

Datert: 10.07.2019



Innhold

Innhold	2
0. AREALOPPGAVE	4
0.1. Arealformål	4
0.2. Utbyggingsareal totalt og fordelt på formål.....	4
0.3. Eiendomsopplysninger.....	5
1. BAKGRUNN	7
1.1. Tiltakshaver og forslagsstiller	7
1.2. Planens hensikt.....	7
2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	7
2.1. Om planprosessen	7
2.2. Oppsummering av innspillene.....	7
3. Planstatus og rammebetingelser	8
3.1. Statlige planretningslinjer (SPR) og regionale føringer.....	8
3.2. Kommuneplanens arealdel	9
3.3. Reguleringsplaner	10
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, eksisterende forhold.....	12
4.1. Oversiktskart	12
4.2. Dagens arealbruk og bygninger.....	12
4.3. Tilstøtende arealer.....	12
4.4. Landskap og solforhold	12
4.5. Grunnforhold og flomfare.....	13
4.6. Bebyggelsesstruktur	13
4.7. Vernehensyn	13
4.8. Trafikkforhold	13
4.9. Infrastruktur	13
5. Beskrivelse av planforslaget	15
5.1. Planforslagets utforming.....	15
5.2. Planforslagets forhold til omgivelsene	16
5.3. Planforslagets estetiske kvaliteter.....	17
5.4. Planforslagets tekniske løsninger	17
6. Virkninger av planforslaget.....	18
6.1. Risiko- og sårbarhet	18
6.2. Arealbruk.....	18
6.3. Landskap og solforhold	19
6.4. Bebyggelsesstruktur	19

6.5.	Trafikkforhold	19
6.6.	Infrastruktur	19
6.7.	Støy og luftkvalitet.....	19
6.8.	Barn og unge	19
7.	Kilder og vedlegg.....	21
7.1.	Kilder	21
7.2.	Vedlegg	21

0. AREALOPPGAVE

0.1. Arealformål

Planforslaget omfatter følgende formål og areal:

Arealformål iht. PBL § 12-5		Areal
Bebyggelse og anlegg		
	Energianlegg (1510)	0,10 daa
	Forretning/kontor/lager/parkering (1900)	9,35 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
	Kjøreveg (2011)	2,30 daa
	Fortau (2012)	0,27 daa
	Annen veggrunn – grøntareal (2019)	0,91 daa
PBL §12-5. Grønnstruktur		
	Vegetasjonsskjerm (3060)	1,59 daa
SUM		14,52 daa

Tabell 1: Oversikt over reguleringsformål

0.2. Utbyggingsareal totalt og fordelt på formål

FORMÅLSFORDELING	Totalt areal (m ²)	Foreslått tillatt utnytting (m ²)	
		Min. BRA	Maks. BRA
Forretning/kontor/lager/parkering	9346	4673	14019
TOTAL	9346	4673	14019

Tabell 2: Oversikt over formålsfordeling

0.3. Eiendomsopplysninger



Kartutsnittet over viser grenser og gnr/bnr-fnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet. Planområdet er angitt med sort stiplet linje. Illustrasjonen er orientert med nord oppover.

Eiendom	Areal (m ²)	Berørt areal (m ²)
Direkte berørte eiendommer		
102/71	5 510	4 223
102/971	9 829	9 819
102/68	10 426	133
102/948	7 163	145
102/281	6191	169
Sum berørte eiendommer		14 389
Naboeiendommer		
102/96		
104/3		
102/90		
102/271		
102/153		
103/9		
102/282		
102/69		
102/868		
102/896		
102/890		
102/743		
102/892		
102/889		
102/953		
102/888		
102/305		
102/949		
102/220		
102/886		
102/291		
102/891		

102/916			
102/887			

1. BAKGRUNN

1.1. Tiltakshaver og forslagsstiller

Forslagsstiller: ARC Arkitekter AS.

Tiltakshaver: Kavle Eiendom AS

1.2. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av lager, forretning for plasskrevende varegrupper og kontor med tilhørende parkering og infrastruktur. Det legges opp til to separate byggeområder – ett på hver side av veien Husbyfaret.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1. Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

22.08.2018	Planoppstartsmøte
28.08.2018	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter
30.08.2018	Oppstart av planarbeidet ble varslet i Bladet

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet inn 6 innspill.

2.2. Oppsummering av innspillene

Det har blitt registrert følgende innspill i planprosessen:

Etter varsel om oppstart av planarbeidet:

17.09.2018	Avinor – uttalelse fra Avinor
18.09.2018	Sametinget – Sametingets uttalelse til oppstartsvarsel
19.09.2018	Fylkesmannen i Trøndelag – Fylkesmannens uttalelse til varsel om planoppstart
19.09.2018	Nord Studentsamskipnad – Innspill til planarbeidet
24.09.2018	NTE Nett AS – Innspill til planoppstart
28.09.2018	NVE – NVEs innspill

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 5.7. Dette er kort oppsummert de viktigste temaene som er adressert i høringen:

Fra offentlige etater er de viktigste temaene forbundet med planområdet plassering i forhold til Trondheim Lufthavn Værnes, utnyttelsesgrad og konsekvenser for omgivelsene. I tillegg til dette er Nord Studentsamskipnad opptatt av at det settes av areal til parkeringsplasser for hybelbyggene like nordøst for planområdet.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1. Statlige planretningslinjer (SPR) og regionale føringer

3.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vedtatt ved kgl. res. av 26.09.2014

De statlige planretningslinjene sier at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder.

Planforslagets forhold til statlige planretningslinjer:

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel og anses dermed å også være i tråd med de statlige planretningslinjene.

3.1.2 IKAP-2 Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen

Vedtatt i Trondheimsregionen 13.02.2015.

Den interkommunale planen har som mål at regionen skal ha en klimavennlig areal- og transportutvikling. For å nå dette målet er det en uttalt strategi at tyngden av arealutviklingen skal skje innenfor influensområde for kollektiv og innenfor gang-/sykkelavstand til sentrene. Arealkrevende virksomheter skal lokaliseres mest mulig gunstig i forhold til godsstrømmer og øvrig trafikkskapning.

Det er et mål at jordbruksarealet opprettholdes for å sikre dagens og framtidig matproduksjon i området ved at man i størst mulig grad unngår nedbygging av jordbruksareal. Planen gir samtidig retningslinjer om at i blant annet arealer som har gang-/sykkelavstand til senterområder, kan utbyggingshensyn tillegges større vekt enn jordvern. En eventuell nedbygging av landbruksareal skal avklares i kommuneplanens arealdel.

