

Planinitiativ

Planinitiativ for	Gnr/bnr 102/973 / Husbykleiva felt C4, 7560 Stjørdal
Forslag til plannavn	Husbykleiva felt C4
Utarbeidet av	Roy Fjærli/Steinland Multiplan AS
Datert	19.01.2021

Ansvarlige

Plankonsulent/ fagkyndig	Firma	Steinland Multiplan AS
	Kontaktperson	Roy Fjærli
	E-post	rf@steinland.no
	Telefon	450 28 000
Forslagstiller	Firma	Steinland Multiplan AS
	Kontaktperson	Roy Fjærli
	E-post	rf@steinland.no
	Telefon	450 28 000
Hjemmelshaver	Navn	Nordic Estate AS v/Roger Ibenhard Kent
	E-post / Telefon	roger@nordicestate.no / 982 52 788

Fakturaadresse

Fakturamottaker	Firma	Nordic Estate AS
	Kontaktperson	Roger Ibenhard Kent
	E-post	roger@nordicestate.no
	Telefon	982 52 788

Statlige og regionale ressurser	Malvik kommune
Temaside for utarbeidelse av plankart	Arealplaner og planinnsyn
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Kommuneplaner og styringsdokumenter
Statlige planretningslinjer (SPR)	Mal planbestemmelse
Reguleringsplanveileder	Mal planbeskrivelse
Byvekstavtale¹	

Informasjon om planinitiativet

Planinitiativet må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag. Det er ønskelig at forslagsstiller søker dialog med kommunen tidlig i arbeidet med planinitiativet for å avklare forventninger og omfang, og at dette bl.a. blir tilpasset kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold. Planinitiativet bør inneholde tilstrekkelig

¹ Det er et mål (nullvekstmålet) at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange, jf. Nasjonal transportplan 2018-2029. Byvekstavtalen er et virkemiddel for å nå dette målet. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedsentre.

informasjon til at partene vet hva de har å forholde seg til, og at faren for misforståelser senere i prosessen blir vesentlig redusert.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for punktene under, Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

Reguleringsplanen skal utarbeides av fagkyndige.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen:
Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av inntil 22 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg. Den nye bebyggelsen er foreslått som et boligkompleks bestående av rekkehus i to etasjer. Boligene blir delt i fire volum; to volum à seks enheter og to volum à fem enheter.
- Fremtidig arealformål
Boligformål.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

- Beliggenhet
Planområdet ligger i enden av Solvegen på Blakstad, Stjørdal. Området er en del av eiendommen gnr/bnr 102/973. Tomten har et areal på nesten 19 daa, av dette er planområdet C4 ca 10daa. Området vender mot sør-vest.
- Avgrensning
Området avgrenses naturlig av de gamle skiferbruddene i nord-øst og Solveien i sør. I vest ligger parkering og boliger.
- Størrelse
Felt C4 er ca 10 daa.

Beskriv planområdet. Eksempler på tema ser dere under, listen er ikke uttømmende.

- Dagens arealbruk, og hvem bruker området i dag? (næringsaktiviteter, friluftsliv, turområde og rekreasjon.)
Området blir i dag delvis brukt som parkeringsplass. I nord-øst ligger vannspeil og skiferbrudd, og dette har blitt et populært tur- og rekreasjonsområde. Et nettverk av stier leder folk til og fra skiferbruddene gjennom høy krattskog.
- Eiendomsforhold
Privat
- Tilstøtende arealbruk
Areal i sør og vest er avsatt til boligformål, mens i nord og øst ligger areal avsatt til bevaring av naturmiljø.
- Stedets karakter; struktur, estetikk og eksisterende bebyggelse
Stedet preges av lave boligblokker og rekkehus i 2 til 5 etasjer. Volumene er forholdsvis store.
- Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner. Skiferbruddet nord-øst for tomten skal fremdeles være tilgjengelig for fri ferdsel.

