

Vikans Gartneri

# ► Detaljregulering for Vikans Gartneri

Forslag til planprogram

PlanID-5006

Oppdragsnr.: 52207544 Dokumentnr.: 01 Versjon: 04 Dato: 2023-11-08



**Oppdragsgiver:** Vikans Gartneri  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Lars og Linn Vikan  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim  
**Oppdragsleder:** Adrian Barsten  
**Fagansvarlig:** Adrian Barsten  
**Andre nøkkelpersoner:** Mikkel Frenstad  
Gunhild Meyer Levlin  
Siri Bø Timestad

04	2023-11-08	Rev. etter kommunal tilbakemelding 2	AdrBar	SiTim	AdrBar
03	2023-09-20	Rev. etter kommunal tilbakemelding	AdrBar	SiTim	AdrBar
02	2023-04-14	Rev. etter tilbakemelding fra oppdragsgiver	MikFre	SiTim	MikFre
01	2023-03-16	Rev. 1	AdrBar / MikFre	SiTim	AdrBar
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Innhold

<b>1</b>	<b>Oppstart av planarbeid</b>	<b>5</b>
1.1	Fagkyndig plankonsulent	5
1.2	Forslagstiller	5
1.3	Formål	5
1.4	Kort om tiltaket	5
1.5	Vurdering etter konsekvensutredningsforskriften	5
<b>2</b>	<b>Rammer og premisser for planarbeidet</b>	<b>6</b>
2.1	Lover og forskrifter	6
2.2	Nasjonale retningslinjer	6
2.3	Andre dokumenter	6
2.4	Regionale planer	6
2.5	Kommunale planer	6
<b>3</b>	<b>Dagens situasjon</b>	<b>7</b>
3.1	Planområdet	7
3.2	Eierforhold	7
3.3	Plangrunnlag	8
3.4	Bebyggelse	8
3.5	Grønnstruktur	8
3.6	Sosial infrastruktur	9
3.7	Teknisk infrastruktur	9
3.7.1	<i>Veg</i>	9
3.7.2	<i>Kollektivtilbud</i>	9
3.7.3	<i>Vann og avløp (VA)</i>	9
3.8	Naturmangfold	9
3.9	Forurensning	10
3.9.1	<i>Grunnforurensning</i>	10
3.9.2	<i>Luftforurensning</i>	10
3.9.3	<i>Støy</i>	10
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planlagt tiltak</b>	<b>12</b>
4.1	Funksjon og formål	12
4.2	Tidlig konsepter	12
4.3	Utforming	12
4.4	Trafikk	12
4.4.1	<i>Kjøreveg og adkomst</i>	12
4.4.2	<i>Gående og syklende</i>	13
4.4.3	<i>Parkering</i>	13
4.5	Uteareal og lekeplasser	13
4.6	Forbehold	13

4.6.1	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	13
4.6.2	<i>Utbyggingskonseptet</i>	14
<b>5</b>	<b>Konsekvensutredning</b>	<b>15</b>
5.1	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	15
5.2	Metode	15
5.3	Alternativer til utredning	15
5.3.1	<i>Prosess</i>	15
5.3.2	<i>0 – alternativet (opprettholde dagens situasjon)</i>	15
5.3.3	<i>Utbyggingsalternativer</i>	16
5.3.4	<i>Utfordringer</i>	18
5.4	Utredninger etter KU-forskriften	18
<b>6</b>	<b>Videre prosess</b>	<b>22</b>
6.1	Fremdrift	22
6.2	Medvirkning	22

# 1 Oppstart av planarbeid

## 1.1 Fagkyndig plankonsulent

Firma Norconsult AS (Trondheim) Org.nr. 962 392 687  
Adresse Klæbuveien 127B, 7031 Trondheim  
Kontakt Adrian Barsten; [adrian.barsten@norconsult.com](mailto:adrian.barsten@norconsult.com); 418 50 186

## 1.2 Forslagstiller

Firma Vikans Gartneri Eiendom AS Org.nr. 944 277 293  
Adresse Stokkanvegen 26, 7500 Stjørdal  
Kontakt Lars Vikan; [lars@vikans.no](mailto:lars@vikans.no); 926 11 400

## 1.3 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for framtidig boligutbygging kombinert med noe næringsvirksomhet på tomte som i dag huser Vikans gartneri.

## 1.4 Kort om tiltaket

Planforslaget innebærer omdisponering av næringsareal til boligformål, i tråd med overordnede føringer om fortetting innenfor eksisterende bystruktur. Området er i dag hovedsakelig avsatt til næringsvirksomhet i KPA. Etter som tiltaket ikke er i samsvar med overordnet plan, utløses krav om planprogram med konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredning jf. §6.

Planområdet inkluderer deler av vegene fv. 6800 Stokkanvegen, Blåveisia og Heggelia for å sikre nødvendig areal til å ivareta gode, trafikksikre løsninger.