Man ønsker at Trondheimsregionen skal være en attraktiv region å etablere og drive næringsvirksomhet i. Det skal derfor sikres tilgjengelig næringsareal til arealkrevende bedrifter og det skal legges opp til en effektiv arealbruk.

Planforslagets forhold til den interkommunale planen:

Planområdet ligger inntil ringvei som betjener store boligområder og anses samtidig for å ligge innenfor gang-/sykkelavstand til Stjørdal sentrum. Planforslaget vil medføre utbygging av dyrka/dyrkbart areal, men dette er avklart i overordnet plan (KPA) og anses derfor å være i tråd med retningslinjer forbundet med jordvern i IKAP-2. Husbyfaret har direkte tilknytning til E14, noe som anses som gunstig i forhold til trafikkstrøm til og fra planområdet.

3.1.3 Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag

Vedtatt i fylkestinget 25.04.2013.

Planen skal bidra til en videre utvikling av attraktive byer gjennom bedre utnytting og kvalitetsutvikling av sentrumsområdene. Dette sikres gjennom regionalpolitiske retningslinjer som blant annet poengterer at transportorienterte virksomheter bør lokaliseres i ytre del av sentrumsavgrensingen.

Regionen ønsker å opprettholde sin posisjon som matvareprodusent og ivareta fremtidens matvaresikkerhet. Det foreligger derfor sterke regionalpolitiske retningslinjer for ivaretagelse av dyrka og dyrkbar jord. Kommuneplanens arealdel skal ivareta helhetsperspektivet og an vise hvordan byvekst og utbygging kan skje samtidig som framtidig matproduksjon sikres gjennom ivaretagelse av jordressursene.

Den regionale planen skal bidra til å sikre tilgang til næringsarealer i regionen samt at virksomheter lokaliseres hensiktsmessig i forhold til funksjon. For tettsteder uten definerte avlastningsområder skal plass- og transportkrevende varegrupper fortrinnsvis lokaliseres i utkanten av tettstedet, og på en slik måte et de kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i tettstedet.

Planforslagets forhold til regional plan:

I tråd med KPA legges det opp til arealkrevende virksomheter innenfor planområdet, noe som anses å være i tråd med den regionale planen. Som nevnt i forbindelse med IKAP-2, legger planen opp til utbygging av dyrka/dyrkbar jord. Ved å gjøre dette i tråd med KPA, anses planforslaget å være i tråd med den regionale planen. Med direkte tilknytning til E14, kan planområdet nås uten å forstyrre

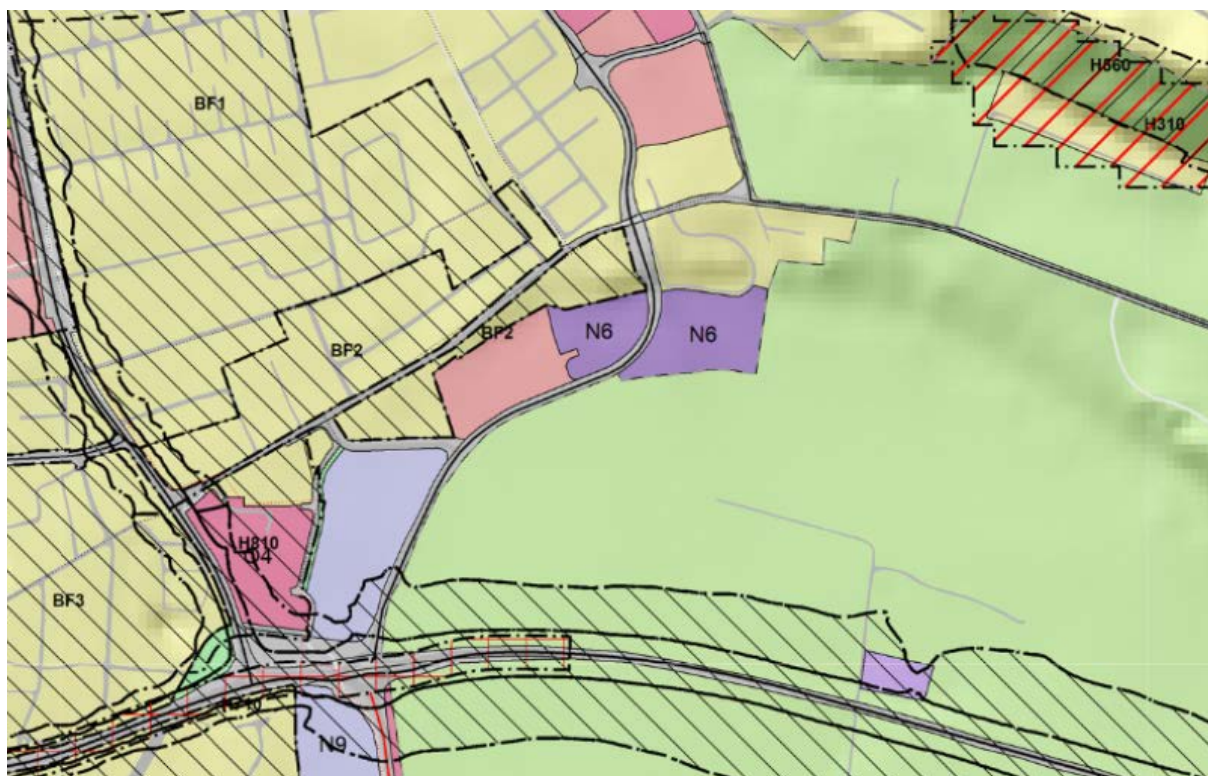
nærliggende boligbebyggelse i særlig grad.

3.2. Kommuneplanens arealdel

I Kommuneplanens arealdel 2013-2022 (KPA), vedtatt 20.03.2014 og sist revidert 05.10.2017, er området satt av til næringsbebyggelse med områdenavn Evja Nord N6. Hovedformålet næring inneholder underformålene kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og annen næring. I bestemmelsen punkt 2.4 står det følgende retningslinje som gjelder bl.a. for dette området:

«Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.»

Planområdet berøres av sikringssone for høyderestriksjonsplan/BRA-kart – Trondheim Lufthavn Værnes. Det ligger også innenfor gul støysone for fly.



Figur 1: Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel

Beskrivelse av avvik:

Område N6 omfatter eiendommene gnr/bnr. 102/971, 102/71, 102/281 og 102/153. Tiltakshaver er grunneier av eiendommene gnr/bnr. 102/971 og 91 og regulerer derfor kun disse to eiendommene. Det er ingen krav om felles planlegging innenfor område N6 og dette er dermed ikke et avvik fra kommuneplanen.

