

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Blakstad gård.

Saksnummer 2023/10059, plan ID 5039



Innhold

1	Bakgrunn.....	5
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller.....	5
1.2	Hensikten med planen.....	5
1.3	Vesentlige utfordringer med planen.....	5
2	Planstatus og rammebetingelser.....	6
2.1	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	6
2.2	Overordnede planer.....	7
2.3	Kommunale overordnede vedtak og temaplaner.....	7
2.4	Gjeldende reguleringsplaner.....	7
2.5	Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.....	8
2.6	Tilgrensende planer.....	8
2.7	Relevante veildere.....	8
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
3.1	Berørte eiendommer.....	8
3.2	Planområdet.....	9
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.4	Stedets karakter; struktur, estetikk, eksisterende bebyggelse og ev. ombrukspotensial.....	10
3.5	Landskap.....	10
3.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
3.7	Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon.....	11
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
3.9	Landbruk.....	13
3.10	Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud.....	13
3.11	Barns interesser.....	14
3.12	Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet.....	14
3.13	Universell utforming.....	15
3.14	Teknisk infrastruktur.....	15
3.15	Grunnforhold.....	15
3.16	Støyforhold.....	16
3.17	Luftforurensning.....	16

3.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
3.19	Næring.....	17
3.20	Eksisterende analyser og utredninger	17
4	Beskrivelse av planforslaget.....	18
4.1	Plankart	18
4.2	Reguleringsformål	19
4.3	Planlagt bebyggelse	20
4.4	Utbyggingsvolum og byggehøyder	20
4.5	Grad av utnytting	20
4.6	Antall boliger, boligfordeling	20
4.7	Boligmiljø/ bokvalitet	21
4.8	Parkering.....	21
4.9	Tilknytning til infrastruktur	21
4.10	Trafikkløsninger	22
4.11	Planlagte offentlige anlegg	23
4.12	Tilpasning.....	23
4.13	Matjord.....	23
4.14	Kulturminner	23
4.15	Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp.....	23
4.16	Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon).....	24
5	Virkninger av planforslaget	25
5.1	Landskap (nær- og fjernvirkning).....	25
5.2	Stedskarakter og viktige siktlinjer	25
5.3	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.	26
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.5	Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen).....	26
5.6	Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven).....	26
5.7	Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder).....	26
5.8	Trafikkøkning, vegforhold	27
5.9	Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	27
5.10	Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy.	27
5.11	Jordressurser (jordvern).....	27

5.12	Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon.....	27
5.13	Konsekvenser for næringsinteresser.....	28
5.14	Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass	28
5.15	Tiltakets beliggenhet	28
5.16	Samlet vurdering av virkninger for folkehelse	28
5.17	Samlet vurdering av klimafotavtrykk	28
5.18	Nullvekstmålet for personbiltransport.....	28
5.19	Anleggsperioden	29
6	Planlagt gjennomføring	29
6.1	Tidsplan.....	29
6.2	Gjennomførbarhet for tiltak i planen.....	29
7	Planprosess og innkomne innspill.....	29
7.1	Varsel om oppstart	29
7.2	Innspill til planarbeidet	29

1 Bakgrunn

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Fagkyndig	Firma	rak arkitektur as
	Postadresse	Vidars gate 5, 0452 Oslo
	Kontaktperson	Gunn Schmitthenner
	E-post	g@rakark.no
	Telefon	94397481
Forslagstiller og fakturamottaker	Firma	Idea Bolig AS
	Postadresse	Prestmovegen 77, 7514 Stjørdal
	Kontaktperson	Edvind By
	E-post	edvind@krofueiendom.no
	Telefon	95758796

1.2 Hensikten med planen

Legge til rette for utvikling av et boligfelt omkring tunet på Blakstad gård, med en variert boligsammensetning tilpasset ulike livssituasjoner og behov.

1.3 Vesentlige utfordringer med planen

Kvikkleire

Planområdet befinner seg i et område med kvikkleire, og er i NVEs kart markert som fareområde. Dette gir forutsetninger for hvor mye som kan bygges og hvor mye terrengbearbeidelser man kan tillate innenfor området uten at det vil utgjøre en fare for områdestabiliteten.

Bevaring

Eksisterende regulering for området er en bevaringsplan, hvor gårdstunet er sikret bevart. Dette endres i ny plan, hvor det åpnes for å rive eksisterende bebyggelse, men sikre utformingen til tunet slik det fremstår i dag.

Adkomst

Eksisterende atkomst til planområdet er fra Remyrvegen, som er regulert som gang- og sykkelveg. Ved etablering av nye boliger må det anlegges ny kjøreatkomst til området fra kommunal veg i Husbyfaret, nord for planområdet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

<i>Dokument</i>	<i>Merknad</i>
Om Barn og planlegging Rundskriv T-2/2008	Relevant for forhold som angår barn, slik som skole, utearealer og trafikksikkerhet.
Universell utforming Rundskriv T-5/99B	Relevant for utforming av utearealer og bebyggelse.
Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)	Relevant for alle nybygg.
Vegvesenets veileder N100	Relevant i forhold til utforming av veier og frisikt.
Transport (vedlegg til T-1057)	Statlige retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) (2014) Retningslinjer er relevante i forhold til tema fortetting.
Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 (2021)	Støy fra bygge- og anleggsfasen er relevant. Støy fra trafikk er mindre relevant.
Statlig veileder ifm. luftkvalitet (T-1520)	Er relevant i alle planer.
"Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.	Gjelder for alle nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg. Det skal søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikro-stesla) fra disse anleggene (utredningsnivå).
Kulturminneloven	Loven er relevant i forbindelse med standard bestemmelser om ev. nye funn.
Plan- og bygningsloven	Plan- og bygningsloven (PBL) 2008. PBL er relevant for alle tiltak.
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Relevant for alle tiltak.

2.2 Overordnede planer

<i>Plan</i>	<i>Merknad</i>
Kommuneplanens arealdel 2013-2022	Gjeldende plan. Området er regulert til <i>LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.</i>
Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (ikke vedtatt)	Ny plan på høring.
Byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2023-2029	Avtalen legger grunnlaget for et forpliktende samarbeid mellom staten, fylkeskommunen og kommunen, der alle partene bidrar innenfor sine ansvarsområder for å nå nullvekstmålet.

2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

<i>Plan</i>	<i>Merknad</i>
Planstrategi Stjørdal kommune 2024-2027	Kommunal planstrategi er ikke en plan, men en prioritering av hvilke store planoppgaver kommunen skal jobbe med de neste fire årene.
Klima- og energiplan 2024-2036	Temaplan for hvordan kommunen kan redusere sine klimagassutslipp, øke opptak av klimagasser og bli mer robust i møte med klimaendringene.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner

<i>Plan</i>	<i>Merknad</i>
1-176-A Blakstad gård og stall	Vedtatt 2005. Aktuelt areal regulert til <i>boliger med tilhørende anlegg.</i>
1-132 Gang- og sykkelveg – Husbykleiva Husbyberga	Vedtatt 1996. Regulerer areal hvor det foreslås etablert adkomst med ny bru.
1-128 Husbykleiva	Vedtatt 1995. Regulerer areal hvor det foreslås etablert adkomst med ny bru.

