens arealdel:</i> |           |                                 |
| Krav i KPA                                    | 75        | 5400                            |
| Differanse mellom prosjektet og KPA           | 0         | +42                             |

Det er regulert inn to lekeplasser i tråd med krav om størrelse og antall brukere i områdeplanen. Det er for hver boliggruppe fra 4-25 boenheter innregulert  $150\text{m}^2$  sandlekeplass i fellesareal. Det er regulert to lekeplasser på henholdsvis  $151\text{m}^2$  og  $300\text{m}^2$  i vest og øst av planområdet. Prinsippet om universell utforming skal benyttes slik at arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle. Apparatene og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Bestemmelse om støy sikrer skjerming på utearealer, mens lekeplassen f\_BLK1 ligger utenfor støysonen.



Figur 14 Planområdet vender seg mot sørvest og har gode solforhold. Rundt midtsommer (21.06) er det sol på lekeplassene til kveldstider, noe mer sol på f\_BLK1 siden den ligger helt i vest av området.

Samtidig er det regulert inn en smal turveg-som skal gi tilgjengelighet til åsryggen opp til Storhaugen som et turmål. 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. Det var diskutert en plassering ved BLK2 i oppstartsmøtet med kommunen, men regulant har besluttet å ikke plassere forbindelsen der fordi området over anses som bratt og utilgjengelig.

#### 4.12 KOLLEKTIVTILBUD

Det er en bussholdeplass i gangavstand til planområdet, se kapittel 3.10.

#### 4.13 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i gangavstand til barneskole og barnehage, og det er opparbeidet fortau og gang- og sykkelveg frem til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Avstand til barneskolen er på om lag 2 km fra planområdet. Lege og dagligvarebutikker finnes i Stjørdal sentrum om lag 2,5 km unna planområdet.

#### 4.14 VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Det er tilstrekkelig kapasitet på både vann og spillvann i området. Hovedtraseen ligger langs Rebergveien, og det er lagt tre sett med stikkledninger inn på feltet som det kan kobles på. Kapasiteten på overvannsledningen er derimot ikke like god. Det vil være nødvendig med fordrøyning på egen tomt med maksimalt påslipp. Påslippet tilsvarer dagens avrenning fra området. Fordrøyningen vil bestå av et pukkmagasin under parkeringsplassen vest på området med et volum på 45 m<sup>3</sup> og maksimalt påslipp på 50 l/s.

#### 4.15 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Plassering og størrelse av renovasjonsområdene er avklart i samråd med Innherred renovasjon. Plassering er gjort med tanke på stigning på veg, avstand fra boenheter og eksisterende renovasjonskapasitet i området. Område f\_BRE2 skal også betjenes av eneboliger i naboområde. Veger og snuplasser følger retningslinjene til Innherred renovasjon om avfalls løsninger.

## 5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan og områdeplan, og området er tidligere regulert til boligformål. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen om størrelser på minste uteoppholdsareal per boenhet i sone C (jf. pkt. 1.6.2 lekeplasser). Utbyggingen er relativ sentrumsnær og i nær tilknytting til etablert sosial og teknisk infrastruktur, noe som taler for en høy arealutnyttelse i tråd med nasjonale føringer.

### 5.2 LANDSKAP

Utbyggingen vil føre til skjæringer i fjell mot Storhaugen, noe som blir liggende i bakkant av bebyggelsen og skjult for omkringliggende områder. Bebyggelsen vil være synlig og påvirke landskapsbildet lokalt.

### 5.3 STEDETS KARAKTER

Området er et boligfelt og planforslaget støtter opp om dette med boligblokker. Omkringliggende bebyggelse er hovedsakelig i form av eneboliger, rekkehus og enmannsboliger og planforslaget legger opp til mer konsentrert bebyggelse som tilfører ytterligere variasjon i boligsammensetning.

### 5.4 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).

### 5.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Oppføringer av bygningene innenfor byggegrensene vist på plankart 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, men vil føre til mer trafikk på Rebergveien, noe den er dimensjonert for definert som en boliggate.





Figur 15 Perspektivene er av mulighetsskissen fra vest og øst. De viser planlagt bebyggelse i nærmeste omgivelser. I datagrunnlaget vises ikke de nyeste boligene som er bygd vest for eneboliger i grå.

## 5.6 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.

## 5.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSDLOVEN (KAP. II)

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Planen inngår ikke i verneverdige naturområder, og det foreligger ingen registreringer av verdifull vegetasjon eller sårbare arter innen planområdet (jf. Artsdatabanken). Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området.