3.3. Reguleringsplaner

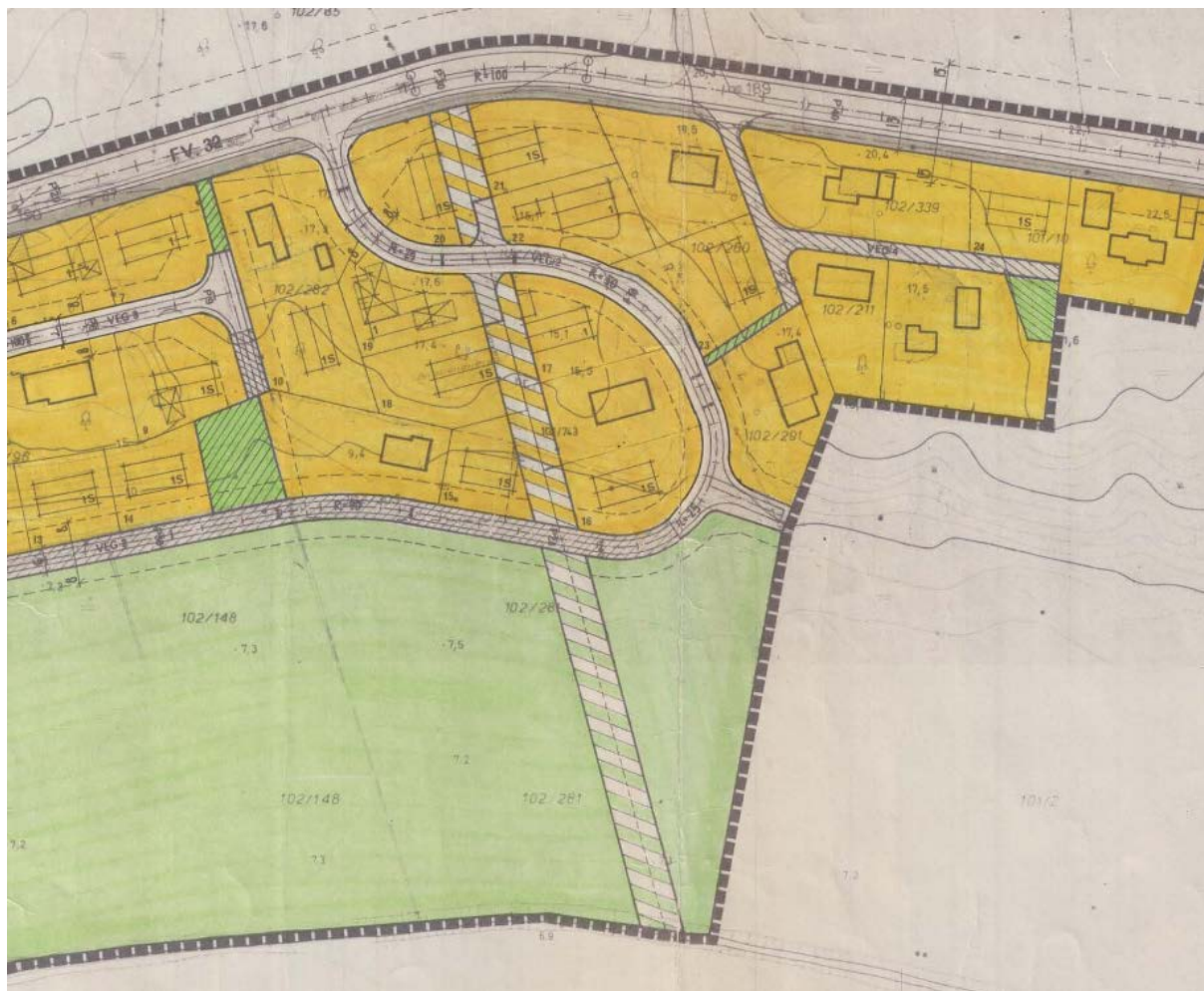
Husby Evje (PID 1-022), vedtatt 04.03.1991

Planområdet ligger innenfor område regulert til jordbruksformål i reguleringsplanen for Husby Evje.

I henhold til KPA pkt. 1.2 og PBL §1-5 går kommuneplanens arealdel foran dersom det er konflikt med bestemmelser og arealbruk i reguleringsplanen.

Planforslagets forhold til gjeldende regulering:

Planforslaget avviker fra arealformål i gjeldende reguleringsplan. Se forhold til kommuneplanens arealdel, pkt. 3.2, for beskrivelse av avvik for formål.



Figur 2: Utsnitt fra reguleringsplan for Husby Evje

Evjegrøfta – mindre vesentlig endring (PID 1-138-B), vedtatt 02.04.2008

Planen er en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Evjegrøfta (PID 1-138) som ble vedtatt 27.11.1997 og det er bestemmelsene for denne planen som er gjeldende. Planområdet omfatter formålene byggeområde for småbedrifter, kjørevei, annen veggrunn og felles grøntanlegg.

Grøntområdet er satt av til kantvegetasjon langs Evjegrøfta og kjøreveien med tilhørende arealer for annen veggrunn er satt av til offentlig trafikkområde (kjørebane) med nødvendig areal til kjørebane og skuldre. Innenfor byggeområdet tillates det oppføring av bygg for småbedrifter tilknyttet verksted-, handverk-, konsulent- og høyteknologivirksomhet samt innen opplæring og utdanning. Det tillates en tomteutnyttelse (TU) på 80%. Bebyggelsen kan ha gesimshøyde på 11 m og mønehøyde inntil 12,5 m over ferdig planert terreng. Det settes krav om at bebyggelsen få en god form og materialbehandling samt at byggeområdene innenfor planen får et enhetlig og harmonisk preg. Det stilles krav om at ubebyggt areal må gis tiltalende behandling og at utvendig lagring skal avskjermes.