2.5 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Kommunen legger til grunn at planendring er i tråd med intensjonen i forslag til kommuneplanens nye arealdel. Her er arealbruksendring fra LNFR-formål til boligformål konsekvensutredet ifm. kommuneplanarbeidet. Derfor legges det til grunn at planforslaget ikke utløser forskriftens kap. 2b) jfr. vedlegg I – listens punkt 25: Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

2.6 Tilgrensende planer

<i>Plan</i>	<i>Merknad</i>
1-176-A Blakstad gård og stall	Ny plan overlapper deler av planen. Regulerer området øst for planområdet.
1-128 Husbykleiva	Ny plan overlapper deler av planen.
1-132 Gang- og sykkelveg – Husbykleiva Husbyberga	Ny plan overlapper deler av planen. Regulerer området nord for planområdet.
1-171 Blakstad barnehage	Regulerer arealet som grenser til planområdet mot vest.
1-182 Husbykleiva – Hovedveg øst, parsell Solvegen	Regulerer Husbyfaret som grenser til planområdet mot sør.

2.7 Relevante veildere

<i>Utgitt av</i>	<i>Veileder</i>
DSB	Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats
DIBK	Veileder for utarbeidelse av klimagassregnskap

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte eiendommer

<i>G/bnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kommentar</i>
101/1	Remyrvegen 59-61	Tiltakseiendommen.

101/93 -

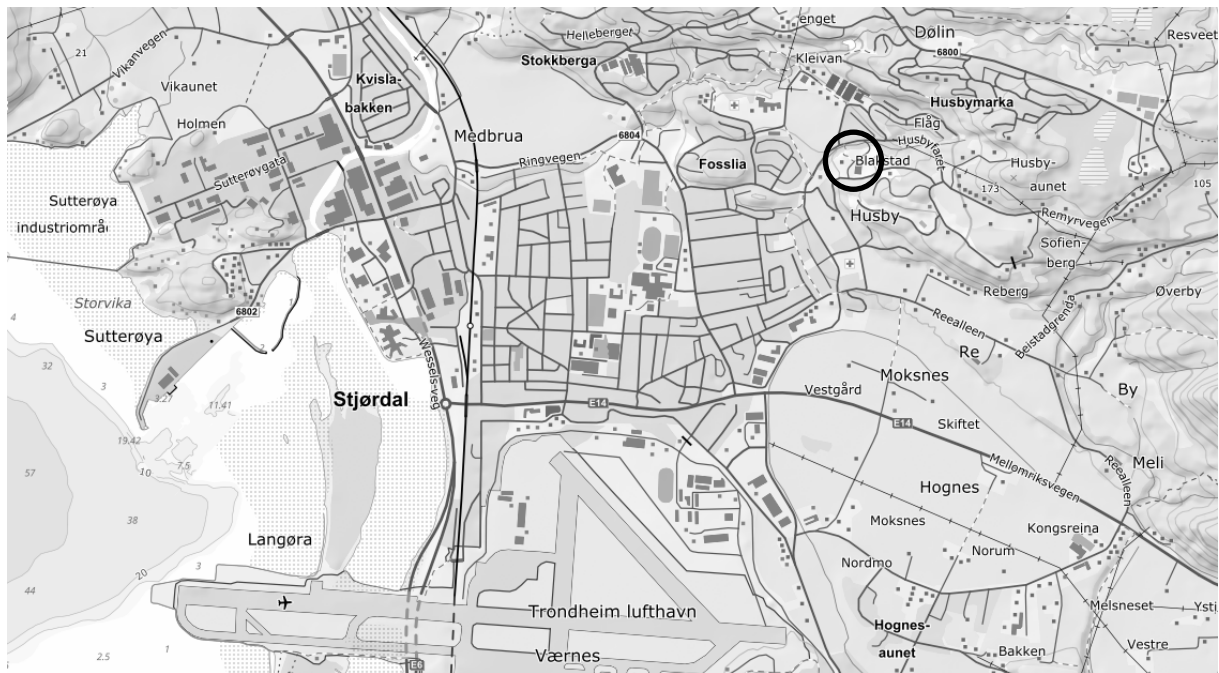
Deler av eiendommen reguleres til
adkomstvei og bru.

600/22 Remyrvegen

Planområdet inkluderer en liten del av
eiendommen langs Remyrvegen.

3.2 Planområdet

Blakstad gård ligger i Stjørdal, omtrent 1,5km fra Stjørdal sentrum.



Figur 1, planområdets plassering markert med svart sirkel (kilde: Norgeskart)

Planområdets avgrensning

Planområdet omfatter eiendommen Remyrvegen 59-61, samt areal til adkomstvei, gangvei, bru, og et mindre areal langs Remyrvegen.

Ved oppstart av planarbeidet ble det varslet et utvidet område fordi det var usikkert hvor adkomstveien til området skulle plasseres, og planavgrensningen omfattet flere mulige løsninger, samt en eventuell samtidig utbygging av naboeiendommen.



Figur 2, plangrense ved varsel om oppstart.



Figur 3, plangrense ved forslag til reguleringsplan.

Planområdets størrelse

Planområdet har en størrelse på 11,3 daa.

3.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområde er en del av det gamle gårdsanlegget Blakstad gård. På planområdet står det et gårdstun bestående av et trønderlån, en kårbolig, et større låvebygg, et stabbur og et uthus. Trønderlånet og kårboligen er benyttet som bolighus.

Arealene rundt byggene er tilknyttet bebyggelse som uteoppholdsareal, parkering og atkomstareal.

3.4 Stedets karakter; struktur, estetikk, eksisterende bebyggelse og ev. ombrukspotensial

Gårdsbebyggelsen er plassert i en firkant og danner et tun i midten. Det består av fem bygg med ulike formål: trønderlån, kårbolig, låve, stabbur og uthus.

Bebyggelsen har både arkitektonisk og kulturell/historisk verdi, særlig gjennom sin utforming rundt tunet. Tunet har en funksjonell verdi ved å beskytte mot værforhold, samtidig som det fungerer som et samlingspunkt og styrker fellesskapsfølelsen.

3.5 Landskap

Topografi og landskap

Blakstad gård ligger på et lite platå, omgitt av nyere bebyggelse på begge sider. Bygningene på tunet er synlig fra områdene rundt, men på ingen måte dominerende i landskapet.

Eiendommen består av grøntarealer med eng og deler av et skogholt.

Solforhold

Sør-vest-vendt og åpent plassert på et lite platå, har Blakstad veldig gode solforhold gjennom hele dagen.

