

Planinitiativ

Detaljregulering for Extra Hell
GNR/BNR: 162/9 og 162/495



SELBERG
ARKITEKTER



Tiltakshaver:
Coop Midt-Norge

Konsulent:
Selberg Arkitekter AS

Dato:
24.09.2020

Figur 1 Foreslått plangrep
(Kilde: Selberg Arkitekter)

Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan arkitektur landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Formålet med planen.....	1
1.2	Planområdet	2
1.3	Eiendomsforhold	2
1.4	Stedets karakter.....	3
1.5	Trafikkforhold	6
1.6	Kulturminner	7
1.7	Naturverdier	7
1.8	Rekreasjon	7
1.9	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud	8
1.10	Grunnforhold.....	8
1.11	Jordvern.....	9
1.12	Miljøforhold	9
	Planstatus.....	11
1.13	Nasjonale føringer	11
1.14	Regionale føringer	11
1.15	Kommunale føringer	11
1.16	Gjeldende reguleringsplan	13
1.17	Pågående planarbeid.....	15
3	Beskrivelse av planidéen	16
3.1	Arealbruk	18
4	Medvirkning	18
4.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	18
4.2	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	19
4.3	Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart	18
4.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning	18
5	Vurdering av KU-forskriften.....	19
6	Vedlegg	20
	Vedlegg 1 Foreløpig illustrasjonsplan	
	Vedlegg 2 Foreløpig 3D-illustrasjoner	
	Vedlegg 3 Foreløpig mulighetsstudie	
	Vedlegg 4 Foreløpig ROS-analyse	

1 Bakgrunn

1.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for Coop Midt-Norge sin eiendom i Hell sentrum. Selberg Arkitekter har på vegne av tiltakshaver utarbeidet planinitiativet. Oversendte dokumentasjon er i tråd med krav til oppstartsmøte i henhold til forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Planområde er en del av delområde S6 (Hell senterområde) i kommuneplanens arealdel 2013-2022. Planforslaget vil være i tråd med bestemmelser og retningslinjer kommuneplanens arealdel.

Planen skal legge til rette for en revitalisering og fornyelse av sentrumsområdet på Hell. Det skal etableres ny Coop-butikk, områder for kombinert næring- og boligformål og boligfelt med kjedede eneboliger og flermannsboliger. Tilkost til planområdet som helhet vil skje fra allerede eksisterende avkjørsler fra Fv705 og inn på området.

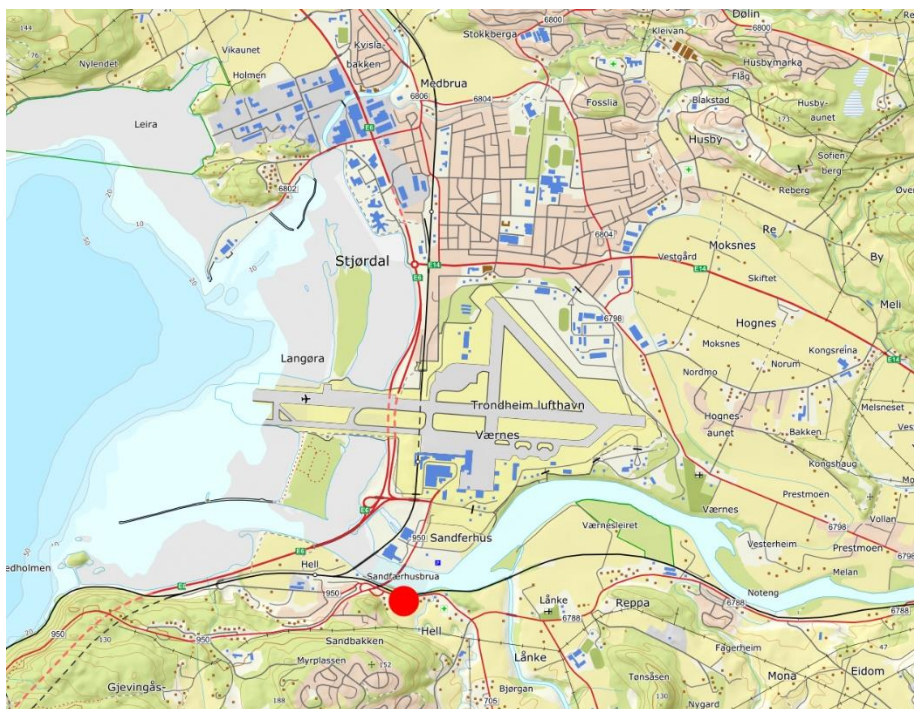
Nytt sentrumsområde på Hell skal ha sitt tyngdepunkt på det flattere området mot Fv705, rundt dagens butikk. Ny butikk skal reguleres like ved dagens butikk. Dette gjøres for å kunne muliggjøre drift av eksisterende dagligvarebutikk parallelt med oppføring av ny. Når ny butikk tas i bruk skal den eksisterende rives for å frigi arealer for etablering av en tydeligere, mer «bymessig» sentrumsstruktur, bestående av en kombinasjon av næring og bolig.

Sør på planområdet legges det til rette for etablering av et nytt boligområde, uteoppholdsarealer for lek og nytt vegnett for tilkomst til boliger.

Planinitiativet er en overordnet vurdering av planforslagets virkning på nærområdet og hvordan ønsket plangrep forholder seg til kommunens utviklingsstrategi. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1. *Krav til planinitiativ*, har 12 krav til et planinitiativ. Disse skal svares ut og redegjøres for:

- a) Formålet med planen.
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder.
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.
- f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.
- g) Forholdet til gjeldende kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.
- h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.
- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.
- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

1.2 Planområdet



Figur 2 Lokalisering av planområdet vist som rødt punkt

Planområdet ligger i tettstedet Hell, sør for Stjørdal sentrum, Stjørdalselva og Trondheim lufthavn, Værnes. Planområdet ligger inntil Fv705, en sentral ferdselsåre i regionen.

Planområdet ligger sentralt i Værnesregionen. Til fots er det ca. 3,5km til Stjørdal sentrum, og ca. 1,5km til Trondheim Lufthavn, Værnes.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet består av de to eiendommene gnr./bnr. 162/9 og 162/495, som vist i fig.3. Eiendommene som planområdet omfatter eies i sin helhet av Coop Midt-Norge, og er ca. 25 daa.