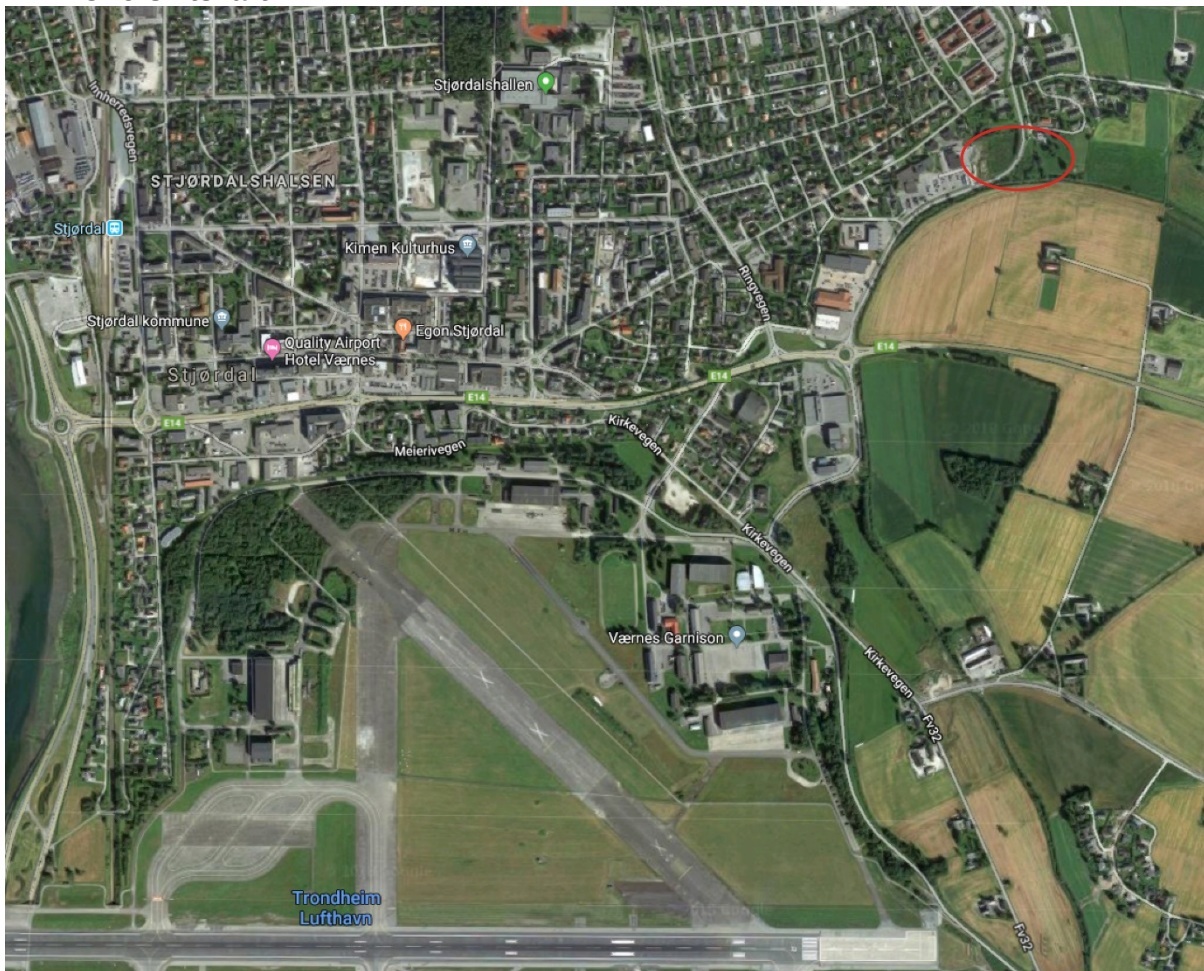
Figur 3: Utsnitt av reguleringsplan for Evjegrøfta – mindre vesentlig endring

Planforslagets forhold til reguleringsplanen:

Område N3 i reguleringsplanen omreguleres fra formål «byggeområde for småbedrifter» til formål forretning/kontor/lager/parkering. Utnyttelsesgraden endres fra TU=80% til %BRA mellom 50 og 150.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. Oversiktskart



Den røde ringen i nordøstre hjørne av ortofotoet viser planområdets plassering nordøst for Stjørdal sentrum. Nord er orientert oppover på bildet.

Planområdet er på ca. 14 daa og ligger ca. 1,5 km nordøst for Stjørdal sentrum. Planområdet avgrenses av tilstøtende boligområder i nord, en privat barne- og ungdomsskole samt bilforretning i vest og jordbruksområder i sør og øst.

4.2. Dagens arealbruk og bygninger

Begge eiendommene er ubebygget og består av delvis vedlikeholdt vegetasjon i form av noe plen og mest viltvoksende trær, busker og annen markvegetasjon. Deler av eiendommen vest for Husbyfaret benyttes som adkomstvei til byggeområder nordvest og vest for eiendommen og noe biloppstilling i forbindelse med denne.

4.3. Tilstøtende arealer

Mot vest: Fagerhaug skole (privat barne- og ungdomsskole) samt bilforretning.

Mot nord: Boligområder

Mot øst: Landbruksarealer. Tilstøtende eiendom (gnr/bnr. 102/281) er bebygget med veksthus og driftsbygninger tilknyttet disse. En av disse driftsbygningene ligger delvis innenfor planområdet.

Mot sør: Landbruksarealer. Evjegrøfta ligger mellom planområdet og dyrkamarka i sør.

4.4. Landskap og solforhold

Terrengnet innenfor planområdet er tilnærmet flatt og avgrenses av ei skråning mot nord. Kun innenfor eiendom gnr/bnr. 102/71 finnes det en liten haug med ca. 3 meters høyde. Langs planområdets sørlige grense øst for Husbyfaret går det ei grøft (Evjegrøfta) og det vokser løvtrær langs kanten av denne.

De store, åpne jordbruksområdene mot øst og sør, samt den lave bebyggelsen i vest gir gode

solforhold innenfor planområdet.

4.5. Grunnforhold og flomfare

4.5.1. Geoteknisk

Registrert jordart innenfor planområdet er uspesifisert elveavsetning. Det ligger ikke innenfor eller nært registrerte kvikkleireområder, men ligger under marin grense. Planområdet ligger ikke innenfor område med fare for skred av noen art.

4.5.2. Grunnforurensing

Det er ikke registrert forurensing i grunnen innenfor planområdet. Området er ubebygget og det foreligger derfor ingen mistanke om uregistrert grunnforurensing.

4.5.3. Flomfare

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom fra den nærliggende Evjegrøfta, men det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak i planen. Utfyllende informasjon finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2.1 ROS-analyse.

4.6. Bebyggelsesstruktur

Nord for planområdet preges områdene i stor grad av boligbebyggelse. Strukturen er småhusbebyggelse med innslag av større volumer. Sørvest for planområdet preges arealene av større bygningsvolumer for skole- og næringsformål. Planområdet er ubebygget og ligger i overgangen mellom de to etablerte typene av bebyggelsesstruktur.

4.7. Vernehensyn

Det er ikke gjort noen registreringer av kulturminner i eller i nærheten av området. Det er heller ikke registrert sårbare eller truede arter i eller i nærhet av planområdet.