Lokalklima

Målinger fra Værnes værstasjon viser at området har moderat vind og sjelden kraftigere enn frisk bris. Nedbørsmålinger viser 750-1000 mm nedbør årlig.

Estetisk og kulturell verdi

Gårdstunet består av et middels stort lån, en kårbolig, en låve, et stabbur og et mindre uthus. Bygningene vurderes å ha middels kulturell og teknisk verdi i seg selv, det er fine bygninger i tilsynelatende grei teknisk stand, men med en del manglende vedlikehold. Lånet er et godt eksempel på et trønderlån av middels størrelse. Låven er enkelt utformet med noen dekorative detaljer i kledningen. Begge bygningene har diagonal kvadratisk skifer på taket.

Tun med trønderlån og driftsbygning med L-form, som danner en firkant-form, er typisk for området, men de siste femti årene har mange av tunene i Stjørdal forsvunnet eller er bygget om slik at de har mistet den typiske formen. Blakstad er et tydelig eksempel på denne måten å organisere gårdstun på, og derfor verdt å ta vare på som et eksempel og som en kvalitet, både kulturelt og estetisk.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Tunet på Blakstad gård er et typisk eksempel på «trøndertunet» og har både historisk og estetisk verdi. Gjeldende reguleringsplan viser hele tunet som «område for bevaring av bygninger». Trønderlånet er registrert i SEFRAX, med bakgrunn i at det er fra før år 1900.

Det er gjort arkeologiske funn av automatisk fredede kulturminner i nærheten av planområdet (gamle dyrkningslag og boplass). Det er ikke registrert andre kulturminner innenfor plangrensen, men vi har ikke informasjon om hvorvidt det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i selve planområdet.

3.7 Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Planområde er noe bebygd, men ellers omgitt av dyrket mark og skog. Det er boligfelt både nord og sør for planområdet.

Ovenfor planområdet, mot øst, er det et større friluftsområde som, sammen med elvedalen mot nord, er en del av en større grønnstruktur østover. Hele strukturen er preget av tett vegetasjon, i hovedsak løvtrær.



Figur 4, oversikt over arealtyper: Gul/orange = landbruk, grønn = skog (kilde: Stjørdal kommune)

Flora

Det er registrert ikke registrert sårbare eller fremmede arter innenfor planområdet, men de sårbare artene ask og alm, samt fremmedartene platanlønn, rynkerose, parkslirekne, hagelupin, skogskjegg, fagerfredløs, høstberberis og buskhyll, er registrert i områdene rundt.

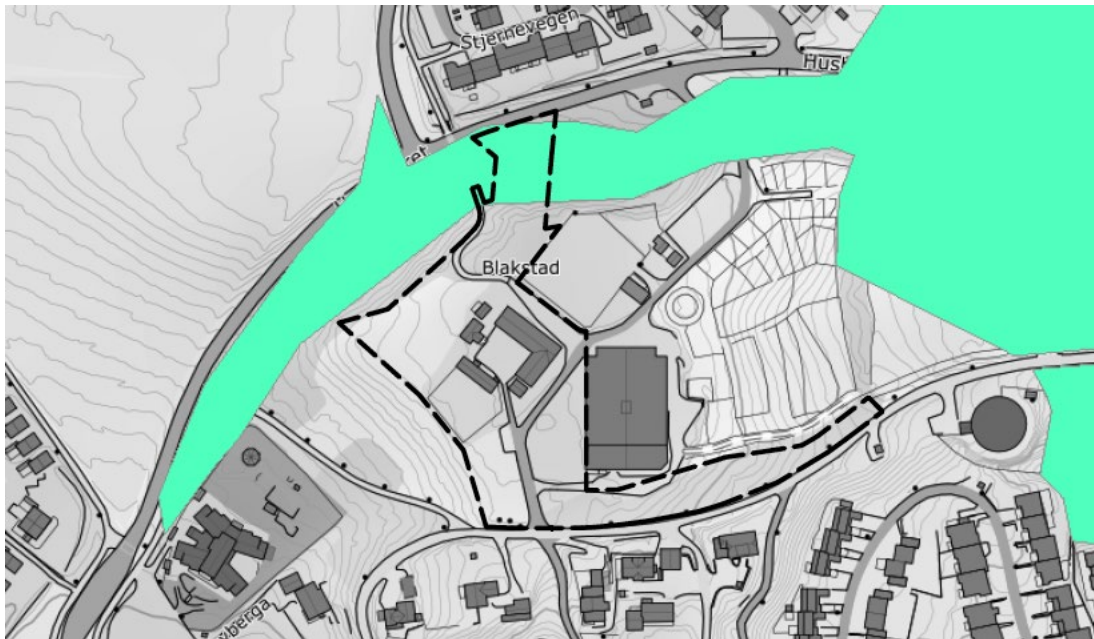
Fauna

Det er registrert ikke registrert sårbare eller fremmede arter innenfor planområdet, men de sårbare artene nordflaggermus, tårnseiler, tyrkerdue, gråmåke, grønnfink, gulspurv og hønsehauk er registrert i områdene rundt.

3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er en viktig grønnkorridor på nordsiden av planområdet, med forbindelse til et større rekreasjonsområde mot øst.

Foran hovedhuset på tunet er det en relativt stor hage med gode solforhold og moderat fall mot sør-vest. Hagen er velegnet til opphold og lek.



Figur 5, friluftsliv: Farget felt viser grønnkorridor. (kilde: Stjørdal kommune)

3.9 Landbruk

Planområdet omfatter 2,3 daa dyrket mark, samt 0,5 daa dyrkbar jord. Av de dyrkede arealene har 1,5 daa svært god jordkvalitet, dette gjelder området på vestsiden av tunet.

3.10 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Det er kort avstand og gode gang- og sykkeltilbud til både barneskole og ungdomsskole. Idrettsanlegg, Ole Vig Videregående skole, Stjørdal stasjon og øvrige målpunkt i Stjørdal sentrum ligger innen en luftlinjeavstand på 1000 – 2000 meter. I retning sentrum er det mange aktuelle rutevalg for myke trafikanter. Tilbudet varierer mellom gang- og sykkelveg, fortau og blandet trafikk. Det er få trafikkulykker registrert i Nasjonal vegdatabank i området de siste 10 årene.

Adkomst

Eiendommen har i dag kjøreadkomst fra Remyrvegen mot sør. Mot nord går en gangsti inn på offentlig gang- og sykkelveg som går langs nordsiden av eiendommen.

Husbyfaret, nord for planområdet, har en anslått trafikkmengde på 1500-2000 ÅDT i 2025.

Kollektivtilbud

Bussrute 90 stopper på holdeplassene nærmest planområdet. Ruten har fire avganger i timen i rushtid og to avganger i timen på dag- og kveldstid, og gir planområdet god forbindelse til sentrum.