## 1.5 Vurdering etter konsekvensutredningsforskriften

Planforslaget innebærer omregulering til boligformål for et område avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger **vedlegg I punkt 25** skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Stjørdal kommune har i oppstartsmøte 23.09.2020 vurdert at planen, på grunn av størrelsen, antallet boenheter, og at formålet er i strid med KPA, utløser krav om konsekvensutredning.

## 2 Rammer og premisser for planarbeidet

### 2.1 Lover og forskrifter

Under følger en opplisting av de mest aktuelle lover og forskrifter som danner grunnlag for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende.

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008
- Lov om vern mot forurensing og om avfall (forurensningsloven) av 13. mars 1981
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 15. februar 1979
- Lov om friluftslivet (friluftsloven) av 28. juni 1957
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008
- Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017
- Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) av 1. juli 2004
- Forskrift om rammer for vannforvaltning av 01.01.2007

### 2.2 Nasjonale retningslinjer

- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26. september 2014
- SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene av 4. september 2009
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen av 20. september 1995
- RPR for behandling av støy i arealplanlegging av 11. juni 2021

### 2.3 Andre dokumenter

- Konsekvensutredninger for klima og miljø, veileder M-1941. Miljødirektoratet, 2020
- Medvirkning i planlegging, veileder H-3202 B, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014

### 2.4 Regionale planer

- Byvekstavtalen for Trondheimsområdet (Miljøpakken)
- Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP-2), vedtatt 13.02.2015
- Handlingsplan for klimaomstilling 2021-2023

### 2.5 Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 for Stjørdal kommune, vedtatt 05.11.2020
- Kommuneplanens arealdel 2013-2022 for Stjørdal kommune, vedtatt 20.03.2014, revidert 05.10.2017/22.11.2018
- Planprogram for kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.09.2020
- Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033 for Stjørdal kommune
- Boligsosial handlingsplan 2020-2023 for Stjørdal kommune

## 3 Dagens situasjon

### 3.1 Planområdet

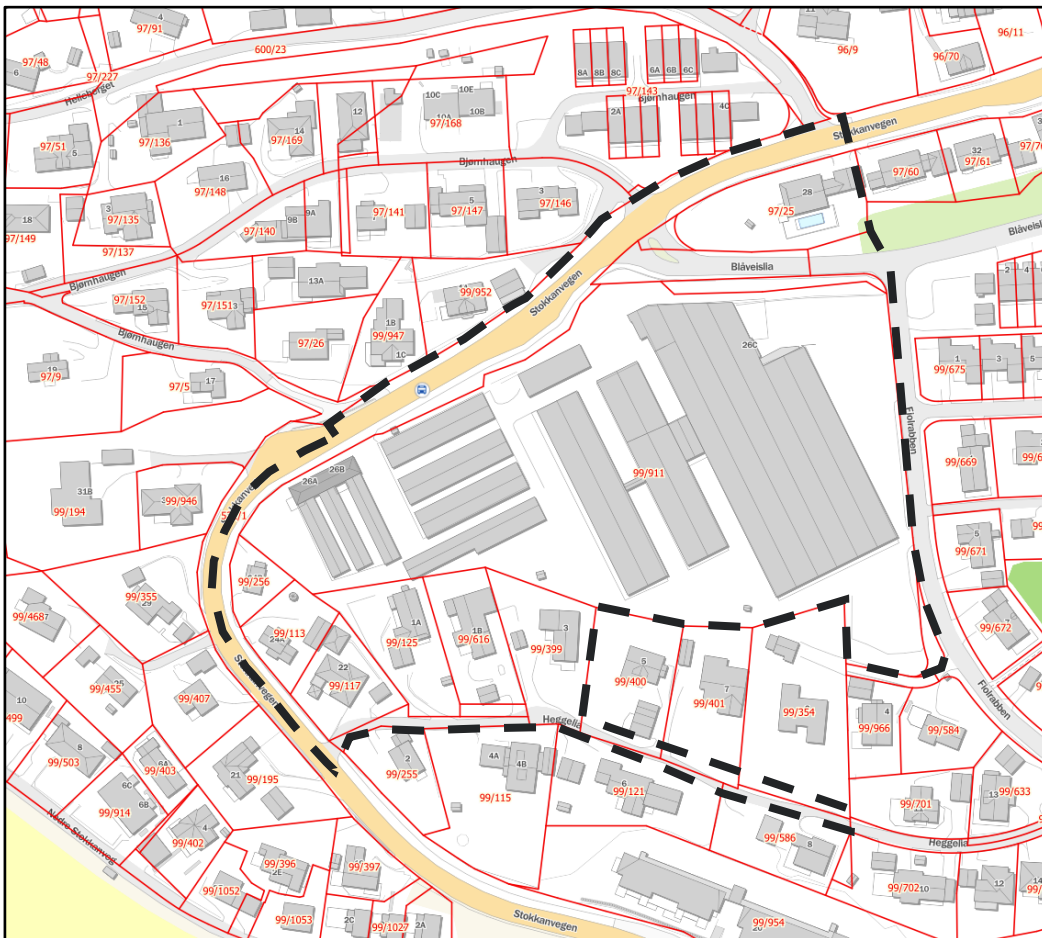
Planområdet er rett i overkant av 32 dekar og ligger i Stokkberga, ca. 1,5 km nord for Stjørdal sentrum. Området består av et platå ca. 35 meter over havet som stiger lett mot nordøst. Planområdet innrammes av den private vegen Heggelia i sør, kommunale vegene Fiolrabben i øst og Blåveisia i nord, samt fylkesveg 33 Stokkanvegen i nord og vest.