- Landskap, topografi og solforhold
Mot Solveien har terrenget et slakt fall. Lenger nord-øst blir terrenget brattere. Tomten har høy krattskog. Menneskelig aktivitet vises i form av skiferbruddet og stier som fører til disse. Veikanten blir brukt til parkering. Området vender sør-vest, og har gode solforhold.
- Adkomst til området
Adkomst fra E14, inn Ligaardveien, og videre på Husbyberga, før en tar av til Solvegen.
- Avstand til kollektivtransport
Nærmeste busstopp er Terrassehusene øvre, ca 500 m fra området.
- Vann og avløp
- Støy og støv.
Området ligger utenfor støysone for fly og vei. Støvnivå må utredes.
- Biologisk mangfold. (naturverdier, rødlistearter, fremmede arter og naturtyper).
Ingen kjente rødlistearter

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

- Er planinitiativet i tråd med kommuneplan?
Innstilling til kommunestyret fra utvalg for areal og samfunnsplanlegging - DATO
Det tillates oppstart reg.planarbeid i saken. Planarbeidet skal begrenses til max X boenheter.
- Hvilke vedtatte reguleringsplaner er det i nærområdet?
1-153 – Husbykleiva felt C (13.09.2001)
1-182 – Hovedveg øst, parsell Solvegen (22.04.2004)
1-128 – Husbykleiva (16.01.1995)
- Er det reguleringsplaner under arbeid i nærområdet?

Redegjør også for om planinitiativet utfordrer føringer gitt i overordnende planer og retningslinjer som byggehøyder, uteoppholdsareal med mer.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- Funksjonell og miljømessig kvalitet (plangrep, uterom / uteoppholdsareal / grønnstruktur, funksjoner, arkitektur og estetikk, kulturminner, naturverdier, rekreasjon, atkomst og parkering)
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (bygningstyper/-typologier og struktur, utnyttelse og antall boenheter)
- Utbyggingsvolum og byggehøyder
- Hvilke kvaliteter har prosjektet i seg selv
- Hva tilfører prosjektet områdene rundt.

- Vesentlige utfordringer i planen
Det er ikke på dette tidspunktet avdekket utfordringer i planen.

5 **Virkninger på omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv planarbeidets virkning på, og tilpasning til for eksempel:

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter
Det er ønske om at området skal fremstå helhetlig og med tilpasning til eksisterende omgivelser, terreng, landskap og bebyggelse. Planen vil gi føringer for utforming og plassering av ny bebyggelse. Tiltaket vil gi virkninger for landskapsbilde med en økt utstrekning av bebyggelse og infrastruktur.
- Fjernvirkning
Det er ikke på dette tidspunktet avdekket utfordringer i forbindelse med fjernvirkning.
- Økt trafikk og støy
Planforslaget vil legge til rette for ny utbygging, og vil medføre økt trafikk og støy. Det vil være behov for å vurdere helheten i trafikkløsningen og adkomster internt i planområdet.
- Naturmangfold
Det er ikke registrert noen viktige naturarter innenfor planområdet, men skal vurderes.
- Friluftsliv
Det legges til rette for gode uterom og nærhet til rekreasjon og friluftsliv.
- Kulturverdier
Det er ikke registrert kulturminner innenfor området
- Barn og unges interesser
Det etableres lekearealer tilpasset flere ulike alderstrinn. Småbarnlekeplass plasseres sentralt på sørsiden av området, så det er mulig å holde oppsyn fra alle boligene. I tillegg har man tilgang til store friluftsområder i nord og øst.
- Folkehelse
Det er ikke på dette tidspunktet avdekket noen konsekvenser i forbindelse med folkehelse.
- Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

6 **Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet** (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- Ras, havnivåstigning og flom
En del av tiltaket ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel er markert som ras- og skredområde. Boliger bygges utenfor markert område.
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
- Trafikksikkerhet

- Forurensning (jord, luft, vann og støy)
Konsekvensen for støy- og luftforurensning vurderes som middels. Støy- og luftforurensning er noe som bør undersøkes nærmere i utarbeidelsen av planen. Det er ikke foretatt radonmåling på stedet. Områdene som er usikre bør undersøkes nærmere.
- Andre spesielle forhold

7 **Konsekvensutredning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Vurder om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

8 **Planprosessen og samarbeid/medvirkning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

- Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?
- Er det potensielle konflikter med å bygge ut området
- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?
 - Kommunen
 - Berørte grunneiere, festere og naboer
 - Fylkesmannen
 - Fylkeskommunen
 - Statens vegvesen
 - Andre fagmyndigheter
 - Andre lag og organisasjoner
- Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

9 **Vedlegg til planinitiativet**

- Planomriss på kart i målestokk (1:5000)
- Kart VA (1:1000)
- Reguleringskart fra mulighetsstudie
- Sol- og skyggeanalyse