3.11 Barns interesser

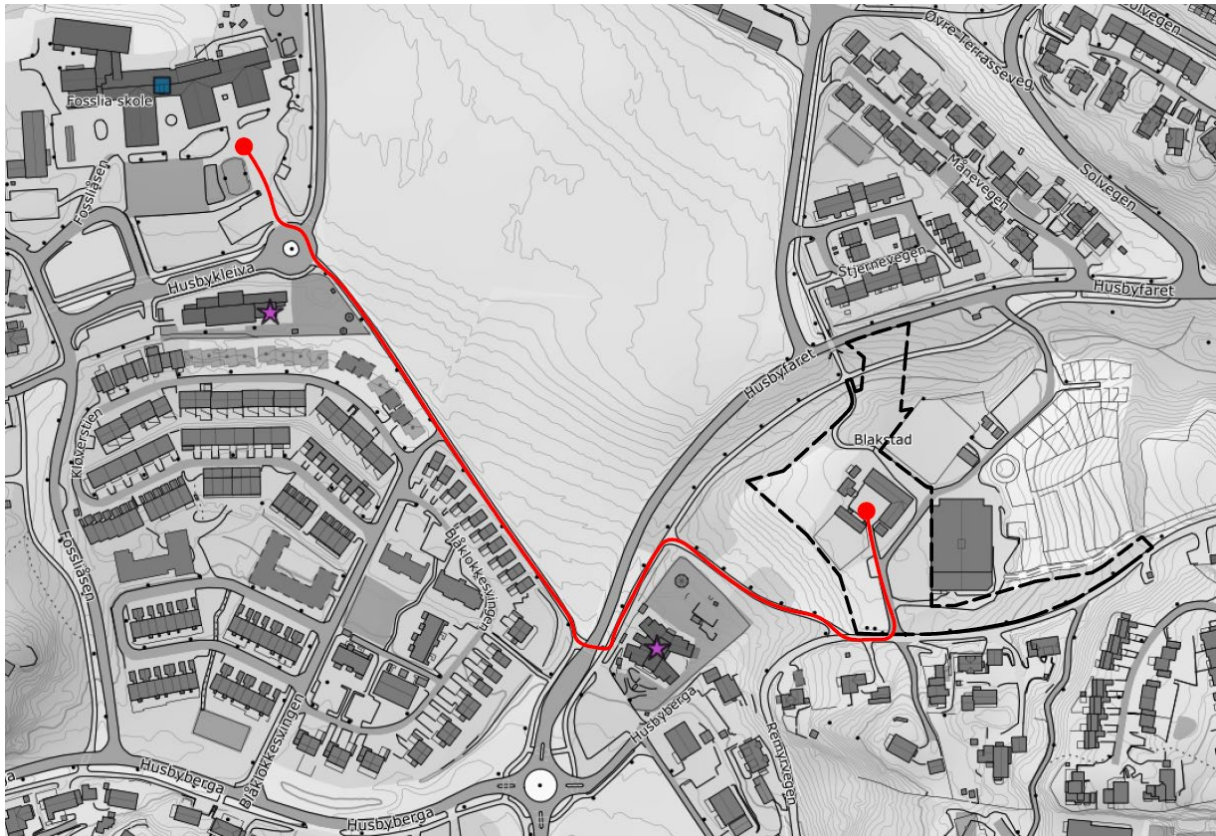
Lek og fritid

Det er ingen tilbud innenfor planområdet, men det er forskjellige mindre lekeplasser i boligområdene rundt. Nærmeste lekeplass er i Teraxacum barnehage på nedsiden av planområdet. Nærmeste størkslekeplass er Fosslia skole.

Ved Ole Vig videregående skole er det idrettshall, turnhall, friidrettsbane og fotballbane, og ved Stokkan ungdomsskole like ved, er det flere fotballbaner, sykkelpark og volleyballbane. Alt i en avstand fra planområdet på omtrent 1,5 km.

Skolevei

Det er sammenhengende gang- og sykkelvei mellom planområdet og Fosslia skole (barneskole). Ruten krysser Husbyberga ved Taraxacum barnehage hvor det er oversiktlig og god sikt i alle retninger. Ruten krysser også Husbykleiva ved skolen, men dette er en mindre vei med lavere fart. Skoleveien vurderes å være trygg.



Figur 6, rød linje viser skolevei mellom planområdet og Fosslia skole (barneskole) (kilde: Stjørdal kommune).

3.12 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Kommunen uttalte i oppstartsmøtet at kapasiteten på skole og barnehage antas å ikke være et problem.

Skoler

Planområdet tilhører skolekretsen til Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole.

Barnehager

Følgende fem barnehager med en gangavstand fra 0,3 til 0,7 km fra planområdet.

3.13 Universell utforming

Eksisterende gang- og sykkelveg er ikke universelt utformet.

Gårdstunet og terrenget er relativt flatt, og egnet for universell utforming.

3.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i eksisterende ledningsnett. Utbyggingen vil kreve oppgradering.

Nettstasjon

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i eksisterende strømnnett. Utbyggingen vil kreve ny nettstasjon.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor område for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

3.15 Grunnforhold

Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor den kartlagte kvikkleiresonen Forslia-Blakstad (sone 611).

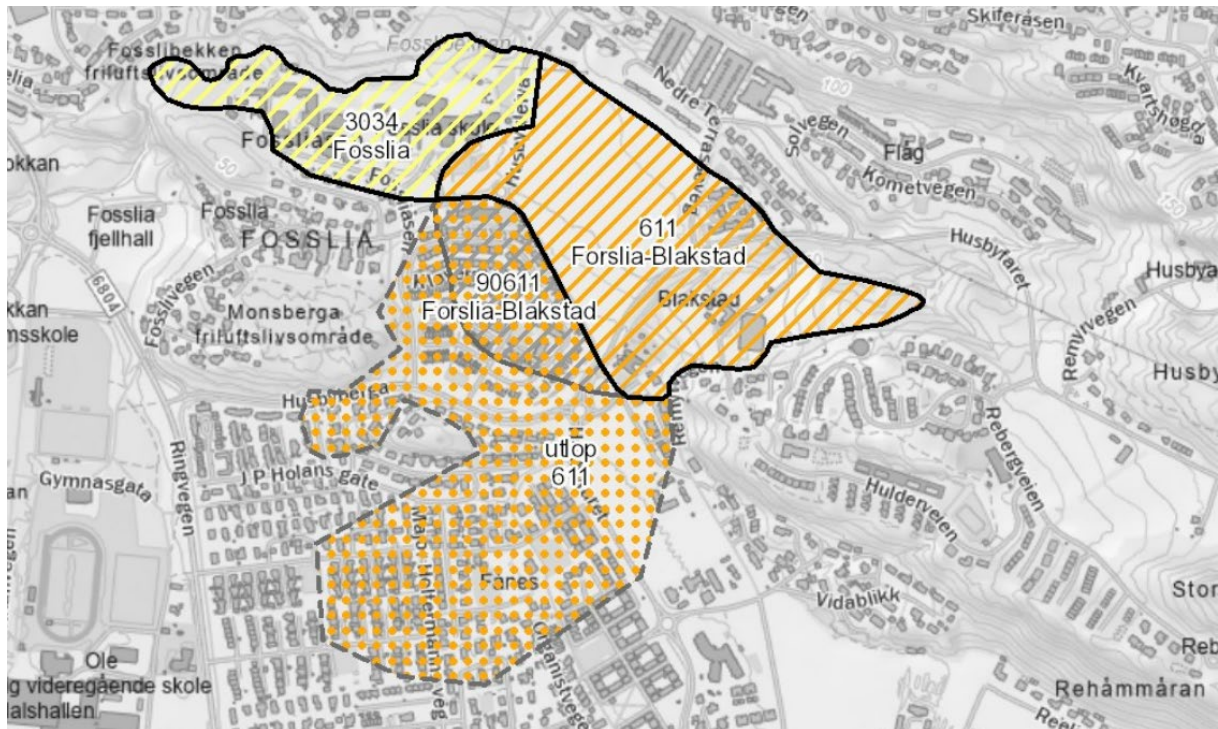
Det er gjort undersøkelser i flere omganger de siste femten årene, og NVE har senest 29.04.2025 oppdatert sin vurdering av området, og skriver følgende:

«Området ved Blakstad gård planlegges omregulert for å tilrettelegge for utvikling av nytt boligfelt. Området ligger delvis innenfor kvikkleiresone 611 Forslia Blakstad. Kvikkleiresonen er avgrenset mot nord, vest og sør. Kanten mot øst er i tidligere faser antatt med ikke entydig avgrenset med grunnundersøkelser.

Det er tidligere gjennomført en betydelig del med grunnundersøkelser, men det er svært begrenset med data for tolking av styrke. Det er derfor i 2024 valgt å gjennomføre en god del CPTu for tolking av styrke. Det er i tillegg valg å kjøre en prøveserie med 75mm prøver, hvor det er gjennomført ødometer og treaks.

Faregrad er i denne vurderingen økt fra lav til middels. Løsneområde er utvidet noe mot øst, samt at det er lagt inn utløpsområde for denne sonen. Det kommenteres at det for sone 3034 Fossli, tilstøtende sone mot vest, ikke er tegnet utløpsområde.

Kommentar NVE 29.04.2025: Utredningen fra ERA Geo viser at det ikke er erosjon i løsneområdet til sone 611 og stabiliteten oppfyller robusthetskrav iht. NVE 1/2019. Nye tiltak i utløpsområdet trenger derfor ikke å utrede områdestabilitet for sone 611, så lenge tiltaket ikke forverrer skråningsstabiliteten i løsneområdet ved f.eks. graving i skråningsfot eller peleramming.»



Figur 7, oversikt over kvikkleiresoner i området (kilde: NVE).

Jord- og flomskred

Det er ikke registrert skredhendelser i området, eller andre skredfarer enn kvikklere.

3.16 Støyforhold

Det er ikke registrert støy på eiendommen, hverken fra bil- eller flytrafikk.

3.17 Luftforurensning

Området har lite til moderat luftforurensning.

3.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Masseras/-skred og kvikkleire

Planområdet ligger i skrånende og delvis bratt terreng. Det er ikke registrert skredhendelser, men planområdet ligger innenfor et kartlagt kvikkleireområde med middels faregrad i risikoklasse 3. Det er påvist kvikkleire i grunnen.

Utredninger viser at det ikke er erosjon og at området er stabilt.

Overvann, flom og nedbør

Planen medfører en endring i andel tette flater og vil kreve kompenserende tiltak for overvannshåndtering for å hindre flomskader ved f.eks. styrtregn. Det er god avrenning til vassdrag og jevnt fall mot sør-vest, og dermed relativt enkle forhold for håndtering av overvann. Planområdet er ikke flomutsatt.

Brann

Planområdet har ikke tilstrekkelig slukkevann.

3.19 Næring

På naboeiendommen, Husbyfaret 55, drives det stall med rideskole, sommerleir, salg av hester, trening og tilridning.

3.20 Eksisterende analyser og utredninger

Kvikkleire

Det er gjort flere undersøkelser og vurderinger av områdestabiliteten i og rundt planområdet:

<i>Dato</i>	<i>Dokument</i>	<i>Forfatter</i>
02.11.1993	10203 - Rapport nr. 1 - Husebykleiva boligfelt, Stjørdal - Grunnundersøkelser - Datarapport	Kummeneje
13.05.1994	10203 – Rapport nr. 4 – Husebykleiva boligfelt, Stjørdal – Supplerende grunnundersøkelser - Datarapport	Kummeneje
04.02.1998	57394/sr – Husebykleiva, felt B2. Fundamentering, geoteknisk vurdering	Noteby
24.08.2001	610337A – Stjørdal kommune, tomteareal for barnehage Blakstad, gnr 100 bnr 1 – Grunnundersøkelser – Geotekniske vurderinger	Scandiaconsult
17.08.2007	569311 – Fosslia Stjørdal, Geoteknisk bistand til reguleringsarbeid	Sweco Grøner

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Plankart

Plankartet har to nivåer. Mesteparten av planinformasjonen ligger på plankart 1 som viser reguleringsplan på grunnen. Brua ved adkomsten til området er skilt ut og vises i plankart 2 som reguleringsplan over grunnen.



Figur 8, plankart 1 på grunnen. Utsnitt av plankart 2 over grunnen, oppe til høyre.

4.2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

<i>Formål</i>	<i>Feltkode</i>	<i>Formålskode</i>
Boligbebyggelse	B1-5	1110
Blokkbebyggelse	BB	1113
Uteoppholdsareal	f_UTE1-2	1600
Renovasjonsanlegg	f_RA	1550

Samferdselsanlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 2)

<i>Formål</i>	<i>Feltkode</i>	<i>Formålskode</i>
Kjørveg	f_KV1-5	2011
Gang/sykkelvei	o_GS	2015
Gangveg	f_GG1-3	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	f_AVT1-2	2018
Annen veggrunn – grøntareal	AVG	2019

Grønnstruktur (PBL § 12-5 ledd nr. 3)

<i>Formål</i>	<i>Feltkode</i>	<i>Formålskode</i>
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål:	GAA	3900
- Friområde (3040) - Teknisk infrastruktur (2101)		

Hensynssoner (PBL § 12-6)

<i>Sone</i>	<i>Feltkode</i>	<i>Formålskode</i>
Sikringssone friskt	H140	140
Ras- og skredfare	H310	310

4.3 Planlagt bebyggelse

Planområdet reguleres til boligformål.

Det foreslås omtrent 3000 m² BRA bolig fordelt på 32 boenheter, hvorav 25 boenheter i småhusbebyggelse og 7 leiligheter i tilknytning til tunet.