Størstedelen av området er tilknyttet drift av Vikans gartneri med veksthus, samt noen mindre administrasjons- og driftsbygninger. Gartneriet ble etablert i 1949 og er i dag omkranset av boligområder. Sørvest for gartneriet ligger seks eiendommer bebygd med eneboliger, garasjer og diverse uthus, som også inngår i planområdet.

Planområdet ligger i sone C, som omfatter lokalsentrum i kommunen og områder avsatt til boligformål utenfor sone A og B.

### 3.2 Eierforhold

Det varslede planområdet omfatter eiendommene 97/25, 99/822, 99/911, 99/113, 99/256, 99/117, 99/125, 99/616, 99/399, i sin helhet, og berører deler av eiendommene 97/180, 99/115, 99/121, 99/255, 99/354, 99/400, 99/401, 99/572, 99/580, 99/586 og 522/1.



Figur 3-1: Kartutsnitt med forslag til planavgrensning.

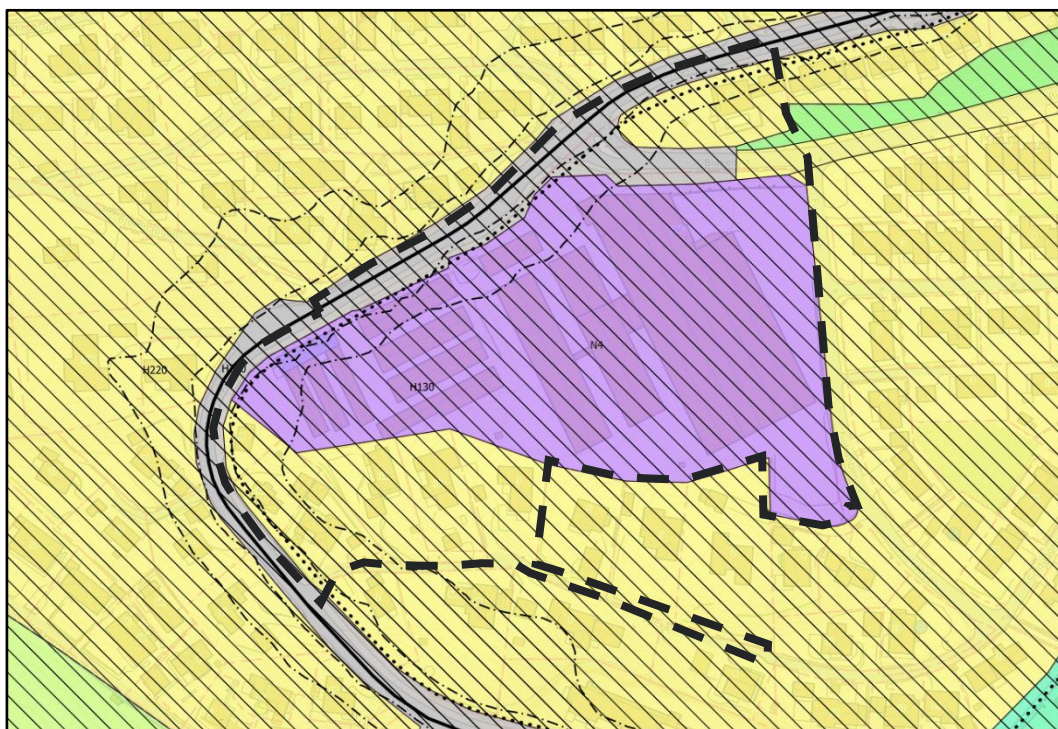


### 3.3 Plangrunnlag

Planområdet overlapper delvis følgende gjeldende reguleringsplaner:

Stjørdal sentrum 1963-planen (planid: 1-1963), Stokkan nedre del 1-Kryss F33 x Blåveislia (planid: 1-010C), Stokkan nedre del 1 (planid: 1-010), Stokkan nedre (planid: 1-005) og Bjørnhaugen (planid: 1-004).

Planområdet og omkringliggende arealer ble i 1963 hovedsakelig regulert til bolig og grøntformål, før deler av planområdet ble regulert til landbruk-gartneri i 1975 (planid 1-010). I gjeldende KPA er størstedelen av området regulert til næringsvirksbebyggelse, mens et mindre område i sørvest er regulert til boligformål.