4.8. Trafikkforhold

Den kommunale veien Husbyfaret strekker seg gjennom planområdet i nord sør-retning. Den strekker seg fra E14 Mellomriksveien i sør til Remyrvegen i nordøst.

4.8.1. Adkomst

Det er tilgang til eiendommen vest for veien via fellesavkjørsel lengst sørvest i planområdet. Det er ingen direkte adkomst til eiendommen øst for Husbyfaret. Eiendommen nås via Kavleveien i nord.

4.8.2. Kapasitet i veinettet

Trafikkmengden i Husbyfaret forbi eiendommen ligger på ca. 1500 ÅDT. Fartsgrensen i Husbyfaret er 50 km/t.

4.8.3. Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass er Sigurd Jarls veg, ca. 800 m gangavstand fra planområdet. Holdeplassen betjenes av rute 901 Terrassehusene – Husbymarka.

Gangavstanden til Stjørdal stasjon er 1,9 km. Stasjonen er betjent av lokalbusser og har togforbindelse.

Kjøreavstand til Trondheim Lufthavn Værnes er ca. 5 km.

4.8.4. Gang- og sykkeltrafikk

Det er ikke etablert separat løsning for myke trafikanter i form av hverken gang- og sykkelvei eller fortau langs Husbyfaret.

4.8.5. Trafikksikkerhet

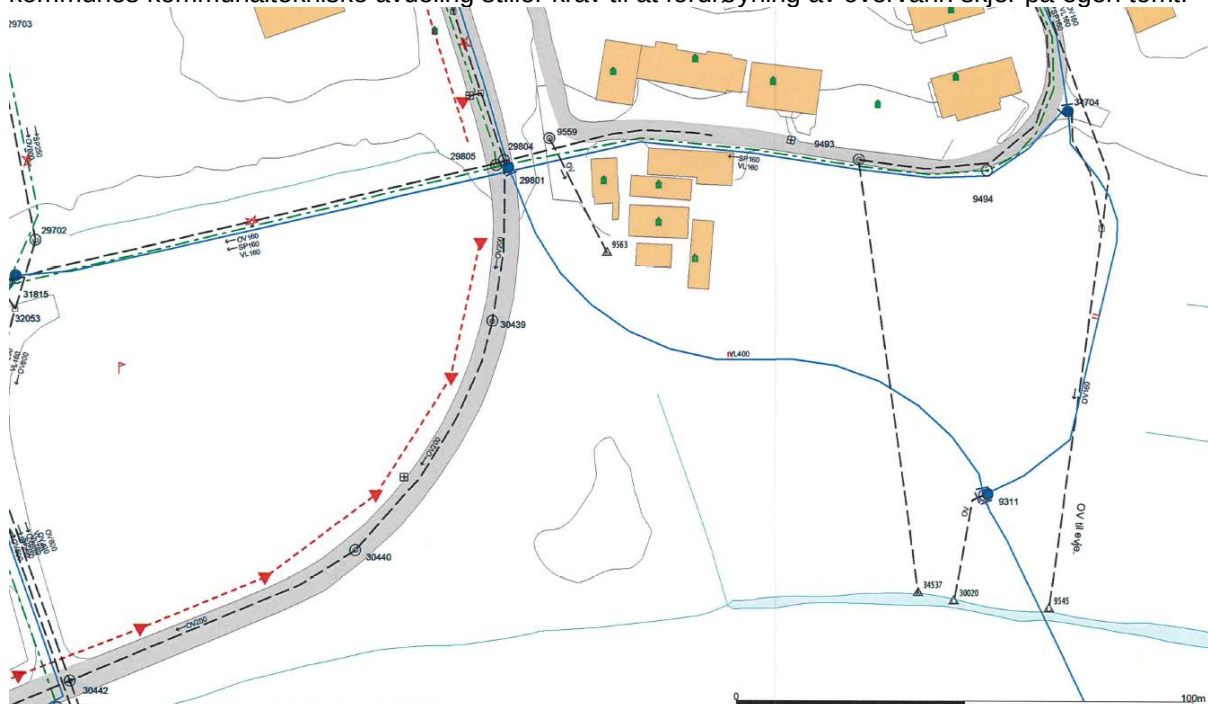
Det er kun én registrert trafikkulykke på Husbyfaret, noe som tyder på at det er liten ulykkesrisiko ved planområdet.

4.9. Infrastruktur

4.9.1. Vann og avløp

Hovedvannledningen fra Leren til Stjørdal sentrum krysser planområdet i den nordøstre delen. Ledningen ble omlagt i forbindelse med etableringen av Husbyfaret og går inn på veien i en S-kurve over den østlige delen av område N6. Denne hovedvannsledningen fra vannbehandlingen på Blakstad utjevningsbasseng har en diameter på 400 mm.

Øvrige vannledninger, overvannsledninger, spillvannsledninger og avløpsledninger ligger plassert rundt byggeområde BAA1. Illustrasjonen under viser plasseringen av de ulike ledningene. Stjørdal kommunes kommunaltekniske avdeling stiller krav til at fordrøying av overvann skjer på egen tomt.



5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



5.1. Planforslagets utforming

5.1.1. Hovedgrep

Planforslaget legger opp til to byggeområder – ett på hver side av veien Husbyfaret. Byggeformål er kombinert formål forretning/kontor/lager/parkering, noe som gir anledning til å etablere forretningsarealer med plasskrevende varegrupper, kontorlokaler og lager. Med plasskrevende varegrupper menes bilrelatert handel, trelast og andre byggevarer, møbler/interiør, hvitevarer, planter og gartneriprodukter. Detaljhandel som for eksempel matvarer, klær, sko, sportsartikler og bøker tillates ikke.

Adkomst til byggeområdet nord/vest for Husbyfaret skjer via tidligere regulert avkjørsel fra Husbyfaret. Byggeområdet øst for veien er tenkt med direkte avkjørsel fra Husbyfaret. Avkjørselen er skal kunne benyttes også for eiendommene (gnr/bnr. 102/281 og 153) øst for planområdet etter nærmere avtale.

Lengst sør i planområdet, langs Evjegrøfta, er det lagt inn grønnstruktur for bevaring av vegetasjon langs grøfta.

5.1.2. Arealbruk

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på % BRA mellom 50 og 150 % i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgraden skal regnes iht. TEK17 § 5-5, noe som innebærer at biloppstillingsplasser/parkeringsareal medregnes.

Ved bruk av % BRA gis det gode muligheter for fleksibilitet i prosjekteringen og mulighet for variert bebyggelse ut i fra behov.