Det er planlagt 16 boenheter i rekkehus, 5 eneboliger i kjede og 4 eneboliger/mikrohus. Det foreslås bebyggelse med to etasjers høyde i front mot sørvest, mens bakenforliggende bebyggelse får tre etasjer. Eneboliger/mikrohus får én etasje og under 40m² BRA.

Bebyggelsen plasseres for å tilpasses eksisterende terreng med minimale terrengbearbeidelser og for å gi best mulig utsikt fra hver enkelt boenhet. Eksisterende gårdstun bevares.

Utforming

Hovedbygningens form sikres med bestemmelser om takvinkel og lys farge på fasader lik det som er i dag. Driftsbygningens utforming sikres på samme måte med takvinkel og rød farge på fasader slik det er i dag.

4.4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

I de nye utbyggingsfeltene tillates høyder tilsvarende to etasjer for bygningene foran (i forhold til utsikten mot vest), og høyder tilsvarende tre etasjer for bygningene bak.

Feltene med eksisterende drifts- og hovedbygning reguleres med høyder basert på dagens bebyggelse.

4.5 Grad av utnyttning

Formålsområdene rundt tunet, samt hovedbygningen, reguleres med en utnyttelse på 34-48% BYA. Formålsområdet blokkbebyggelse er tilpasset fotavtrykket til dagens driftsbygning, og det tillates derfor inntil 100% BYA.

4.6 Antall boliger, boligfordeling

Driftsbygningen på østsiden av tunet reguleres til blokkbebyggelse og legger til rette for leiligheter. Hovedbygningen på vestsiden av tunet, som i dag har én boenhet, tillates oppdelt i flere boenheter.

Feltene rundt tunet tillates bebygget med eneboliger, tomannsboliger, kjedede eneboliger og rekkehus. Det angis et minste antall boenheter per felt for å sikre tilstrekkelig utnyttelse av arealene som reguleres til bebyggelse.

4.7 Boligmiljø/ bokvalitet

Uteoppholdsareal

Det er satt av to områder som felles uteareal i plankartet, et inne på tunet og et på vestsiden av hovedbygningen. Begge områdene har gode solforhold og er velegnet for opphold og aktiviteter. Bestemmelsene krever tilretteleggelse for variert lek, aktivitet og opphold for mennesker i ulike aldre og med ulike behov. I utearealet på tunet tillates pergola oppført i endeveggen av bebyggelsen i felt B1. Begge utearealene vil bli tilgjengelige via universelt utformet adkomst fra parkering og fra boligene.

Bestemmelsene setter rekkefølgekrav om at utearealet mot vest skal være ferdig opparbeidet før rekkehus kan tas i bruk og at utearealet på tunet skal være ferdig før leiligheter i låven kan tas i bruk.

Universell utforming

Bestemmelsene setter krav om at uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek, aktivitet og opphold for mennesker i ulike aldre og med ulike behov.

4.8 Parkering

Bilparkering

Planen setter krav om minst én biloppstillingsplass for hver boenhet, i tråd med forslag til ny kommuneplan som setter krav om 1 – 1,5 plasser per boenhet. I tillegg er det gitt krav om seks gjesteplasser, og samlet gir dette krav om minst 38 parkeringsplasser ved full utbygging, mens det tillates maksimalt 40 biloppstillingsplasser. Minst 5% av plassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Sykkelparkering

Kravet for sykkelparkering er på minst 4 plasser per boenhet, noe som gir 128 plasser for hele planområdet. Sykkelparkering må etableres i alle formål for bolig, samt f_AVT2.

Bestemmelsene setter krav om at minst 20% av plassene skal være minst 1,0 x 2,5 meter slik at de er egnet for transportsykel og sykkel med sykkelvogn, i samsvar med krav i forslag til ny kommuneplan.

Overdekket sykkelparkering og andre formål for sykkel regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

4.9 Tilnknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet og trykk i eksisterende ledningsnett, det foreslås derfor å legge en ny vannledning gjennom planområdet.

Slukkevann

Det er ingen eksisterende brannkummer i nærheten av planområdet, for å gi tilstrekkelig slokkevannsdekning foreslås det å etablere 3 nye slokkevannuttak. Tegning med foreslått plassering er vedlagt planforslaget.

Strøm

Egen nettstasjon for området plasseres ved adkomsten til området (felt f_AVT2).

Renovasjon

Renovasjon anlegges i eget formål ved adkomst til området, lett tilgjengelig for beboerne via gangvei.

4.10 Trafikkløsninger

Adkomst

Planforslaget gir området ny adkomst fra Husbyfaret på nordsiden av planområdet. Adkomsten vil gå via ny bru over bekkedalen mellom Husbyfaret og planområdet.

Gang- og sykkelvei

Eksisterende gangvei videreføres sørover, gjennom planområdet, og forbindes med Remyrvegen sør for planområdet. Veien er felles for planområdet.

En liten strekning av eksisterende gang- og sykkelvei i bekkedalen nord for planområdet omfattes av planavgrensningen ved den nye adkomsten til planområdet. Strekningen beholder nåværende formål som offentlig gang- og sykkelvei.

Det er gitt rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon av tilstrekkelig høyde for drift og vedlikehold av gang- og sykkelvei, ved søknad om tillatelse til oppføring av ny bru.

Parkering

Planforslaget legger til rette for bil- og sykkelparkering i henhold til krav i Kommuneplanen for Stjørdal (planforslag på høring, versjon per 05.02.2025). Parkeringsplasser for bil er planlagt sentralt på planområdet og ligger adskilt fra gjennomgående gang- og sykkelveg.

Opparbeidelse

Adkomst inn til planområdet, inkludert bru og gang- og sykkelveier, skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk. Opparbeidelse av adkomstvei og gangvei videre inn i planområdet skal opparbeides før bebyggelse som er avhengig av infrastrukturen kan tas i bruk.