Figur 3-2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2013-2022 for Stjørdal kommune

### 3.4 Bebyggelse

Nordre del av området består i dag av produksjonslokaler for Vikans gartneri, samt noen mindre administrasjons- og driftsbygninger. I sørvest ligger seks eiendommer med eneboliger, tilhørende garasjer og diverse andre små bygg. Bebyggelsen er i 1-2 etasjer med saltak som dominerende takform.

Det omkringliggende området er i hovedsak bebygget med eneboliger.

### 3.5 Grønnstruktur

Ubebygde arealer består hovedsakelig av gressplen, samt noen asfalterte områder for atkomst og parkering. Det er noe beplantning i form av hekker og trær i området.

Det er ikke registrert viktige arter eller naturtyper innenfor planområdet ifølge Miljødirektoratets kartinnsynsløsning Naturbase.



Fosslibekken friluftsområde ligger like sørøst for planområdet.

### 3.6 Sosial infrastruktur

Det er ingen sosial infrastruktur innenfor planområdet i dag. Det er registrert flere tilbud i nærheten av planområdet. Avstander er oppgitt som estimert reell gangavstand fra midten av planområdet:

Skoler: Stokkan ungdomsskole (700 m), Fosslia skole (850 m), Ole Vig VGS (1,2 km), Halsen barneskole (1,3 km), Halsen ungdomsskole (1,4 km)

Barnehager: Espira Stjørdal (950 m), Sandskogan barnehage (1,2 km), Taraxacum barnehage (1,4 km), Aglo barnehage Sentrum (1,5 km), Stjørdal Menighets barnehage (1,5 km)

Helse og velferd: Fosslia bosenter (750 m), Stjørdal tannklinikk/Fylkestannlegen (1,2 km), Stjørdal helsestasjon (1,8 km), Værnesregionen legevakt (1,9 km)

Idrett og kultur: Fosslia fjellhall (700 m), Stjørdal golfklubb 700 m, Sandskogan stadion (750 m), Øverlands Minde (1 km), Stjørdal svømmehall (1,2 km), Kimen kulturhus (1,6 km)

Handel: Torgkvartalet kjøpesenter (1,9 km til fots/2,5 km med bil), Rema 1000 Stjørdal, (1,9 km til fots/2,4 km med bil), Kiwi Holmen ca. 2km,

### 3.7 Teknisk infrastruktur

#### 3.7.1 Veg

Langs fv. 6800 Stokkanvegen er det opparbeidet ensidig fortau langs ytterkanten av planområdet. Det er også ensidig fortau langs Blåveislia fram til Fiolrabben. Langs Fiolrabben og Heggelia er det ikke opparbeidet fortau. Samtlige veier har asfaltdekke, unntatt midtre del av Heggelia som er gruslagt.

#### 3.7.2 Kollektivtilbud

Bussholdeplassen Blåveislia ligger i Stokkanvegen rett nord for planområdet. Det er busslomme på begge sider av veien. Eneste busslinje som passerer er rute 90 som er en ringrute til og fra Stjørdal stasjon, hvor Blåveislia kun betjenes på vei tilbake mot sentrum. Rute 90 har opptil fire avganger per time i rushtid og to avganger per time utenom rushtid, samt 1-2 avganger per time mellom kl. 7 og 15 i helg (AtB, 2022).

Hele planområdet ligger innenfor 250 meter gangavstand til nærmeste busstopp. Til kollektivknutepunktet Stjørdal stasjon er det ca. 2,2 kilometer å sykle eller gå, og ca. 2,5 km å kjøre med bil.

#### 3.7.3 Vann og avløp (VA)

Vannforsyningen i området har god kapasitet og det er forsyning fra to kanter. Når det gjelder avløp må restkapasitet på dagens anlegg beregnes.

### 3.8 Naturmangfold

I området rundt planområdet er det variasjon av registreringer av naturmangfold, både i form av fugler og naturtyper.

Fosslibekken friluftslivområde er et vesentlig areal i nærområdet. Det er viktig for rekreasjon for mennesker, men også som habitat for dyreliv. Ifølge registreringene er det observert «tyrkerdue» (NT) og «grønnfink» (VU) innenfor området.

I området mellom Gammelvegen og Fosslia fjellhall ble det observert 11 tilfeller av stær (NT) i 2009. Det har siden da ikke blitt gjort ytterligere registrerte observasjoner av fuglen i området.



Figur 3-3: Kartutsnitt fra artsdatabanken.

## 3.9 Forurensning

### 3.9.1 Grunnforurensning

Ut fra tilgjengelig kart- og datagrunnlag er det ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet. På bakgrunn av at området i lang tid har vært brukt til industri- og næringsvirksomhet, er det likevel ikke usannsynlig at det kan finnes forurensede masser i grunnen.

### 3.9.2 Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning over tillatte grenseverdier innenfor eller rundt planområdet. Ifølge Miljødirektoratets kart ligger beregnet årsmiddelkonsentrasjon for svevestøv PM<sub>10</sub> og PM<sub>2,5</sub>, samt NO<sub>2</sub> innenfor grønn sone.