## 5.8 REKREASJONSINTERESSER

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.

## 5.9 UTEOMRÅDER

Planen oppnår krav i kommuneplanens arealdel om 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet når plansikrede nærlekeplasser og opparbeidet friområde (F4) tas med i beregningen. Planen oppnår krav om størrelse på lekeplasser med totalt 450 m<sup>2</sup> for 72 boenheter, og det er regulert inn et felles uteoppholdsareal som kan opparbeides i tilknytting til lekeplassen. Dette er med på å potensielt gi økt bruksverdi for alle beboere i BBB. Da friområdet med Storhugen er naboområdet til utbyggingsformålet og ligger nær tilgjengelig noe som gir en variasjon i utearealet for beboerne. Friområdet skal lettere opparbeides med stier og sitteplasser for å øke tilgangen og brukbarheten av dette området. Nærlekeplassen med opparbeidet ballplasser ligger om lag 350 meter i gangavstand til planområdet.

Med støyskjermede tiltak vil deler av uteoppholdsarealene få støy under gul sone (Lden 55 DB), noe det er satt krav om bestemmelsene til planen.

### 5.10 TRAFIKKFORHOLD

Ifølge håndbok V713 fra Statens Vegvesen vil en boenhet generere 2,5 – 5 bilturer per døgn. Dersom man tar utgangspunkt i høyeste verdi kan man regne med en økning i ÅDT på fem per boenhet. Planlagt tiltak på 72 boenheter vil da potensielt øke ÅDT på Rebergveien med om lag 360 bilturer per døgn. Trafikkmengden vil øke som følge av planen, men Rebergvegen er tilstrekkelig dimensjonert til å håndtere en slik trafikkøkning med en vegbredde på 6 meter. Myke trafikanters interesser er ivaretatt gjennom det etablerte fortauet på sørsiden av Rebergveien til øvrig infrastruktur i boligområdet, til bussholdeplass og resten av sentrum.

Det er en bussholdeplass i gangavstand til planområdet som blir betjent av lokalbusser, se kapittel 3.10. Planen kan resultere i et økt behov og bruk av eksisterende bussholdeplass ved krysset mellom Rebergveien og Remyrvegen.

### 5.11 BARNES INTERESSER

Selve planområdet benyttes i dag ikke av barn og unge til lek og opphold. Det er regulert inn to lekeplasser for å ivareta barn og unge. Lekeplassen er plassert slik at den får gode sol og vindforhold alt etter forholdene, og deler av utearealet skal skjermes for flystøy. I tillegg ligger planområdet nært et friområde som gir muligheter for variert lek i skog og mer ulendt terreng.

Det er gode gangforbindelser og avstand til barnehage og skoler. Nærlekeplassen med en opparbeidet ballplass ligger ca. 350 m i gangavstand. Barns interesser anses tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### 5.12 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 (jmf. diskusjon i oppstartsmøte).

I henhold til beregningsregler som andre kommuner operer med vil antall nye beboere i planområdet være (gjennomsnittlig 2,6 beboere pr boenhet):  $72 \text{ enheter} * 2,6 \text{ beboere pr boenhet} = 187 \text{ nye beboere}$ .

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket genere  $(72 \text{ enheter} * 6,5) / 100 \approx 5$  barn per alderstrinn. Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere:  $0,8 * 5 \approx 4$  barnehageplasser pr. alderstrinn. Det vil si at boligområdet potensielt medfører at det er behov for 4 nye barnehageplasser pr alderstrinn og 5 nye skoleplasser pr alderstrinn.

### 5.13 UNIVERSELL UTFORMING

Området planlegges etter prinsippene for universell utforming. Boenhetene vil være tilgjengelig boenheter med heishus, dette i henhold til byggteknisk forskrift

### 5.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

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

### 5.15 ROS

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at 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 trafiksikkerhet, overskridelse av grenser for flystøy og sikkerhet med tanke på de geotekniske forholdene.

ROS-analysen konkluderer med at planen i seg selv ikke vil medføre større farer enn hva som kan aksepteres gjennom avbøtende tiltak. Det er satt krav om avbøtende tiltak for flystøy som sikrer tilgang på uteareal med takoverbygg for støyskjerming. Med forliggende kunnskap om geoteknikk i området sør for B12 og resten av områdeplanen blir det satt krav i bestemmelsene om at geoteknisk prosjektering skal følge søknader om igangsetting. Viser til notat RIG 04 fra og notat nr.413908-RIG-NOT-006, begge fra Multiconsult, som gjelder detaljregulering av 1-210-C Husbyåsen (felt B10, B11 m.fl. i områdeplanen). Det er satt krav om friskt i bestemmelse i henhold til vegnormalen N100, og det er besluttet å ikke tegne inn på plankart da avkjørselspilene er veiledende.