Figur 3 Planområdet med tilgrensende eiendommer

1.4 Stedets karakter

1.4.1 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

I dag ligger det en Coop Prix dagligvarebutikk på eiendommen 162/9, butikken har postadresse Selbuvegen 26. I tilknytning til butikken ligger det parkeringsplasser på bakken. Varelevering er løst i bakkant av butikkbygget. På parkeringsplassens sørøstlige hjørne ligger det et gatekjøkken.

Eiendommen 162/495 er et landbruksareal. Ut ifra ortofoto antas det at åkeren drives som kornåker, eller muligens til grasproduksjon. I vest grenser planområdet til boligbebyggelse, bensinstasjon, industribebyggelse og lagerbygg. Østlige del av foreslått planavgrensning grenser til boligbebyggelse. I sør grenser planområdet til landbruksarealer og utmark. I øst er området avgrenset av bekken Fugla

1.4.2 Eksisterende bebyggelse

På eiendommen står i dag en dagligvarebutikk som er satt opp i tråd med reguleringsplan datert 21. februar 1994.



Figur 4 Dagens Coop Prix butikk sentralt på planområdet.

På eindommen står også gatekjøkkenet Hell Grill som er satt opp i nyere tid.



Figur 5 Gatekjøkken som står på eiendommen 162/9

På eiendommer tilgrensende planområdet er det i hovedsak eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Vest for planområdet ligger det en bensinstasjon (YX Hell) og noen lagerbygg langs Fv705. Det er på, eller i tilknytning til, planområdet ingen arkitektoniske uttrykk utover det som man vanligvis finner i tettsteder på den trønderske landsbygda. Området fra E6 til Lånke skole preges som helhet av en- til treetasjes ene- eller flermannsboliger med saltak, med noen innslag av bebyggelse tilknyttet landbruk.

1.4.3 Topografi

Planområdet ligger i et landskapsrom definert av Stjørdalselva i nord, Steinmohaugen i vest, Hellberget i øst og Gjevingberget i sør. I likhet med omkringliggende arealer er planområdet preget av både bebyggelses- og landbruksarealer. Planområdet ligger i en slak nordvendt helling som på det bratteste har en helling på oppunder 10%. Planområdet består av to eiendommer som skiller seg fra hverandre både i landskapstype og bruk. Den ene er flat og bebygd, Den andre, eiendom (gnr./bnr.162/495) utgjør ca. halvparten av et jordbruksareal som skråer fra butikken og tilhørende parkeringsareal, opp mot Gjevingberget. Planområdets høyeste punkt ligger i det sørvestlige delen av planområdet på ca. kote +20. planområdets laveste punkt ligger mellom dagens parkeringsplass og jordbruksområde, på ca. kote +3,1.



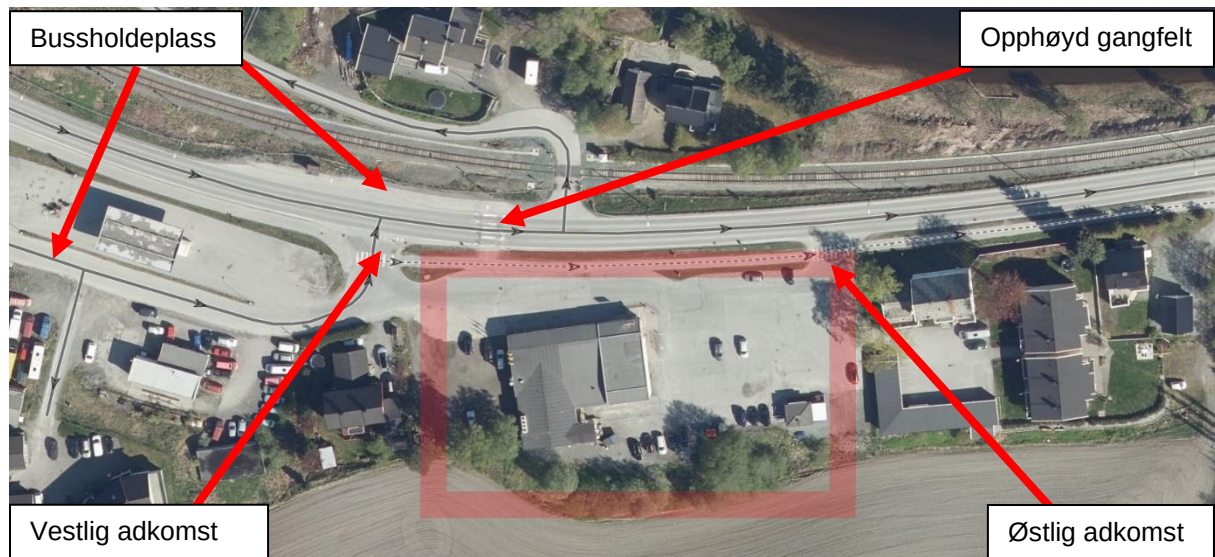
Figur 6 Landskap på og rundt planområde, fra sør mot nord. Planområdet markert medrødt

1.4.4 Solforhold og klima

Det er ikke kjent at planområdet har lokalklimatiske forhold som skiller seg fra forholdene i og rundt Stjørdal ellers. Til tross for at planområdet ligger i et landskapsrom som skråner mot nord er solforholdene gode.

1.5 Trafikkforhold

Planområdet har to adkomster fra Fv705. Fra planområdet går det et opphøyd gangfelt for kryssing av Fv705 over til bebyggelse nord for planområdet og tilgrensende bussholdeplass. Det ligger to bussholdeplasser i nær tilknytning til planområdet, én på nordsiden av Fv705 og én på sørsiden.



Figur 7 Oversikt over vegnettet for biltrafikk og myke trafikanter. Del av planområdet som i dag har veiforbindelse (eiendom 162/9) er markert.