5.1.3. Utbyggingsprinsipp

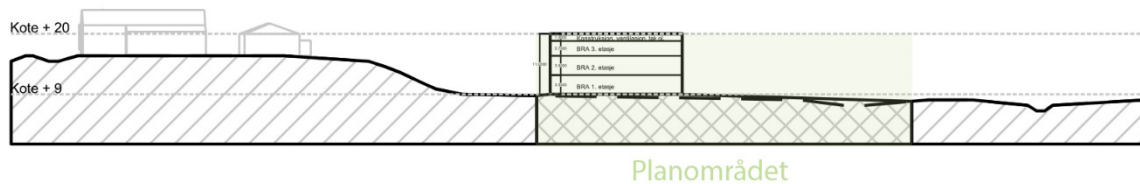
Det foreligger p.t. ingen konkrete utbyggingsplaner for eiendommene. Bebyggelsens form, størrelse og plassering vil gis som følge av formål og påfølgende behov for parkering, manøvreringsareal og logistikk basert på type drift og nødvendige kjøretøy.

Bebyggelsens maksimalt tillatte høyde er regulert gjennom bestemmelsene og er satt til hhv. kote +19 (BAA2) og +20 (BAA1). Basert på eksisterende terreng vil det være hensiktsmessig å plassere

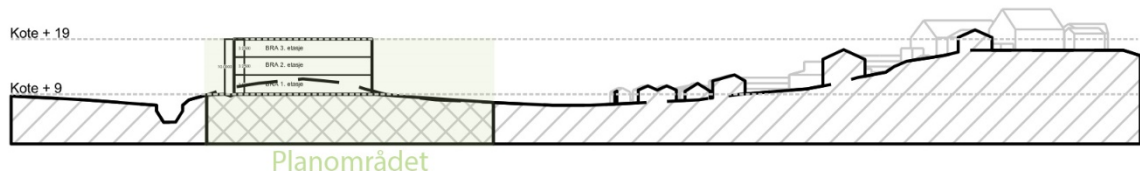
overkant gulv 1. etasje i bygg innenfor BAA1 ca. på kote 9. Innenfor BAA2 bør byggeområdet fylles opp slik at overkant gulv plasseres ca. på kote 9 og dermed ligger høyere enn Husbyfaret. Slik kan veien fungere som flomvei forbi byggeområdet. Innenfor BAA1 gir det et bygg med maksimalt ca. 11 m gesimshøyde, noe som er i tråd med bestemmelsene i gjeldende plan for eiendommen (PID 1-138). Bebyggelse innenfor BAA2 vil kunne ha en maksimal gesimshøyde på ca. 10 m. Høyden her er altså satt noe lavere enn BAA1. Dette er gjort for å ivareta utsikt for boligbebyggelsen i nord på best mulig måte samtidig som at utnyttelsen innenfor byggeområdet holdes høyt nok i forhold til bestemmelser satt i kommuneplanens arealdel. De regulerte høydene gir mulighet for 3 horisontalplan med tellende BRA og mulighet for 3 etasjer pluss konstruksjon.

Illustrasjonen under viser de to byggeområdene med bebyggelse iht. illustrasjonsplanen med maksimal gesimshøyde i forhold til bakenforliggende bebyggelse i nord.

Byggeområde BAA1



Byggeområde BAA2



5.1.4. Universell utforming

Planområdet ligger på et tilnærmet flatt terreng og prinsipper for universell utforming både i forbindelse med adkomstforhold og internt i bygg er godt mulig å løse. Planbestemmelsene legger føringer for at tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår. Ut over det, vil det være byggeforskriftene som ligger til grunn for universell utforming av tiltak innenfor planområdet.

5.2. Planforslagets forhold til omgivelsene

5.2.1. Arealbruk/arealegnethet

Planområdet grenser primært til boligområder i nord, skole i vest og jordbruksarealer i øst og sør. Planforslaget tilfører dermed et nytt formål i det helt nærmeste området. Samtidig har nærmeste naboeiendom i vest inntil relativt nylig vært benyttet til næringsformål. Zoomer man ut, ser man at det ligger relativt sammenhengende næringsbelte sørover langs Husbyfaret og langs Øyanveien sør for E14. Planområdet vil ligge som den nordligste delen av dette næringsbeltet som på sett og vis kan sies å danne den østlige grensen for Stjørdals tettbebyggelse mot jordbruksarealene og grønnstrukturen.

5.2.2. Områdetype/landskap og grønnstruktur

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt og ligger like nedenfor en terrengskråning som stiger mot nord. På eiendommen øst for Husbyfaret er det en haug med høyde på ca. 3 meter. Det er sannsynlig at denne haugen planeres ned for å gi plass til bebyggelse på tomte.

Mot sør avgrenses landskapsrommet av Evjegrøfta. Langs kanten av grøfta vokser det trær og annen vegetasjon som bidrar til beskyttelse av vannmiljøet i grøfta. Denne vegetasjonen ivaretas i planforslaget av en sone for grønnstruktur. Innenfor området for vegetasjonsskjerm skal all vegetasjon bevares, også vannmiljøet i og langs Evjegrøfta. Det må en godkjent skjøtselsplan til for eventuelle tiltak innenfor formålet iht. planbestemmelsenes punkt 8.1.

5.2.3. Trafikksystem

Det legges opp til to næringseiendommer innenfor planområdet. I og med at arealene er ubebygde, vil planforslaget nødvendigvis medføre noe økning i trafikken i Husbyfaret. Det er kun to byggeområder, og disse er av relativt beskjeden størrelse for næringstomter å være, så trafikkøkningen anses ikke som markant. Kjøreadkomst fra Husbyfaret skjer via allerede etablert fellesadkomst til BAA1. Det etableres ny kjøreadkomst til BAA2 fra Husbyfaret. Denne adkomsten kan benyttes også for de to eiendommene gnr/bnr. 102/281 og 153 øst for planområdet ved en framtidig regulering og utbygging av disse eiendommene.

Parkeringskrav er satt i planbestemmelsene og samsvarer med krav i kommuneplanens arealdel når det gjelder både bil og sykkel. I tillegg er det satt krav om 17 biloppstillingsplasser for sambruk slik at vilkår i kommunens plansak 13/11 kan oppfylles. Det vises til planbeskrivelsens vedlegg 6.1.