### 3.9.3 Støy

Trafikk fra fv. 6800 Stokkanvegen antas å være eneste støykilde av betydning. Støykart fra Statens vegvesen viser at ytre del av planområdet i nord og vest ligger innenfor gul og rød sone. Figuren under viser en standardisert støymodellering som tar utgangspunkt i registrert ÅDT og standardiserte støynivåer. Reell støybelastning kan være mindre enn det som er vist.



Figur 3-4: Utsnitt fra støysonekart til Statens vegvesen.

## 4 Beskrivelse av planlagt tiltak

### 4.1 Funksjon og formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger på et område som i dag primært benyttes til gartnerivirksomhet. I forbindelse med planen vil også muligheten for å kombinere boligutbyggingen med næringsvirksomhet bli undersøkt. Stjørdal er en kommune i vekst, og det foreslås derfor en tettere utbygging i et allerede etablert boligområde.

Det legges opp til at utbyggingen gjennomføres i flere trinn, der vestre del bygges ut først, slik at gartneridriften kan opprettholdes lengst mulig i østre del av området.

### 4.2 Tidlig konsepter

Det er utarbeidet flere utbyggingskonsepter som synliggjør intensjonene med planforslaget, og forsøker å se på mulighetene eiendommer har. Konseptene viser hele tomten ferdig utbygd, der det er foreslått en blanding mellom lavblokk, rekkehus og kombinasjonsbolig (lavblokk/tjenesteyting/forretning). Vikans-eiendommen ligger sentralt i et etablert boligområde, der det pr. i dag ikke foreligger noen matvarebutikker, frisører, kafeer o.l. Dette åpner opp mulighetene for etablering av et samlingspunkt for beboere i nærområdet.

Konseptene (vist under kapittel 5) legger opp til en variasjon i antall boenheter i form av leiligheter og rekkehus. Jf. oppstartsmøtereferatet var det tiltenkt ca. 118 boenheter. Det vil inngå som en del av planprosessen hvor mange boenheter egner området, sett i forhold til planområdets størrelse, innhold og kommende KPA sin fortetningspolitikk. Det er identifisert og foreslått mulige grønne korridorer, offentlige møteplasser og semiprivate uteoppholdsarealer som vil gi beboere både innenfor og utenfor planområdet et areal å utnytte til lek, turer, mindre arrangement og generelt opphold.

### 4.3 Utforming

Utforming av bebyggelsen vil måtte ta hensyn til flere faktorer. Med utgangspunkt i nordliggende bebyggelse, ligger planområdet lavere i terrenget. Dette bidrar til at sol og sikt kan ivaretas ved bruk av riktig høyder. Det er foreslått i utbyggingskonseptet en kombinasjon av rekkehus og lavblokker i 3 – 4 etasjer, spesielt mot fylkesvegen. Disse vil fungere som støyskjermer mot trafikkstøy. Det må sees nærmere på hvordan høydene mellom nord- og sørliggende bebyggelse innenfor planområde skal forholde seg til hverandre.

Utforming av volumene vil måtte hensynta viktige gangtraseer, felles områder og uteoppholdsarealer som skal ivareta det sosiale og bo kvalitetsaspektet innenfor planområdet. De vil i tillegg måtte utformes slik at de slipper inn tilstrekkelig med sollys i de viktigste bruksperiodene (hovedsakelig om ettermiddagen). Utnyttelsesgrad vil avklares som en del av prosessen, ved å identifisere behovene som må ivaretas ut ifra områdets karakter og antall boenheter som det tilrettelegges for.

### 4.4 Trafikk

#### 4.4.1 Kjøreveg og adkomst

Det blir viktig å finne gode løsninger for trafikkavviklingen i området. Dette gjelder særlig for fv. 6800 Stokkanvegen, der Stjørdal kommune har som ambisjon om å begrense antall / sanere avkjørsler til/fra hovedvegen. Intensjonen i planen er at hovedadkomst for bil skjer nordfra via krysset Stokkanvegen/Blåveislia og videre inn til planområdet fra Fiolrabben. Dette krysset er inkludert i planområdet med den hensikt å dimensjonere en løsning som gir bedre siktforhold enn dagens situasjon.

Utfordringen med adkomst til boligene gjennom hele utbyggingsperioden må løses i planen. Dette gjelder særlig for boligene i første byggetrinn, da gjenværende del av gartneriet fremdeles vil være i drift.

Gartneribygget øst på tomten beslaglegger store deler av arealet, noe som gjør det utfordrende å etablere en kjøreveg forbi den. Kommunen har stilt krav om at avkjørsel til Heggelia stenges for biltrafikk for å gi prioritet til gående og syklende. Denne veggen utgår som en mulig adkomst inn til planområdet for kjøretøy.