#### 5.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Området er avklart i områdeplanen og er ikke i bruk til landbruk.

#### 5.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planforslaget føret til etablering av ny nettstasjon, mens det er avdekket at ledningsnett til fordøyingsanlegget under ballplassen ikke har tilstrekkelig kapasitet. Dermed blir det behov for etablering av fordrøyning på egen tomt.

#### 5.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det foreligger en utbyggelsesavtale for Husbyåsen områdeplan. Kostnader for kommunen vil først og fremst være knyttet til drift og vedlikehold av offentlige områder og anlegg i planområdet, som hovedsakelig allerede er opparbeidet. Regulant kjenner ikke til andre potensielle økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### 5.19 INTERESSEMOTSETNINGER

Planforslaget er i hovedtrekk iht. gjeldende kommuneplan for Stjørdal kommune og områdeplan for Husbyåsen. Overordnede samfunnsmessige vurderinger og interesse motsetninger for boligfeltet er allerede avklart i forbindelse med områdeplanen.

#### 5.20 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Forventede klimaendringer i fremtiden som beskrevet i klimaprofil for Nord-Trøndelag er økning i både intensitet og hyppighet av nedbørshendelser. I overvannshåndteringen tas det høyde for forventede nedbørsmengde i dimensjonering av fordrøyingsanlegg og ledninger. Det er brukt en klimafaktor på 1,4 for kalkulering av avrenningsmengde.

#### 5.21 AVVEIING AV VIRKNINGER

Utbyggingen ligger relativt sentrumsnært med god infrastruktur til sentrum. Planforslaget sikrer en effektiv arealutnyttelse med 12 bolig per dekar og kan dermed bidra til å minske utbyggingstrykk på nærliggende landbruksareal. Dette er i tråd med nasjonale føringer. Avveingene for planforslaget er et mindre uteoppholdsareal på bakkeplan, noe som vi mener nærliggende friområder og lekeplasser med gode kvaliteter gjør opp for. Det må også bemerkes at flere av balkongene er noe større enn hva som er lagt til grunn i utregningen da det er den minste størrelsen som er inkludert.

## 6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

### 6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

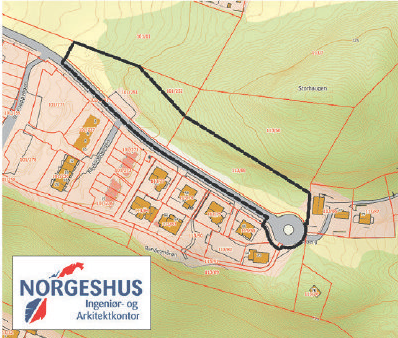
Oppstartsmøte ble holdt den 23. oktober 2020 på rådhuset i Stjørdal kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i den 10. november 2020 i avisen Bladet og på hjemmesidene til Stjørdal kommune og hos plankonsulent Norgeshus AS. Frist for å komme med merknader var satt til 9. desember 2020. Fylkeskommunen ble ikke varslet og fikk utvidet frist til 21. januar da dette ble oppdaget.

**VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:**

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres herved at Norgeshus as på vegne av Husbyåsen Utbyggingsselskap as starter arbeidet med

**DETALJREGULERING FOR HUSBYÅSEN B12 I STJØRDAL KOMMUNE.**

Planen har fått planID 1-210 F. Planområdet er vist i figur under.



Området ligger langs Rebergveien i Husbyåsen. I gjeldende områdeplan er planområdet regulert til boligformål. Detaljreguleringen skal legge til rette for oppføring av boligblokker. Totalt antall enheter anslås til ca. 72. Planområdets størrelse er på ca. 8,6 daa. Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter pbl. §4-2. Dette begrunnes med at planforslaget er i tråd med områdereguleringsplanen.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet merkes «20-0397 Husbyåsen B12» og rettes til:  
**NORGESHUS AS v/Susanne Støyle Alsaker,**  
 Pb. 161, 7223 MELHUS,  
 eller e-post: susanne.alsaker@norgeshus.no.  
 Kopi kan sendes til Stjørdal kommune,  
 Postboks 133, 7501 Stjørdal eller ved e-post til  
 postmottak@stjordal.kommune.no.

Frist for å sende inn merknader er 09.12.2020.