5.3. Planforslagets estetiske kvaliteter

Planbestemmelsene setter krav om at det skal benyttes en helhetlig material- og fargepallett innenfor hvert byggeområde slik at det skapes harmoni innenfor de enkelte byggeområder. I tillegg skal paletten tilpasses omkringliggende bebyggelse slik at det også skapes harmoni mellom planområdet og omkringliggende bebygde arealer.

For å gi bebyggelsen innenfor planområdet et moderne uttrykk, stilles det krav om flatt tak.

5.4. Planforslagets tekniske løsninger

5.4.1. Adkomstforhold

Adkomst til BAA1 skal skje fra allerede etablert fellesadkomst fra Husbyfaret. Pil i plankart viser adkomstens plassering. Adkomstpil mot nord viser regulert kjøreadkomst til sambruksplassene for parkering.

Det legges opp til ny kjøreadkomst fra Husbyfaret til BKB2. Denne avkjørselen kan benyttes også for eiendommene gnr/bnr. 102/281 og 153 øst for planområdet ved en eventuell framtidig regulering og utvikling av eiendommene.

Frisikt sikres ved hjelp av henysnssoner for frisikt. Innenfor disse sonene tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for frisikt.

5.4.2. Parkering

Krav til parkering er satt i tråd med kommuneplanens arealdel. Ved etablering av lager skal det settes av minimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA. Kravet er minimum 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA ved etablering av forretning/kontor. I tillegg skal det settes av plass til 17 biloppstillingsplasser innenfor BAA1 for sambruk. Minimum 3% av alle biloppstillingsplassene skal etableres for mennesker med nedsatt funksjonsevne og plasseres nær bebyggelsens hovedinngang.

Krav til sykkelparkering er også satt i tråd med kommuneplanens arealdel. For lager er kravet minimum 0,45 plasser pr. 100 m² BRA, mens det for forretning/kontor skal settes av minimum 2 plasser pr. 50 m² BRA.

Tenkte plan pr. 3 meter skal ikke medregnes ved beregning av bruksareal som underlag for parkeringsdekning.

5.4.3. Vann, avløp og overvann

Hovedvannsledning Ø400 krysser østre del av planområdet. Risiko forbundet med denne er vurdert i ROS-analysen og det stilles krav i bestemmelsene om plan for løsninger. Løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering forutsettes løst i detaljprosjekteringen for de enkelte byggetiltak. Det stilles dermed krav i planbestemmelsene om at det skal utarbeides en teknisk plan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse (IG). Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

5.4.4. Renovasjon

Løsninger for renovasjon forutsettes løst i detaljprosjekteringen for de enkelte byggetiltak. Det stilles dermed krav i planbestemmelsene om at det skal utarbeides en teknisk plan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse (IG). Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

5.4.5. Energiforsyning

Løsninger for energiforsyning forutsettes løst i detaljprosjekteringen for de enkelte byggetiltak. Det

stilles dermed krav i planbestemmelsene om at det skal utarbeides en teknisk plan i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse (IG). Planen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Risiko- og sårbarhet

Med utgangspunkt i ROS-analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeides i reguleringsplan og videre planer for tiltak innenfor planområdet:

Hendelse/fare	Beskrivelse av tiltak
Store nedbørsmengder	Krav i bestemmelser om at løsninger for håndtering av overvann dimensjoneres for økt nedbørsnivå i framtiden.
Urban flom/overvann (lokale forhold)	Flomvei sikres forbi byggeområde gjennom bestemmelser.
Vannkvalitet	Det settes av grøntformål og tilhørende bestemmelser om bevaring av vegetasjon langs Evjegrøfta.
Vannforsyning, brannslukkevann (kapasitet)	Krav til avstand fra hovedvannsledning i planbestemmelsene.
Kraftforsyning, kapasitet i trafostasjon	Arealformål i planen som sikrer areal til trafo ved evt. behov.
Skole	Krav i bestemmelser om beskyttelse av omgivelsene i anleggsperioden, støy og luftforurensing reguleres av planbestemmelsene. Risikofylt industri tillates ikke.
Støy	Støy begrenses iht. tabell 3 i T-1442/2016 eller nyere både i anleggsfasen og driftsfasen.
Luftforurensing	Luftforurensing begrenses iht. gul sone i tabell 1 i T-1520 både i anleggsfasen og driftsfasen.
Ulykker ved Trondheim lufthavn Værnes	Tiltak i tråd med innspill fra Avinor ved varsel om planoppstart.
Trafikkulykker i på-/avkjørsler i/ved planområdet	Friskiktsoner med som ikke hindrer sikt ved avkjørsler.
Ulykke med gående/syklende	Fortau og tilrettelagt krysning over kjørevei sikres gjennom planen.

Alle risikoreducerende tiltak som beskrevet over er innarbeidet i planen.

6.2. Arealbruk

I dag er begge eiendommene ubebygd og består av delvis vedlikeholdt vegetasjon i form av noe plen og mest viltvoksende trær, busker og annen markvegetasjon. Deler av eiendommen vest for Husbyfaret benyttes som adkomstvei til byggeområder nordvest og vest for eiendommen og noe biloppstilling i forbindelse med denne.

Planforslaget legger opp til to byggeområder – ett på hver side av veien Husbyfaret. Byggeformål er kombinert formål forretning/kontor/lager/parkering, noe som gir anledning til å etablere forretningsarealer med plasskrevende varegrupper, kontor og lager. Med plasskrevende varegrupper menes bilrelatert handel, trelast og andre byggevarer, møbler/interiør, hvitevarer, planter og gartneriprodukter. Matvarer, klær, sko, sportsartikler, bøker eller annen detaljhandel tillates ikke.

Planforslaget legger altså opp til ny arealbruk innenfor området. Dette medfører bygging på ubebygd område og en fortetting av Stjørdal innenfor grønn strek i tråd med Kommuneplanens arealdel. Det kombinerte formålet forretning/kontor/lager/parkering ligger under gruppen næringsformål, som er godt representert i området. Både lengere sør langs Husbyfaret og langs Øyanvegen sør for E14 er det næringsformål som preger arealbruken.

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på % BRA mellom 50 og 150 % i tråd med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgraden skal regnes iht. TEK17 § 5-5, noe som innebærer at biloppstillingsplasser/parkeringsareal medregnes. Ved bruk av % BRA gis det gode muligheter for

fleksibilitet i prosjekteringen og mulighet for variert bebyggelse ut i fra behov. Det tilføres dermed to tomter som kan være aktuelle for flere ulike typer etablering og dermed økt næringsutvikling i kommunen.

6.3. Landskap og solforhold

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt og ligger like nedenfor en terrengskråning som stiger mot nord. På eiendommen øst for Husbyfaret er det en haug med høyde på ca. 3 meter. Det er sannsynlig at denne haugen planeres ned for å gi plass til bebyggelse på tomta.