#### **4.4.2 Gående og syklende**

Planen skal også bedre forholdene for gående og syklende i området. Heggelia skal fortsatt stenges for gjennomkjøring, og skal omreguleres til gang- og sykkelveg. Dette vil bidra til å gjøre området mer attraktivt og trafikksikkert for myke trafikanter. Det skal vurderes forskjellige løsninger for atkomst til eiendommene lengst vest i Heggelia, der trafikksikkerhet, bredder, kjøremønster og tilgjengelighet inngår som vurderingsfaktorer. Det vil også vurderes hvordan vegstrekningen skal utformes med hensyn til bl.a. brøyting og renovasjon.

Det skal etableres snarveier for gående innenfor planområdet. Disse skal også sikre god adkomst til bussholdeplassene i Stokkanvegen. Universell utforming vil være et viktig premiss, men der det er store høydeforskjeller i terreng kan snarvei utformes med trapper og håndløpere dersom det i tillegg finnes gode løsninger som er universelt utformet i nærheten.

#### **4.4.3 Parkering**

Planforslagets intensjon er at all bilparkering legges til P-kjeller under bakkenivå. Inn- og utkjøring vil fortrinnsvis skje via Fiolrabben i nordøst, med avkjørsel til/fra fylkesveg via Blåveisia. I P-kjeller skal det også legges til rette for ladeplasser for elbil.

Areal til parkering i planforslaget er iht. gjeldende norm som er 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50-100 m<sup>2</sup> BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA.

For sykkel skal det etableres felles parkeringsløsning, inkludert lademulighet for elsykler, i nær tilknytning til boligene. I henhold til gjeldende parkeringsnorm avsettes areal til minst 2 sykler per boenhet.

### **4.5 Uteareal og lekeplasser**

Uteområder skal ha et grønt preg som gjenspeiler området historiske funksjon som gartneri. Det utformes løsninger for oppsamling og håndtering av overvann, både som et positivt bidrag til uterommet og for å avlaste det kommunale nettet ved store nedbørsmengder. Fordrøyning av overvann skal i hovedsak løses på egen tomt.

Stjørdal kommunes bestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA) skal følges. I gjeldende KPA ligger planområdet i sone C hvor gjeldende krav er 75 m<sup>2</sup> MUA/boenhet for blokkbebyggelse og 100 m<sup>2</sup> MUA/boenhet for konsentrert småhusbebyggelse. Dette er medregnet areal for lekeplasser.

Det skal etableres lekeplasser for hvert byggetrinn i tråd med gjeldende bestemmelser. Innenfor planområdet skal det etableres en strøkslekeplass på minimum 2,5 daa mellom boligbebyggelsen. Lekeplasser skal inntegnes på plankartet.

Krav til kvalitet og opparbeidelse av uteområder og lekeplasser skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

### **4.6 Forbehold**

#### **4.6.1 Kommuneplanens arealdel**

Krav knyttet til areal og antall i de ovennevnte punktene vil være avhengig av kommende KPA. Gjeldende krav og bestemmelser vil ikke nødvendigvis reflektere Stjørdal sine fremtidige forventninger, og det tas derfor forbehold om at stadfesta krav i planprogrammet er utsatt for endring. Ny KPA har ikke vært offentliggjort gjennom høring.

#### **4.6.2 Utbyggingskonseptet**

Utbyggingskonseptene som er utarbeidet i forbindelse med planprogrammet er ikke bindende i forhold til hvordan utbyggingen vil se ut ved ferdigstillelse. Illustrasjonene er et utgangspunkt for de vurderingene som skal gjøres i den videre prosessen. Hensikten er å vise hva som potensielt er mulig å bygge ut, uten fokus på detaljering.

Reguleringsplanen skal legge rammer for hvordan området skal utbygges, med et fleksibelt spillerom for å gi utbyggere og arkitekter en viss frihet til å hensynta område med tanke på form, materialitet og farge.



## 5 Konsekvensutredning

Aktuelle tema i KU er støy, trafikk, vann og avløp, omdisponering av næringsareal m.m.

### 5.1 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget innebærer omregulering til boligformål for et område avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I punkt 25 skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Stjørdal kommune har i oppstartsmøte vurdert at planen, på grunn av størrelsen, antallet boenheter, og at formålet er i strid med KPA, utløser krav om konsekvensutredning.

### 5.2 Metode

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon, og hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Iht. KU-forskriften § 17 skal utredningens innhold og omfang tilpasses den aktuelle planen/tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Det skal for hvert fagtema gis nærmere beskrivelse av grunnlag og faglig anerkjent metodikk. Utredningene vil i hovedsak baseres på Miljødirektoratets veileder «M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø» (2020) og Statens vegvesens håndbok «V712 Konsekvensanalyser for ikke prissatte konsekvenser» (2021). En del tema vil ikke bli konsekvensutredet i egen rapport, men beskrives i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningen skal være en integrert del av planprosessen og den endelige plandokumentasjonen. Det skal lages et sammendrag som dokumenterer at planen/tiltaket som helhet ikke får store negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Konsekvensene av planforslaget skal vurderes opp mot nullalternativet som er en videreføring av dagens situasjon.