Figur 16 Annonsen som var i Bladet den 10. november 2020

### 6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Det har kommet inn 6 innspill/merknader til varsel om oppstart. Alle innspill/merknader ligger i sin helhet som vedlegg. Det er gjort et utdrag av de ulike innspillene i tabellen under, med kommentar fra plankonsulent under sammendraget.

| Navn                       | Sammendrag av merknad med regulants kommentarer                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tensio TN AS<br>11.11.2020 | Tensio TN AS har etter energiloven områdekonsesjon i Stjørdal kommune. Det innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). Tensio vedla et utsnitt av ledningskart for området. |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>Vi gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning, som er fra nettstasjon 93394 Husbyåsen 4 må skiftes til en større. Den har ikke kapasitet til å ta last av 72 enheter i tillegg. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.</p> <p><u>Kommentar:</u> Plankonsulent har vært i dialog med Tensio TN AS ang. etablering av nettstasjon, og tiltakshaver er informert. Det er satt av areal til ny nettstasjon i samråd med Tensio TN AS.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innherred renovasjon<br>13.11.2020 | <p>IR varslet en gjennomgang for plassering av renovasjonsanlegget. Temaer blir, antall brukere, plassering av avfallsanlegg, stigning på veg, og snuplass.</p> <p><u>Kommentar:</u> På bakgrunn i merknader er det gjennomført møte med tiltakshaver, plankonsulent og IR. Det ble avtalt plassering, antall og størrelse på renovasjonsarealet. Skisse er oversendt til IR med stigningsforhold på veg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Avinor<br>13.11.2020               | <p>Planområdet ligger ca. 2200 – 2270 meter nord-nordøst for landingsterskel til bane 27 (fra øst) ved Trondheim lufthavn.</p> <p>Den nye bebyggelsen blir liggende mellom eksisterende bebyggelse og Storhaugen, og delvis inn i Storhaugen. Avinor vil hevde at dette er «shielding», dvs. ny bebyggelse er skjult av terreng og bidrar ikke til økt risiko for flytrafikken, jf. EASA-regelverket. Avinor viser til gjeldende regelverk for rapportering for oppstilling og bruk av kraner. Vedrørende bruk av kraner til oppføring av infrastruktur og bebyggelse i planområdet settes ingen byggerestriksjonskrav (BRA-krav), uansett type kran, da avstanden er tilstrekkelig stor.</p> <p>Avinor ber om at bestemmelse knyttet til sprengningsarbeider i anleggsperioden tas inn i planen. Avinor varsler innsigelse dersom dette ikke gjøres.</p> <p>Det er vurdert at etablering av seks boligblokker i planområdet ikke vil påvirke flynavigasjonsinstallasjoner på Trondheim lufthavn radioteknisk uheldig.</p> <p>En større del av planområdet ligger innenfor gul flystøysone, ved nedre grense for støysonen. Gul sone er en vurderingssone. Avinor bemerker at det innenfor gul flystøysone sjelden vil være mulig å overholde kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra. Avinor ber om at flystøysone innarbeides i plankartet som hensynssone og innlemmer bestemmelse om støykrav iht. retningslinjene T-1442.</p> <p><u>Kommentar:</u> Bestemmelse om sprengningsarbeider i anleggsperioden innlemmes i planbestemmelsene og flystøysonen er</p> |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>tegnet inn i plankartet. Det legges krav til avbøtende tiltak i fellesbestemmelsene som er i henhold til kommuneplanen, naboplaner og retningslinjene T-1442.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Fylkesmannen i Trøndelag<br/>07.12.2020</p> | <p><u>Landbruk:</u> FM påpeker at for sentrale utbyggingsområder er det viktig at det legges opp til en effektiv arealbruk som bidrar til å redusere presset på omkringliggende landbruksområder. Det er viktig å ta inn minimumskrav til antall boenheter og maksimumskrav til bakkeparkering. FM legger til grunn at planen minst viderefører nivået i områdeplanen.</p> <p><u>Klima og miljø:</u><br/>Området ligger innenfor gul støysone fra Trondheim Lufthavn. I henhold til T-1442/2016 skal det gjennomføres støyberegninger for planområdet og det skal dokumenteres at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse. Det bør sikres en hel stille side og avbøtende tiltak som ikke reduserer bokvaliteten. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter (jf. T-1442/2016 tabell 3).</p> <p><u>Barn og unge:</u> FM minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjene setter krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge som bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. I tillegg vil valg av gang- og sykkeltrase til skole og fritidsaktiviteter være et viktig tema.