Renovasjon

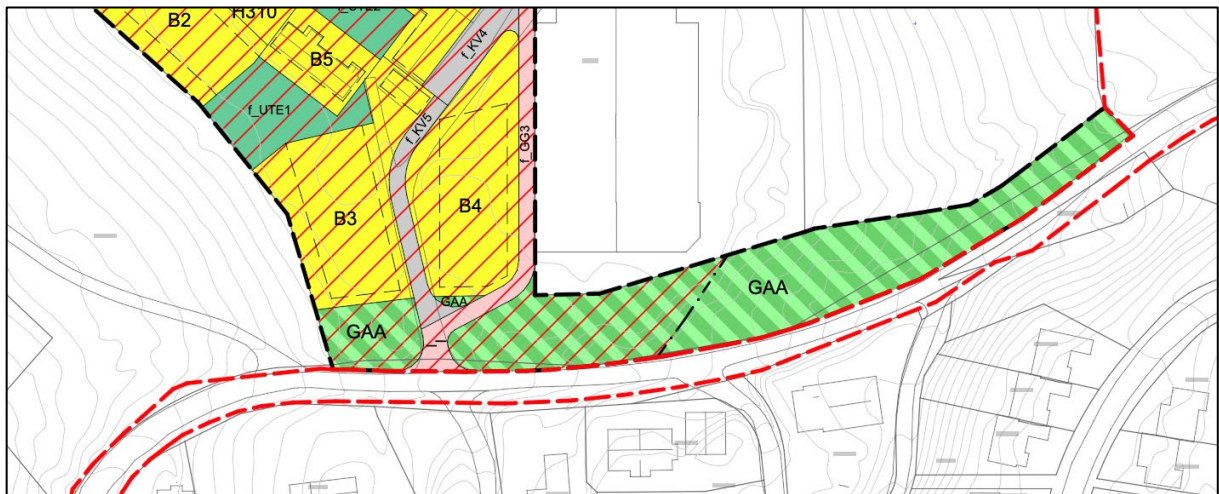
Renovasjon er planlagt løst langs ny adkomstveg. Renovasjonsbilen må krysse gang- og sykkelvegen og rygge seg inn til snuhammeren. Renovasjonsløsningen er i et oversiktlig område med god sikt og lite trafikk.

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Gang- og sykkelvei (o_GS) reguleres som offentlig anlegg. Bestemmelsene sikrer fri høyde på 3,1 meter for drift og vedlikehold, gjennom rekkefølgekrav ved søknad om oppføring av bru.

4.12 Tilpasning

Planforslagets avgrensning mot sør er tilpasset reguleringsplan for *Hysbykleiva – Hovedveg øst, parsell Solvegen* (planID 1-182).



Figur 9, tilpasning til reguleringsplan mot sør, planavgrensning vist med rød linje.

4.13 Matjord

Planen forutsetter nedbygging av innmark med god kvalitet. Bestemmelsene setter krav om at matjord skal gjenbrukes som vekstlag i utearealene, at massene skal sikres før oppstart av øvrige tiltak og setter begrensninger og krav ved mellomlagring.

4.14 Kulturminner

Planforslaget opphever vernet av bygningene, men presiserer vernet av bygningsstrukturen med presise bestemmelser om byggegrenser, byggehøyder og fasadefarger.

4.15 Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp

Planen legger til rette for alternativer til biltransport med gang- og sykkelvei gjennom planområdet, samt gode parkeringsmuligheter for sykkel.

Planforslaget legger opp til minimale terrenginngrep med små behov for til- og bortkjøring av masser, og dermed lave klimagassutslipp fra transport.

4.16 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Masseras/-skred og kvikkleire

Geoteknisk vurdering konkluderer med at planområdet kan bebygges uten å påvirke områdestabiliteten dersom det kompenseres for bebyggelsens vekt ved utbygging av masser, eller overkompenseres ved å bygge kjeller. Overkompensering er aktuelt for bebyggelsen som ligger ut mot kanten av skråningen, mot vest.

Risikoområder er angitt med hensynssone og rekkfølgebestemmelse stiller krav om fagkyndig vurdering av grunnstabilitet ved søknad om tillatelse.

Overvann, flom og nedbør

Tiltak i overordnet VA-plan sikrer at planforslaget ikke medfører økt risiko for flomskader.

Kulturminne/-miljø

Bestemmelser og plankart sikrer utformingen av gårdstunet, men opphever gjeldende bygningsvern.

Låven rives og erstattes med et leilighetsbygg med tilsvarende form. Vernet av de øvrige bygningene oppheves, men hovedbygningens volum sikres med byggegrenser og bestemmelser. Det må antas at også øvrige bygninger kan bli revet og erstattet med ny bebyggelse.

Brann

Kapasiteten på slukkevann økes og det etableres tre uttak som dekker hele området.

Ulykke med gående/syklende

Intern adkomstvei krysser gang- og sykkelvei. Ved parkering i felt BB medfører rygging mot gang- og sykkelvei. Felt f_GG3 er delt areal for bil-, sykkel- og gangtrafikk.

Situasjon ved kryssing er åpen og oversiktlig. Felt f_AVT3 er sikret som barriere for å hindre påkjørsel ved rygging. Felt f_GG3 er oversiktlig og har ingen åpenbare ulykkespunkt.

Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring

Anleggstrafikk må benytte alternativ adkomstvei inntil ny bro er ferdigstilt. Det er to mulige adkomstveier og begge vil innebære mulig konflikt med myke trafikanter.

Det er satt krav om plan for beskyttelse av omgivelsene til søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

5 Virkninger av planforslaget

Virkningen av planen og avbøtende tiltak skal beskrives og eventuelt illustreres, samt vurderes i forhold til følgende punkt:

5.1 Landskap (nær- og fjernvirkning)

Ny bebyggelse er plassert til side for eksisterende bebyggelse slik at hovedhusets fasade mot sør-vest forblir åpen og synlig i landskapet. Hovedhuset sikres som hovedelement i bebyggelsen ved bestemmelser om fargebruk; hovedhuset skal ha en lys farge, ny bebyggelse skal ha jordfarger og låven skal være rød. Slik opprettholdes dagens fargebruk som fremhever hovedhuset som viktigste bygning.



Figur 10, nærvirkning sett fra gangvei sør-vest for planområdet.



Figur 11, fjernvirkning sett fra rundkjøring sør-vest for planområdet (Husbyberga/Husbyfaret).

5.2 Stedskarakter og viktige siktlinjer

Den nye bebyggelsen vil endre stedskarakteren fra jordbruksareal til boligfelt og forsterke den visuelle sammenhengen mellom bebyggelse i Husbyåsen og Husbykleiva.

Hagen foran hovedhuset er sikret som felles uteareal. Her er det åpent med gode solforhold og utsikt vestover mot sentrum og sjøen. Den gamle adkomstveien opp til tunet er beholdt åpen og sikrer en siktlinje som er viktig for forståelsen av tunet og historien til Blakstad gård.

Låven rives, men bebyggelsen som oppføres kopierer bygningsvolum og farge, og sikrer slik firkanttunet som form og typologi.

Ny bebyggelse er plassert slik at den i minst mulig grad forringer opplevelsen av tunet ved å opprettholde siktlinjer ut fra tunet både nord- og sørover.

5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Boligene plasseres på eksisterende terreng med kun mindre justeringer av terrengnivå. Adkomst med bru krever en del mer tilpasninger, men likevel begrenset til det nødvendige. Utdrende grunnforhold bidrar til et ønske om å holde terrengendringer til et minimum.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planen medfører tap av eldre bygninger ved at vern oppheves og det legges opp til erstatning av eksisterende bygningsmasse med nybygg. Det kompenseres for konsekvensene ved en detaljert sikring av firkanttunets utforming gjennom bestemmelser om nøyaktig plassering, byggehøyder, takform og farger.