1.5.1 Dagens situasjon – vegnett

Fv705 har fartsgrense 40 km/t forbi store deler av planområdet. På vei østover forbi planområdet skiltes fartsgrensen til 60 km/t. Avkjørsel som betjener planområdet i vest, betjener også tilgrensende bensinstasjon (YX Hell), industri- og lagerbebyggelse, samt boligbebyggelse i Woldsethbakken. Denne avkjørselen betjener og bussholdeplass sør for Fv705. NVDB viser en ÅDT på 5200 på Fv705 forbi planområdet (2019).

Avkjørsel i øst forbinder planområdet til en del av Fv705 med fartsgrense 60km/t. Denne avkjørselen betjener kun eksisterende butikks parkering og gatekjøkken.

Begge avkjørsler har merket fotgjengerovergang som binder overordnet gang- og sykkelvegnett sammen.

Det er ifølge nasjonal vegdatabank ikke registrert noen ulykker i forbindelse med avkjørsler til/fra eiendommene som omfattes av planområdet. I forbindelse med trafikk inn på Fv705 fra avkjørsel i nordlig retning er det registrert én kollisjon, 6.2.2000, Illustrert i figur 8.



Figur 8 Registrerte trafikkuulykker på tilgrensende vegnett (grønt punkt). Kilde: NVDB

1.5.2 Myke trafikanter

Det går gang- og sykkelveg langs planområdet parallelt med Fv705. Denne gang- og sykkelvegen knytter planområdet til interessepunkter nord (Værnes og Stjørdal sentrum), øst (Lånke), vest (Malvik) og sør (Gevingåsen) for planområdet.

Som illustrert i figur 6 er det opparbeidet et opphøyd gangfelt over Fv705, til bussholdeplass og boligbebyggelse på nordsiden siden av Fv705.

1.5.3 Parkering

Store deler av eiendom gnr./bnr. 162/9 er i dag kundeparkering for butikk og gatekjøkken på planområdet. Ut ifra ortofoto er det antatt ca. 50-70 parkeringsplasser.

1.5.4 Kollektivtrafikk

Planområdet betjenes av to bussholdeplasser (illustrert i figur 6) og 4 linjer (Linje 330, 7701, 7706 og 7708). Holdeplassene har i ukedagene god dekning gjennom døgnet i begge retninger, både i retning Stjørdal og Trondheim, og i retning Selbu og Tydal.

Linje 330: 6 avganger på ukedager, 2 på lørdag og 1 på søndag, i retning Selbu og Tydal.

5 avganger på ukedager, 2 på lørdag og 1 på søndag, i retning Trondheim.

Linje 7701: 1 avgang på ukedager i retning Lånke skole og Halsen ungdomsskole og tilbake etter endt skoledag.

Linje 7706: 2 avganger på ukedager i retning Stjørdal stasjon og Halsen ungdomsskole.

Linje 7708: 1 avgang på ukedager i retning Stjørdal torg og Haraldreina skole.

Hell togstasjon ligger 750m vest for planområdet (illustrert i figur 8). Stasjonen har avganger sørover, i retning Trondheim to ganger i timen mellom klokken 0600 og 0800, og etter det en gang i timen fram til klokka 2300. Stasjonen har avganger nordover, i retning Steinkjer to ganger i timen mellom klokken 0546 og 0800, og etter det en gang i timen fram til klokka 2350.

1.6 Kulturminner

Det er ingen registrerte automatiske kulturminner på, eller i tilknytning til planområdet.

1.7 Naturverdier

Det er ikke registrert arter av noen forvaltningsinteresse på, eller i tilknytning til planområdet. Det er gjort registreringer av fugleliv langs elva Fugla som renner ut i Stjørdalselva, ca. 100 meter øst for foreslått planavgrensning. Planarbeidet vurderes til å ikke ha konsekvenser for disse naturverdiene med grunnlag i avstand til planområdet.

Vest for planområdet, på toppen av Steinmohaugen er det et område registrert som lokalt viktig, Sørvendt berg og rasmasser. Planarbeidet vurderes til å ikke komme i konflikt med denne naturverdien med grunnlag i avstand til planområdet.

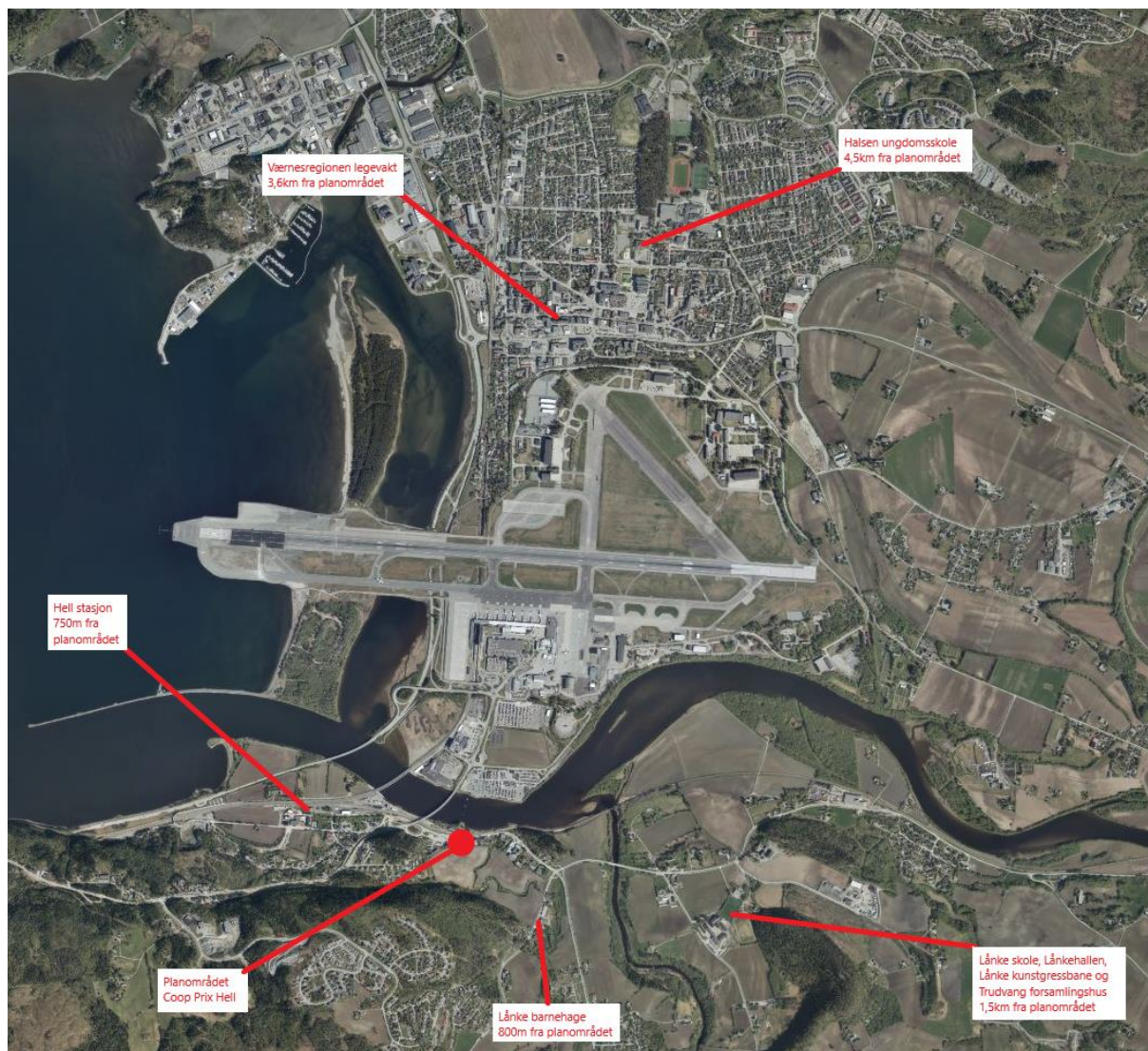
Grundigere vurdering av planens konsekvenser for naturverdier vil gjøre i forbindelse med videre planarbeid. Planbeskrivelsen skal vurderes opp mot Naturmangfoldloven.