</p> <p><u>Helse og omsorg:</u> Viser til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» som blant annet fokuserer på gode nærmiljø og hvordan det påvirker livskvalitet, psykisk og fysisk helse. FM påpeker at sentrale tema for folkehelse arbeid skal være ivaretatt, også medvirkning fra grupper som har behov for spesiell tilrettelegging. FM viser til aktuelle grunnlagsdokumenter når det gjelder folkehelse relaterte tema (universell utforming, aldersvennlig stedsutvikling, folkehelsemeldinga osv.)</p> <p><u>Samfunnssikkerhet:</u> Det må gjennomføres en ROS-analyse som er utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017. FM beskriver oppgaver til kommunen, minimumskrav til ROS-analyser i plansaker og at FM vurderer innsigelse dersom dette ikke er oppfylt.</p> <p><u>Kommentar:</u> <i>Planen viderefører nivået i områdeplanen med tanke på tillatt bebygd areal i %-BYA, og det blir satt krav til minimum antall boenheter og maks. bakkeparkering i bestemmelsene.</i></p> <p><i>Støykrav i naboplan blir videreført i denne planen. Disse områdene ligger så nære at de same støyforholdene for flystøy også gjelder for planområdet. Det lar seg vanskelig gjøre at uterom kommer i stille side da planområdet ligger mellom Storhaugen og vegareal på et smalt område, og det er vanskelig å skjerme seg mot flystøy. Med bakgrunn i dette videreføres krav i bestemmelsene fra naboplan.</i></p> |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p><i>Trygg skoleveg med etablert gang- og sykkelveg finnes i området. Retningslinjene er lagt til grunn i planleggingen og det er regulert inn lekeplasser som passer de minste barna.</i></p> <p><i>Prinsipp om universell utforming er lagt til grunn i planarbeidet.</i></p> <p><i>ROS-analysen er utarbeidet med bakgrunn i veilederen fra 2017 og er vedlagt planforslaget. Et fremtidig endret klima er vurdert.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Jan Tore Brustad<br>Grunneier Rebergveien 52<br>09.12.2020 | <p>Som nabo til området bemerker Brustad planer om trafikkavvikling og parkering i dette området basert på antall enheter. Han påpeker at dette er ett etablert enebolig området, og bebyggelse av den karakter som er skissert i utkastet vil jo bryte veldig med stil, og ikke minst høyde – da de ser ut til å være vesentlig høyere enn eksisterende bygg.</p> <p>Brustad stiller spørsmål om uteoppholdsområde og friområde til bruk for disse 72 enhetene. Han bes om å bli holdt orientert om dette når endelig reguleringsplan skal legges fram.</p> <p><u>Kommentar:</u> Trafikkavvikling er vurdert i planarbeidet, og parkering er regulert i henhold til krav gjennom kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen og høyder er avklart i gjeldende områdeplan og er i tråd med denne. K1 i områdeplanen (ballplassen) er felles til alle beboere, og det er regulert inn to nye lekeplasser som er i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Planen vil legges ut til offentlig ettersyn og dette blir varslet i lokalavisen, på hjemmesidene til kommunen og per brev til berørte parter.</p>                                                                                                                                           |
| Trøndelag fylkeskommune<br>21.01.2021                      | <p>Trøndelag fylkeskommune minner om at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og hvordan dette er ivaretatt bør komme frem av planforslaget.</p> <p>Stjørdal kommune er en del av Byvekstavtalen, noe som innebærer et mål om null vekst i personbiltrafikken. Krav til parkeringsplasser i bestemmelsene bør speile dette. Fylkeskommunen vurderer at det ikke er ønskelig å bruke verdifulle areal til overflateparkering.</p> <p>Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av deler av planområdet i forbindelse med tidligere plan kalt «Husbyåsen boligområde». Det ble påvist et kulturminne like utenfor som ble frigjort. Det er ikke påvist andre automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven.</p> <p><u>Kommentar:</u> Estetisk utforming er skildra og satt krav om gjennom bestemmelsene. Planforslaget følger det overordna planverket i områdeplanen og kommuneplanens arealdel når det gjelder parkeringsbestemmelser, og tilrettelegger for parkeringskjeller. Uttalelsen er tatt til orientering.</p> |

## 7 VEDLEGG

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Brev fra varsling om oppstart, datert 09.11.20
3. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering
4. Sol- og skyggeanalyse, datert 17.02.21
5. Mulighetsstudie, datert 18.08.20.
6. VA-notat, datert 18.02.21
7. Illustrasjon areal til MUA, datert 17.02.21