### 5.3 Alternativer til utredning

#### 5.3.1 Prosess

Som en del av planprosessen vil utbyggingskonseptene benyttes som grunnlag for arbeidet. Detaljer knyttet til plassering og utforming av bebyggelsen vil være utsatt for endring etter hvert som resultatene fra de ulike utredningene og rapportene utarbeides, samt tilbakemeldinger fra private og offentlige myndigheter.

Dette vil si at reguleringsplanen vil fremlegge et basiskonsept som gir de overordnede føringene for hvordan området skal utbygges. Samtidig vil det åpnes for en viss fleksibilitet for å sikre at arkitekter og utbyggere har muligheten til å optimalisere utbyggingsvolum, materialitet, farger, o.l. Planforslaget vil åpne opp for en betydelig andel nye boenheter i et allerede utbygd boligområde i Stjørdal, og vil måtte etableres trinnvis for å sikre at antall boenheter er i samsvar med den lokale etterspørselen etter nye boliger / boligtyper.

#### 5.3.2 0 – alternativet (oppretholde dagens situasjon)

Pr. i dag er tomten benyttet som gartneri (næringsareal). Næringsbyggene beslaglegger store deler av tomten, og den er ikke tilgjengelig for rekreasjonsbruk. Anlegget er ikke et offentlig utsalgssted og benyttes kun for produksjon av diverse planter. Dette innebærer bruk av tungtransport for å frakte til ulike utsalgssteder, som skjer på østsiden av gartneriet via. Fiolrabben.

### 5.3.3 Utbyggingsalternativer

Formålet med konsekvensutredningsprosessen er å identifisere hvilke løsninger som er mest ideelle for det utvalgte utbyggingsområde, som totalt sett innehar minst konsekvenser i og rundt planområdet. Det er utarbeidet flere utbyggingskonsepter, der 3 ulike tas med i vurderingsgrunnlaget for planen. Et forhold som er særskilt for planområdet er at hovedbyggene til gartneriet (østdelen av anlegget) skal ivaretas frem til siste byggetrinn. Dette innebærer at planlegging av bebyggelse, utearealer, kjøremønster og skjermingstiltak mot gartneriet må vurderes. Dette vil si at beboere på vestlig del av planområdet vil bo med gartneriet som nabo inntil siste byggetrinn realiseres.

Utbyggingskissene vist under er ikke bindende med tanke på løsningene som skal vurderes. De representerer prinsipper som underbygger de ulike alternativene.

#### 5.3.3.1 Alternativ 1 – Tett utnyttelse

Utbyggingsalternativet tar utgangspunkt i å utnytte eiendommen mest mulig, der arealene fordeles mellom lavblokk og rekkehus. Det legges opp til tydelige akser som fører både fastboende og besøkende inn til området, der det er foreslått sosiale møtesoner. Bilparkering er foreslått under grunn, for å maksimere tilgjengelig areal på overflaten. Det er i tillegg foreslått en løsning for bolig og matvarehandel i blokk 4, som et tiltak for å øke insentivet til å besøke området samt redusere behovet for bilbasert transport til butikken. For beboere i nærområdet er Kiwi Holmen nærmest matvarebutikk.

Alternativet vil legge opp til en fortetting som strider med områdets småhusbebyggelsesstilen, og skaper flere mindre oppholdssoner utendørs. En utfordring som kan oppstå er at balansen mellom offentlige og private uteoppholdssoner vil bli mindre tydelige, og kan øke følelsen av privatisering i området. Utsikt mot sør vil bli begrenset for de som bosetter lengst nord på tomten. Utbyggingen vil også medføre større behov for overvannshåndtering da det legger opp til større arealbeslag og flere harde flater.

Adkomst inn til området ved full utbygging vil skje fra Fiolrabben. Det er foreslått en midlertidig innkjøring til p-kjeller fra Stokkanveien.



Figur 5-1: Alternativ 1 (Norconsult 2023)

### 5.3.3.2 Alternativ 2 – Lett utnyttelse

Utbyggingsalternativet fokuserer på å ivareta småhusbebyggelsen som hovedbebyggelsen i området. Blokker langs Stokkanveien foreslås videre, da de vil ha minimal virkning på eksisterende boliger i nord, fungere som støyskjermer og tilby gode utsiktsmuligheter med tilgang til gode solforhold. Ved å legge til rette for størst andel rekkehus, åpner det opp mer areal for uteoppholdsareal. En utfordring kan være balansen mellom private og offentlig tilgjengelige utearealer, da de vil ligge inntil hverandre.

Det er foreslått parkeringskjeller under leilighetene, men for rekkehusene åpnes det for direkte adkomst til boenhetene. Dette gir mer kjørbart areal innenfor planområdet noe som vil øke konfliktnivået mellom myke trafikanter og bilister, samt utfordre trafikksikkerheten. På lik linje med alternativ 1 er det foreslått innkjøring til p-kjeller fra Stokkanveien der dagens avkjøring eksisterer i dag. Ved full utbygging vil det være mulig å etablere ny rampe til parkeringskjelleren fra Fiolrabben.