1.8 Rekreasjon

Det er ingen registrerte områder for friluftsliv eller annen form for rekreasjon på eller i tilknytning til planområdet.

1.9 Sosial infrastruktur og tjenestetilbud

Planområdet ligger i Lånke skolekrets. Lånke barneskole (1-7. trinn) ligger 1,5km øst for planområdet og Halsen ungdomsskole (8-10.trinn) ligger 4,5km nord for planområdet. Lånke barnehage ligger 800m sør for planområdet og Lånketunet aldershjem 350m øst for planområdet. Lånkehallen og Trudvang forsamlingshus ligger 1,5km øst for planområdet. Værnesregionen Legevakt ligger 3,6km nord for planområdet og nærmeste sykehus er St. Olavs hospital i Trondheim, 35km unna planområdet.



Figur 9 Oversiktskart, sosial infrastruktur og service.

1.10 Grunnforhold

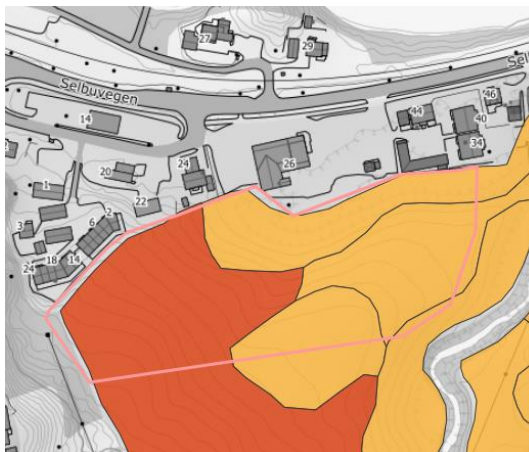
Hele planområdet ligger på tykke hav- og fjordavsetninger. Et stykke øst for planområdet ligger et område med risikoklasse 3, kvikkleire. I plankartet for kommuneplanens arealdel kommer den sørlige delen av planområde i kontakt med faresone for ras- og skredfare. Forhold som angår grunnforhold, skred- og rasfare skal gjøres rede for i planprosessen.

1.11 Jordvern

Deler av planområdet (gnr./bnr. 162/495) er i dag fulldyrka jord av god og svært god kvalitet, men planforslaget kommer ikke i konflikt med byggegrense «grønn strek» i kommuneplanens arealdel 2013-2022 for Stjørdal kommune. Omdisponering av dette jordbruksarealet er ikke i konflikt med overordnet plan, hvor området er avsatt sentrumsformål.



Figur 11 Andel fulldyrka jord på delen av planområdet som omfatter jordbruksarealer (eiendom gnr./bnr. 162/495). Kilde NIBIO



Figur 10 Kvalitet på dyrka jord. Rødt areal er jord av svært god kvalitet og gult areal er jord av god kvalitet. Kilde: NIBIO

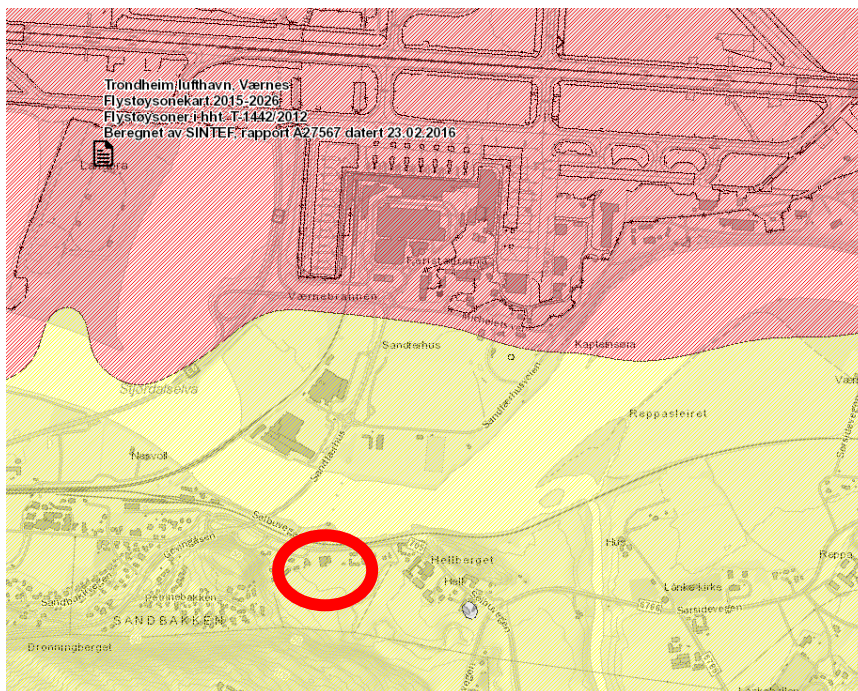
1.12 Miljøforhold

Det er ikke registrert forurensning i grunnen innenfor foreslått planavgrensning. Planområdet er utsatt for støy fra veg og flyplass.