5.5 Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Det er gjort en geoteknisk vurdering av grunnforholdene som sier at det er mulig å bebygge området uten å redusere sikkerheten. Det anbefales å bygge kompensert for bygningenes tilførte vekt ved utskifting av masser, samt overkompensert med kjeller for bygningene lengst vest, mot kanten av skråningen.

5.6 Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (*Naturmangfoldloven*)

Ny adkomst og bru går gjennom grønndraget langs elva på nordsiden av planområdet. Tiltaket vil medføre vesentlige inngrep i anleggsperioden, men når vegetasjonen er reetablert vil forskjellen være ubetydelig for området som grønndrag, og for faunaen som benytter området.

5.7 Friluftsliv (*kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder*)

Planen medfører sikring av gangforbindelse gjennom området, som et supplement til øvrig infrastruktur, og en styrking av veinettet for gang- og sykkeltrafikk.

5.8 Trafikkøkning, vegforhold

Korte avstander og gode tilbud for myke trafikanter gir gode muligheter for at reiser til eller fra planområdet tas som gående, syklende eller med kollektivtransport. Det må likevel forventes en bilførerandel rundt dagens bilførerandel for bosatte i Stjørdal kommune. Det er beregnet totalt 210 turer tilknyttet bosatte på planområdet, hvor rundt 120 av turene er forventet å være bilturer. Veksten sammenlignet med dagens bruk av planområdet vil være lavere enn dette da det også er turer tilknyttet planområdet slik det brukes i dag. Det er forventet god trafiksikkerhet i området også etter realisering av planen, og forventes ikke trafikale problemer som følge av foreslått plan.

5.9 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Adkomstvei, gangvei, utearealer, felt for renovasjon og felt for nettstasjon og gjesteparkering er sikret som felles formål i plankartet. Gangvei under bru er sikret som offentlig areal.

5.10 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy.

Anleggsfasen vil ha konsekvenser for nærområdet når det pågår arbeider som medfører støy og støv. Gjennomføring av prosjektet vil medføre normale klimagassutslipp fra anleggsmaskiner og transport.

5.11 Jordressurser (jordvern)

Planforslaget medfører en nedbygging av innmark rundt Blakstad gård. Bestemmelsene sikrer bruk av matjorda i utearealene, men dette er kun til hagebruk. Arealet og matjorda vil opphøre som jordressurs til landbruksformål. Konsekvensen vurderes som akseptabel da området er relativt lite og er benyttet til forproduksjon, sett i sammenheng med at området allerede er utbygget på flere kanter og er sentrumsnært.

5.12 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon

Vann og avløp

Utbyggingen medfører en oppgradering av infrastruktur for vann og avløp som er positiv utover planområdet.

Nettstasjon

Utbyggingen etablerer egen nettstasjon som gir tilstrekkelig strømforsyning innenfor planområdet.

5.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Etablering av boliger på Blakstad vil medføre støy fra beboernes aktiviteter og fra biltrafikk. Det antas at støy kan føre til forstyrrelser for aktiviteter på ridebanen som ligger tett inntil adkomsten til boligfeltet. Det antas at ridehallen er tilstrekkelig skjermet, og at øvrige innhegninger er plassert langt nok unna til å unngå forstyrrelser. Planforslaget kan føre til at det må gjøres endringer i driften, og spesielt i bruk av ridebanen, for å unngå forstyrrelser ved støysensitive aktiviteter eller for å skjerme hester som er spesielt vare for støy og forstyrrelser.

5.14 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass

Etablering av gang- og sykkelvei gjennom planområdet bidrar til å styrke trygge forbindelser for gående og syklende, både innenfor planområdet og for et større område. Trygge forbindelser til fritidsaktiviteter og andre målpunkt bidrar til mindre biltrafikk lokalt.

5.15 Tiltakets beliggenhet

Planområdet har nærhet til bussholdeplasser innenfor kort gangavstand, og ligger i en avstand til Stjørdal sentrum som gjør det attraktivt å velge både buss og sykkel framfor bil. Planområdet har også nærhet til idrettsanlegg og friluftsområder som gjør beliggenheten god med tanke på folkehelse.

5.16 Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planområdets plassering med god tilgang til nærliggende rekreasjonsområder, gode solforhold, utsikt og fine utearealer, samt kort vei til idrettsanlegg og fritidsaktiviteter via gang- og sykkelvei og bussforbindelser, gir samlet sett et vært godt utgangspunkt for positive virkninger på folkehelsen til beboere innenfor planområdet.

5.17 Samlet vurdering av klimafotavtrykk

Eksisterende driftsbygning rives. Denne er i all hovedsak bygget av heltre-materialer og kan gjenbrukes som byggematerialer dersom det er mulig å finne passende formål, eller energi gjenvinnes. Taket er tekket med skifer som bør kunne gjenbrukes. Vinduer, beslag og tekniske anlegg antas å ha begrenset gjenbrukspotensiale.

5.18 Nullvekstmålet for personbiltransport

Bestemmelsene setter strengere begrensninger for bilparkering enn forslag til ny kommuneplan, med en tillatt parkeringsdekning på mellom 1,2 og 1,7 plasser

5.19 Anleggsperioden

Anleggsperioden vil medføre støy fra maskiner og byggeaktivitet, spesielt ifm. grunnarbeid i den første fasen. Dette prosjektet innebærer forholdsvis lite terrengbearbeiding og vil derfor ha forholdsvis lite støyende aktivitet.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Gjennomføring av byggeprosjektet er planlagt uten opphold etter planvedtak. Søknad om rammetillatelse forventes sendt inn ved vedtak av planen.

6.2 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget, er prosjektert tilstrekkelig til å kunne gi forutsigbarhet for at planen kan gjennomføres uten endringer eller dispensasjoner.

7 Planprosess og innkomne innspill

7.1 Varsel om oppstart

<i>Dato</i>	<i>Hendelse</i>	<i>Vedlegg</i>
18.03.2024	Oppstartsmøte	Referat
25.05.2024	Annonsering av oppstart i avisa Bladet. Offentlige interesser og naboer varslet direkte. Frist for innspill satt til 30.06.2024 Kopi av varslingsbrev og annonse i Bladet er vedlagt planforslaget.	Annonse

7.2 Innspill til planarbeidet

Det har kommet inn 10 innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

Innspillene fra offentlige instanser går i hovedsak på krav til planmaterialet og forhold som må svares ut, samt forhold som kan føre til innsigelse mot planforslaget.

Innspillene fra naboer går på kvikkleire og rasfare, landbruk, trafikkforhold, natur og forskjellige praktiske forhold.

Alle innspillene følger planforslaget, sammen med et samledokument hvor forslagsstiller har oppsummert innspillene og kommentert hvordan planforslaget svarer ut eller på andre måter forholder seg til momentene i innspillene.