Mot sør avgrenses landskapsrommet av Evjegrøfta. Langs kanten av grøfta vokser det trær og annen vegetasjon som bidrar til beskyttelse av vannmiljøet i grøfta. Denne vegetasjonen ivaretas i planforslaget av en sone for grønnstruktur. Innenfor området for vegetasjonsskjerm skal all vegetasjon bevares, også vannmiljøet i og langs Evjegrøfta. Det må en godkjent skjøtelsesplan til for eventuelle tiltak innenfor formålet.

De store, åpne jordbruksområdene mot øst og sør, samt den lave bebyggelsen i vest gir gode solforhold innenfor planområdet. Planområdets bebyggelse tillates med en maksimal gesimshøyde på kote +20 innenfor BAA1 og kote +19 innenfor BAA2. Sol-/skyggediagram i planbeskrivelsens vedlegg 2.2 viser den maksimale skyggevirkningen av bebyggelse innenfor byggegrensene på de to byggeområdene. Skyggediagrammet viser at solforholdene for omkringliggende eksisterende bebyggelse i liten grad forringes som følge av planforslaget. Det er kun de eksisterende drivhusene på eiendom gnr/bnr. 102/281 som kan få noe slagskygge fra bebyggelse innenfor BAA2 dersom det bygges helt ut til byggegrense mot nord.

6.4. Bebyggelsesstruktur

Planforslaget legger opp til nyetablering av næringsbebyggelse i form av kombinert formål forretning/kontor/lager/parkering. Bebyggelsesstrukturen innenfor slike næringsområder består tradisjonelt sett av enkle volumer og utomhusarealer tilpasset store kjøretøy i tillegg til parkering. Denne strukturen finner man langs vestsiden av Husbyfaret, sør for planområdet. Nord for planområdet preges arealene i stor grad av boligbebyggelse med en annen bebyggelsesstruktur. En kan dermed si at byggeområdene innenfor planområdet vil komplettere næringsstrukturen langs Husbyfaret før en ankommer boligområdene i nord. Dermed får man en sammenhengende rekke med tilnærmet lik bebyggelsesstruktur langs Husbyfaret som danner en klar avgrensning av Stjørdals tettbebyggelse mot jordbruksarealene i øst.

6.5. Trafikkforhold

Planområdet nås enklest fra Husbyfaret via E14 i sør. Trafikkmengden i Husbyfaret forbi eiendommen ligger på ca. 1500 ÅDT og fartsgrensen er 50 km/t. Begge byggeområdene knyttes til denne veien. Det er sannsynlig at planforslaget vil medføre en moderat økning i trafikkmengden i Husbyfaret. Konkret hvor stor økningen vil være vil kunne variere avhengig av type etablering innenfor byggeområdene.

For økt trafiksikkerhet legges det opp til etablering av fortau som gir mulighet for sikker adkomst til begge byggeområdene fra sør for myke trafikanter. Stjørdal kommune jobber parallelt med denne plansaken med løsninger for myke trafikanter langs Husbyfaret sør for planområdet.

6.6. Infrastruktur

Eksisterende hovedvannsledning krysser planområdet i nordøst. Det er satt bestemmelser for minimumsavstand i planen slik at denne ledningen ikke kommer i konflikt med tiltak utført i tråd med planen. I planens nordvestre hjørne ligger det eksisterende ledninger som sikres gjennom planens byggegrenser. Dermed legges det opp til at eksisterende teknisk infrastruktur kan bevares ved utbygging av området iht. plan.

6.7. Støy og luftkvalitet

Nyetablering av næringsvirksomhet på ubebygget mark vil kunne medføre nærforingsulemper i form av støy og reduksjon av luftkvalitet. For å bøte på dette, settes det bestemmelser i planen vedrørende støy og luftkvalitet. Dermed sikres det at tiltak etter planen ikke medfører nærforingsulemper over anbefalte grenseverdier.

6.8. Barn og unge

Planforslaget legger ikke til rette for formål som vil medføre økt andel barn og unge i området og det legges derfor ikke opp til lekeplass eller andre oppholdsarealer for barn og unge.

Like vest for planområdet ligger Fagerhaug skole og det medfører en viss mulighet for at skolebarn oppholder seg ved de planlagte tiltakene. Det vil potensielt kunne medføre fare for skolebarn spesielt under oppføring og i områder for store kjøretøy. Etablering innenfor planområdet kan også potensielt medføre nærføringsulempen i form av støy, støv og annen miljøforurensning for skolen. Som avbøtende tiltak er det satt krav i planbestemmelsene om plan for beskyttelse av områdene i anleggsperioden, samt at bestemmelsene regulerer støybildet og luftforurensning fra virksomheter innenfor området.

7. KILDER OG VEDLEGG

7.1. Kilder

Planverk

- /1/ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014.
- /2/ IKAP-2 Mål, strategier og retningslinjer for arealutvikling i Trondheimsregionen, vedtatt i Trondheimsregionen 13.02.2015
- /3/ Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag, vedtatt i Fylkestinget 25.04.2013
- /4/ Kommuneplanens arealdel 2013-2022 (KPA), vedtatt 20.03.2014 og sist revidert 05.10.2017

Andre kilder

- /6/ Stjørdal kommunes kartløsning
- /7/ Miljøstatus: miljøstatus.no/kart
- /8/ Grad av utnytting, Veileder (H-2300), 2014
- /9/ Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, Veileder T-1520, 25.04.2012
- /10/ Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Veileder T-1442/2012,

7.2. Vedlegg

1. Illustrasjonsmateriale

- 1.1 Illustrasjonsplan

2. Utredninger

- 2.1 ROS-analyse, ARC arkitekter
- 2.2 Sol-/skyggediagram, ARC arkitekter

3. Kunngjøringsmateriale

- 3.1 Varslingsbrev 28.06.2018
- 3.2 Annonse kunngjort i Stjørdalens blad, 30.08.2018

4. Møtereferater

- 4.1 Referat fra oppstartsmøte 23.08.2018

5. Innspill til planoppstart

- 5.1 Avinor, 12.09.2018
- 5.2 Sametinget, 18.09.2018
- 5.3 Fylkesmannen i Trøndelag, 19.09.2018
- 5.4 NTE Nett AS, 24.09.2018
- 5.5 NVE, 28.09.2018
- 5.6 Nord Studentsamskipnad, 19.09.2018
- 5.7 Kommentarer til innspill

6. Annet

- 6.1 Sambruk av parkeringsplasser