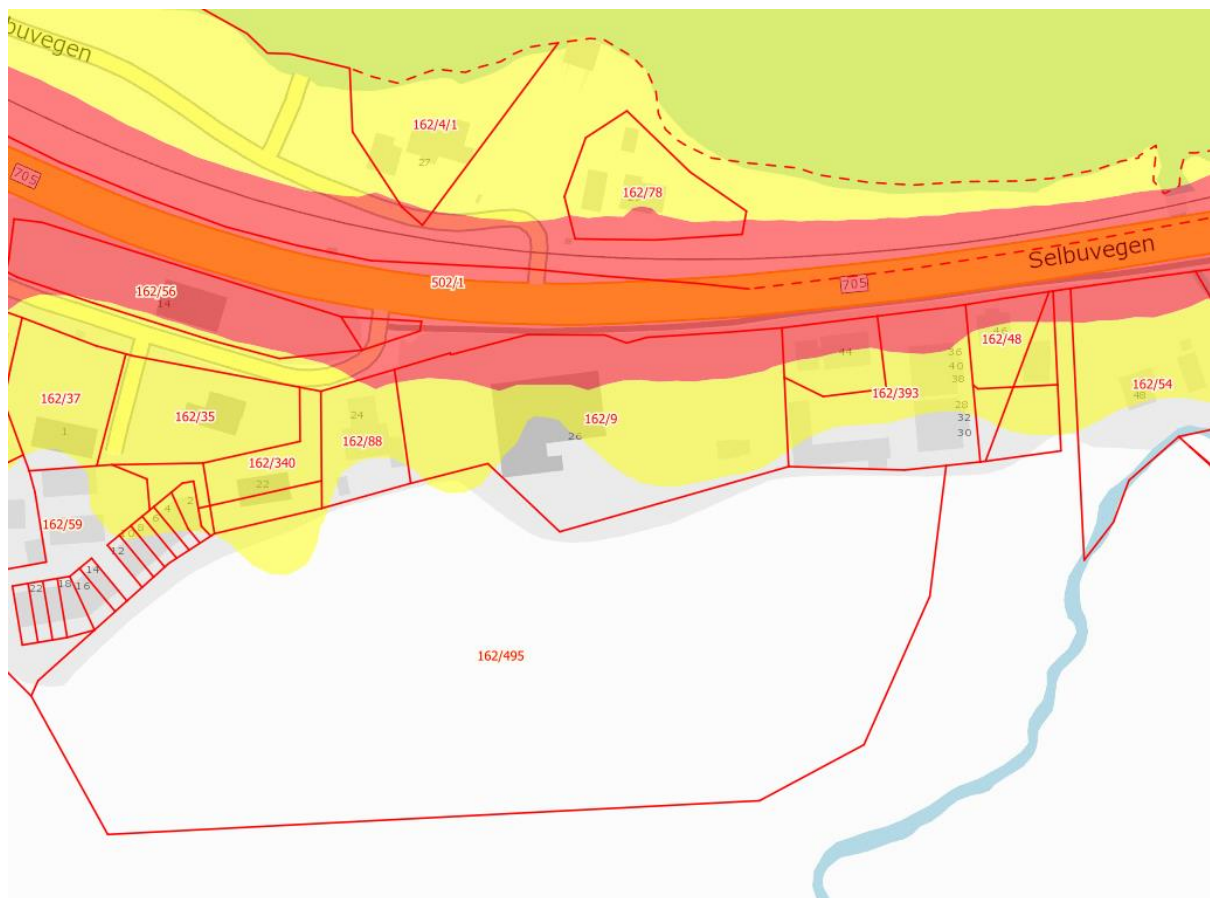
1.12.1 Støy- og luftforurensning

Planområdet er utsatt for støy fra flytrafikk, som medfører at hele planområdet omfattes av gul støysone for flystøy. Se figur 10.

Figur 11 viser at deler av planområdet (gnr./bnr. 162/9), der dagens butikk ligger støyutsatt fra veitrafikkstøy. Resten av planområdet (gnr./bnr. 162/495) kommer så vidt i kontakt med gul støysone.



Figur 12 Støysone kart Trondheim lufthavn, Værnes. Planområdet ligger innenfor gul støysone og er markert med rød sirkel. Kilde: Avinor.



Figur 13 Støysonekart, veitrafikk. Kilde: SVV.

Planstatus

Reguleringsplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser. Viktige nasjonale og regionale føringer er blant annet klimautfordringene, retningslinjer for areal og transportplanlegging, innskjerpet jordvern, hensyn til barn og unge og krav til universell utforming.

1.13 Nasjonale føringer

- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
 - Redusere klimagassutslipp
 - Bedre bymiljø og helse
 - Økt tilgjengelighet for alle
 - Bevaring av strandsonen
 - Sikring av grunnlag for matproduksjon gjennom vern av produktiv jord
 - Redusere tap av biologisk mangfold
 - Redusere tap av Naturmangfold
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre
- Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

1.14 Regionale føringer

- Fylkesplan for Trøndelag 2018-2030
- Regional plan for arealbruk (25.04.2013)
- IKAP 2 (13.02.2015)

1.15 Kommunale føringer

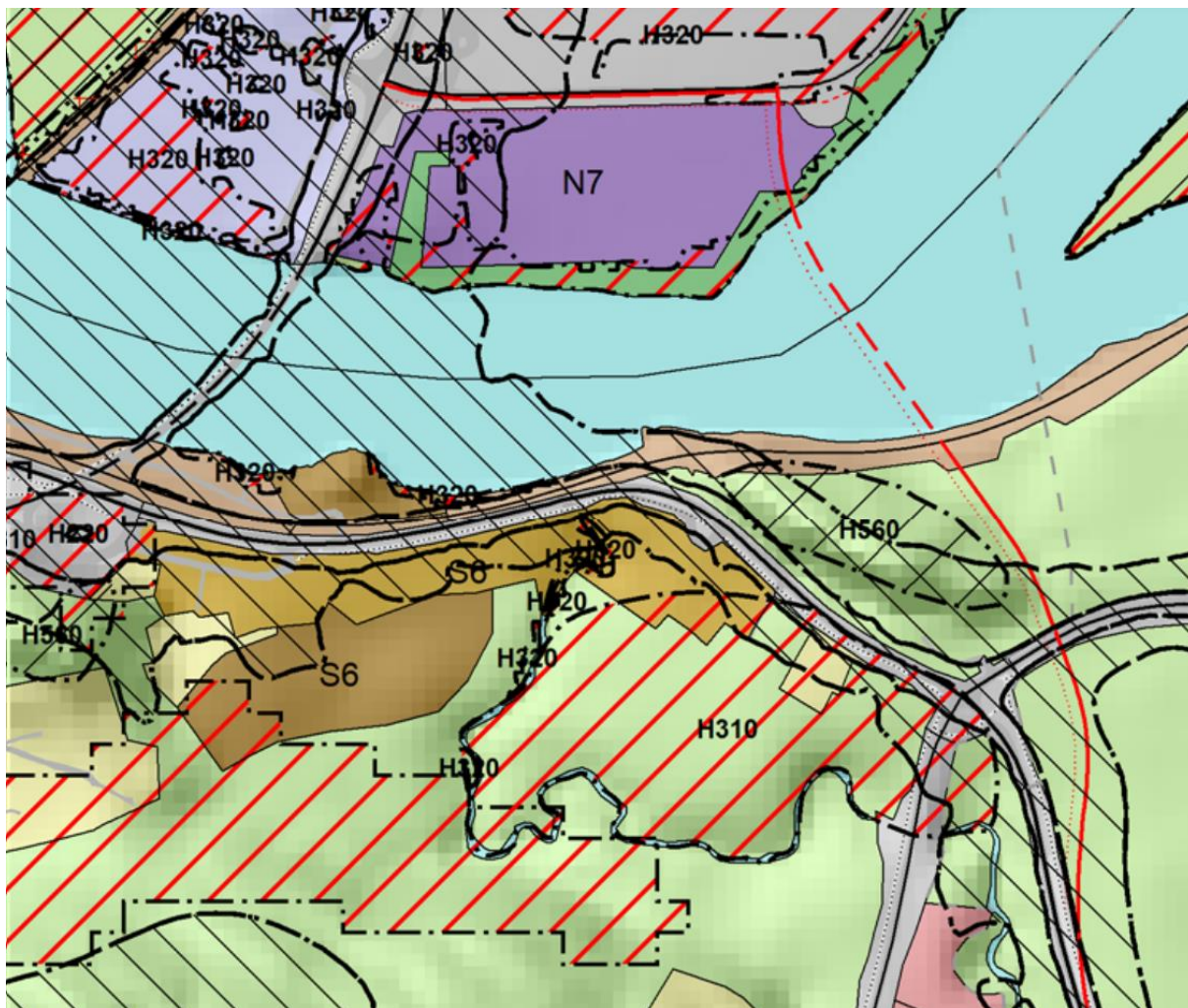
Stjørdal kommunes overordnede visjon er *Stjørdal – et godt valg for framtida*. Kommunens visjon skal oppnås gjennom et sett av mål som til sammen skal utgjøre rammefaktorer som framtidig utvikling skal skje innenfor. I korte, generelle trekk betyr dette at utbyggingen skal prioriteres til de riktige arealene i forhold til miljø, en effektiv utnyttning av eksisterende infrastruktur, et trafikkreduserende utbyggingsmønster og med en målsetting om å opprettholde bosettingen i hele kommunen.

Planområdet er en del av et større areal avsatt framtidig og nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2013-2022 for Stjørdal kommune. Området har i overordnet plan fått navnet S6, Hell senterområde. Området er vist i utsnitt av kommuneplanens arealdel i figur 12.

Ifølge bestemmelser tilhørende kommuneplanens arealdel tillates det i område S6 blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig tilhører et kommunedelsenter. Av bestemmelsene kommer det fram at før det tillates oppstart av detaljreguleringsplanarbeid og nye tiltak i tråd med overordna plan innenfor område S6, skal det foreligge en områdereguleringsplan for hele S6.

Bestemmelser for S6 sier også at det ikke kan igangsettes tiltak på S6 før Fv705 er lagt i ny trasé. Ny Fv705 er planlagt flyttet ut av område S6, og i retning Stjørdal sentrum via ny bro over Stjørdalselva. Planlagt trasé er vist som rød linje i kommuneplanens arealdels plankart (figur 12), øst for feltet S6.

Figur 12 viser, i tillegg til ny trasé for Fv705, bestemmelsesområder som omfatter S6 i forhold til veitrafikkstøy og faresone for skred og ras.



Figur 12 Kommuneplanens arealdel 2013-2022. Kilde: Stjørdal kommune

1.15.1 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Areal som i detaljplanen avsettes uteopphold skal være skjermet mot støy fra vei og bane over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016. I tillegg skal deler av arealet skal være skjermet for flystøy over grenseverdiene for gul støysone i retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016. Deler av arealet avsatt lek og uteopphold skal ifølge kommuneplanens bestemmelser i tillegg være godt skjermet for vind og snødrev. Kommuneplanens bestemmelser stiller ellers følgende krav uteoppholdsareal for S6:

- Frittliggende småhusbebyggelse, 150m². tillegg per boenhet inntil 60 m², 30 m².
- Konsentrert småhusbebyggelse, 100 m².
- Blokkbebyggelse 75 m².
- Hybel i hybelbygg, 30 m².
- Institusjon, per pasientrom, 15 m².

1.15.2 Krav til utnyttelse

Det forutsettes en høy utnyttelsesgrad, tilsvarende minimum 3 boliger pr daa byggeareal for boligbebyggelse på område S6. For byggeområder som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50% BRA.

1.15.3 Krav til parkering §1.6.9

Kommuneplanens bestemmelser sier at ved utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør det legges til rette for ladestasjon for elbil.

Kommuneplanens arealdel stiller ellers følgende krav parkering for det aktuelle området i dette planinitiativet:

- 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 – 100 m² BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA.
- 2,0 plasser pr. 100 m² BRA kontor- og forretningsformål inkl. hotell og servering.
- 1,0 plasser pr. 100 m² BRA industri- og lagerformål.
- 2 sykkelparkeringsplasser som minimum for bolig.
- 2 sykkelparkeringsplasser som minimum per 50 m² BRA forretning/kontor.
- 0,3 sykkelparkeringsplasser som minimum per ansatt ved den aktuelle bedriften.

1.15.4 Byggegrenser

Detaljreguleringsplanen skal angi bebyggelsens plassering. Hovedregel for byggegrense til senterlinje fylkesvei er 50m, noe som vil være problematisk ved realisering av planforslaget. Dette må avklares i samråd med Stjørdal kommune og veieier.

1.15.5 Byggehøyder

Detaljreguleringsplanen skal angi bebyggelsens høyde. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

1.15.6 Andre kommunale temaplaner

Ikke aktuelt

1.16 Gjeldende reguleringsplan



Figur 13 Reguleringsplan Hell Lånke. Kilde: Stjørdal kommune

PlanID 2-012, *Hell Lånke* (1954). Eiendom gnr./bnr. 162/9 er regulert for Forretning. Eiendom gnr./bnr. 162/495 er regulert for frittstående boligbebyggelse (boligfelt), som vist i figur 13.



Figur 14 Reguleringsplan *Hellbrua-Malvikkrysset*. Kilde: Stjørdal kommune

PlanID 5035 2-025, *Hellbrua – Malvikkrysset*(1994). Feltet M4 tilsvarer eiendom gnr./bnr. 162/9. M4 er regulert for forretning og kontor, som vist i figur 14.

1.16.1 Tilgrensende planer



Figur 15 Tilgrensende reguleringsplan. Kilde: Stjørdal kommune

PlanID 5035 2-019, *Bebyggelsesplan for gnr.162 bnr. 265 og 59 i Stjørdal kommune*. Deler av gnr./bnr. 162/495 regulert til gang/sykkelveg, fortau, illustrert i figur 15.

1.17 Pågående planarbeid

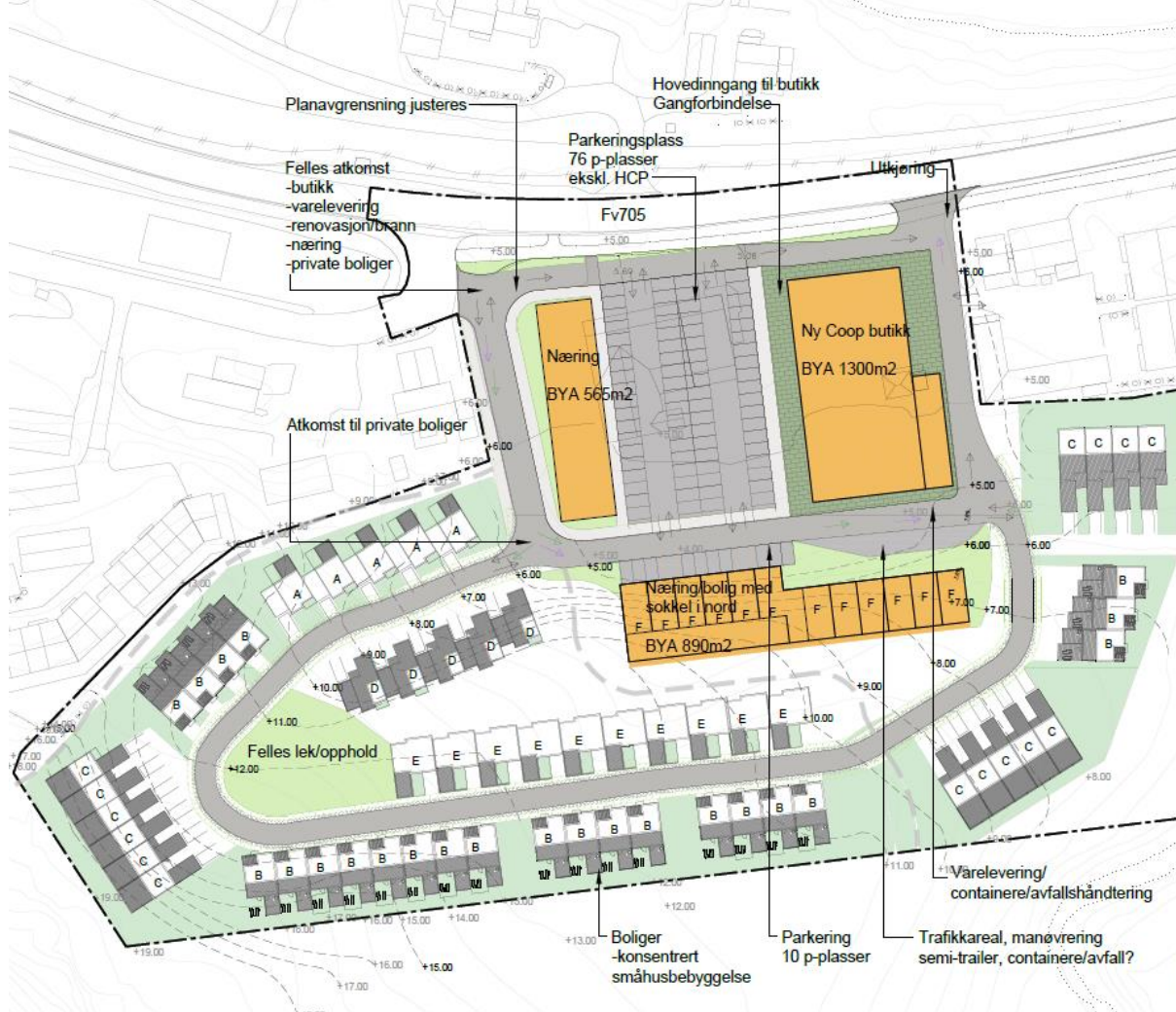
Ingen pågående planarbeid i tilknytning til planområdet.

3 Beskrivelse av planidéen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for lokalsenter på Hell. Dette innebærer å reetablere eksisterende dagligvarebutikk, samt regulere for bolig, næring, grøntområder og øvrige sentrumsformål som omfattes av kommuneplanens bestemmelser. En viktig målsetting i prosjektet er å kunne reetablere butikken uten å måtte rive eksisterende butikk før ny er tatt i bruk.

I forbindelse med planinitiativet er det utarbeides en enkel vurdering av plassering av bolig, næring og vegtrasé. Dette arbeidet resulterte i de vedlagte skissene, og var en vurdering av boligtyper, plassering av næring/butikk, sol/skygge, uteoppholdsareal, veg og gater mv.

Målet var å lage et overordnet plangrep som ville muliggjøre et attraktivt sted som kan fungere god med eksisterende situasjon på Hell, og hvordan vi ser for oss fremtidig utvikling av lokalsenteret. Planen skal legge til rette for befolkningsvekst i et tradisjonelt boligfelt med småhusbebyggelse. Det tilstrebes en variert boligtype med parkering på egen tomt. Sentralt plassert, og med gode utsikt og solforhold, kan det plasseres et felles uteoppholdsareal som fungerer som lekeplass og et sosialt møtested. Det er muligheter for ytterligere en mindre sandlekeplass innenfor området. Stier og snarveier, både eksisterende og nye, legges inn i planen. Disse vil fungere som gangforbindelser utenom biltrafikk, mellom boligene, butikken og øvrig gang- og sykkelvegnettverk.



Figur 14 Utsnitt av skissert situasjonsplan som viser overordna plangrep og bebyggelse (kilde: Selberg Arkitekter AS).



Figur 15 Enkel 3D-illustrasjon over foreslått plangrep og bebyggelse, fra øst (kilde: Selberg Arkitekter AS)



Figur 16 Enkel 3D-illustrasjon over foreslått plangrep og bebyggelse, fra nord (kilde: Selberg Arkitekter AS)

3.1 Arealbruk

Planområdet er på totalt 31,2 daa, hvorav ca. 5 daa er eksisterende butikkomt.

Arealbruk i tabellen under er i tråd med vedlagt førsteutkast til reguleringsplankart..

Arealformål	Størrelse
Boligbebyggelse	15,3daa
Forretninger	3,9daa
Lekeplass	0,8daa
Sentrumsformål (Forretninger/kontor)	1daa
Gang- sykkelveg og fortau	0,3daa
Turveg	0,5daa
Vegareal (eksklusive FV705)	3,7daa
Landbruksareal	4,1daa

4 Medvirkning

4.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er få interesser og naboer som berøres direkte av planforslaget. Tilgrensende naboeiendommer vil bli tilskrevet i varsel om oppstart.

Følgende interesser og naboeiendommer er så langt kartlagt, og berørt av ny bebyggelse:

- Eiendommen gnr./bnr. 162/393 er nærmeste nabo til nytt bygg for forretning, og vil delvis bli berørt av adkomstveg og utkjøring. Planen vil forholde seg til nødvendig avstand til nabobebyggelse og sørge for trafikksikkerhet for private adkomster.
- Bane NOR sin eiendom vil omfattes av planområdet. Dette gjelder en mindre del av eiendommen gnr./bnr. 4120/1 (HELL ST - HEGRA ST LINJEGRUNN), nord for eksisterende veg. Det er ikke planlagt tiltak på eller langs vegen. Arealet tas med for å stadfeste vegbredde på fylkesvegen.
- Landbrukseiendommen gnr./bnr. 162/3 er tilliggende utbyggingsområdet, og driftsmessig blir jordet slik det ligger i dag mindre ved at eiendommen gnr./bnr. 162/495 blir bygget ned. Utbyggingen er i henhold til gjeldende plan. Adkomst til dette jordet er sikret øst for Selbuvegen 46, og vil kunne opprettholde tilkomst og drift som i dag.
- Bebyggelsen vest for dagens butikk blir naboer til nytt boligfelt. Utbyggingen anses ikke som en negativ konsekvens for eksisterende bebyggelse. Sol- og skyggevirkning vil ivaretas, og området vil totalt sett oppleves som en forbedring av utearealene. Området vil bla. inneholde en lekeplass.

4.2 Berørte organer og andre interessenter som skal varsles ved planoppstart

Stjørdaal kommune bes om å fremskaffe adresseliste med relevante berørte organer og andre interessenter.

4.3 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Planen vil følge ordinære prosesser for samarbeid og medvirkning iht. bestemmelsene i pbl. Medvirkningsprosess ut over dette avklares med kommune i oppstartsmøte.

5 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) etter metodikken i DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging», utgitt i 2017. Foreløpig ROS-analyse sendes inn sammen med dette planinitiativet og anmodningen om oppstartsmøte.

Aktuelle temaer som foreløpig er identifisert er grunnforhold, rasfare, flom, trafiksikkerhet og støy. Komplette planmateriale vil omfatte en fagutredning der det anses som nødvendig. Dette vil danne grunnlag for vurderingene i den endelige ROS-analysen.

6 Vurdering av KU-forskriften

Planforslaget forholder seg til utbygging i tråd med sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel og overordnede planer for øvrig. Ingen av forslag til tiltak er vurdert til å ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutredning utløses derfor ikke. Det henstilles om at Stjørdal kommunen stiller seg bak denne vurderingen, og tas med i oppstartsmøtereferatet.

7 Vedlegg

Vedlegg 1	Foreløpig situasjonsplan med foreslått plangrep skissert i 3D
Vedlegg 2	Foreløpig planavgrensning
Vedlegg 3	Foreløpig plankart med arealregnskap
Vedlegg 4	Foreløpig ROS-analyse