Figur 5-2: Alternativ 2 (Norconsult 2023)

### 5.3.3.3 Alternativ 3 – Balansert

Utbyggingsalternativet fokuserer på å finne en balanse mellom lavblokk og rekkehus, samtidig som man etablerer en grønnkorridor gjennom hele planområdet. Denne korridoren har som intensjon å fungere som et sosialt møtested og fristed for beboere i og utenfor planområdet. Det vil fungere som et naturområde med gode muligheter for lokal overvannshåndtering, som vil kunne gi blå-grønne elementer. Lavblokkene er foreslått plassert i en u-form langs Stokkaveien for å både skjerme uteoppholdsarealene fra fylkesvegen, samt skjerme for støy. Det er foreslått et kombinert bygg med bolig og matvarehandel i nordøstlig hjørnet, for å ivareta de samme forholdene som nevnt i alternativ 1.

Det er foreslått p-kjeller under hele planområdet for å minimere biltrafikk på overflaten. Innkjøring til p-kjeller er foreslått fra Stokkanveien i første fase av utbyggingen, deretter flyttes denne til Fiolrabben ved ferdig utbygging.





Figur 5-3: Alternativ 3 (Norconsult 2023)

### 5.3.4 Utfordringer

Det er foreslått ulike utbyggingsalternativer for å identifisere potensielle utfordringer planområdet kan by på ved utbygging. Bebyggelsessammensetting, p-kjeller, byggetrinnfordeling og adkomst inn til området er temaer som vil måtte vurderes gjennom tekniske utredninger, konsekvensutredninger og medvirkning med lokale samt offentlige instanser. Utfordringene er i hovedsak forankret i at deler av gartneriet (øst) skal videreføre sin drift inntil full utbygging av området er aktuelt. Dette styres i hovedsak av boliggetterspørselen i markedet, noe som gjør det utfordrende å anslå tidslinjen for utbygging. Det vil derfor være vesentlig å vurdere hvordan boligområdet vil oppleves med aktiv næringsdrift som nabo, der tilgjengelighet for offentligheten er ønskelig. Dette vil inngå som en del av KU-vurderingene.

## 5.4 Utredninger etter KU-forskriften

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket av tiltaket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Hensikten er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger som følger av en utvikling i tråd med planen, slik at dette er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak. De samlede virkninger av tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal også vurderes. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

I tabellen nedenfor vises utredningsteamene iht. KU-forskriften og vurderingen av utredningsbehov for hvert av disse. Tabellen angir om det skal utføres videre konsekvensutredning av det enkelte tema eller om dette ivaretas i planbeskrivelsen.

Tekniske tema		
Tema	Hva skal utredes	Metodikk/ kunnskapsgrunnlag
<b>Vann og avløp</b>	Gartneriet har tilgang til betydelig mengder vann for å ivareta drift og vekst. Det må avklares om eksisterende ledningsnett er dimensjonert for utbygging av boliger, spesielt med hensyn til slukkevann. Kapasitet på avløpsnettet og påkoblingspunkter må avklares. Overvannshåndtering iht. 3-trinnsmodellen må synliggjøres hvordan tenkt løst.	Vurderes iht. NVE sine retningslinjer og veiledere, samt kommunens VA norm.
<b>Miljøundersøkelser – innledende</b>	Gartneriet har eksistert i mange år, og produkter som ble brukt for vekst / produksjon flere år tilbake innehadde egenskaper som anses forurensede i dag.	Vurderes iht. miljødirektoratets kravspesifikasjoner. Ved funn av forurensning, vil det være behov for fysiske undersøkelser, som videre vil vurderes som et konsekvensutredningstema.
<b>Vei, adkomstforhold og parkering</b>	Utforming av adkomstveger, parkeringsplasser / kjeller, tilgang for utrykningskjøretøy, utbedring av kryss mellom Stokkanvegen x Blåveisia,	Utarbeides og vurderes ut ifra utbyggingskonsepter, tillatelser fra respektive vegeiere, vegmyndighet og antall boenheter pr. byggetrinn.
<b>Energi</b>	Det må gjøres en vurdering av energikapasiteten fra gartneridrift til bolig. Det må sees på i sammenheng med at boligbebyggelse og redusert gartneridrift vil skje samtidig i en begrenset periode.	Utarbeides med utgangspunkt i nettselskapets oversendte data, eksisterende informasjon om gartneridriften og potensiell energibehov for fremtidig bebyggelse.

Følgende tema skal konsekvensutredes		
Tema	Hva skal utredes	Metodikk / kunnskapsgrunnlag
<b>Støy</b>	Det eksisterer ikke støymodelleringer rundt planområdet i dag. Omgjøring av næring til bolig tett innpå en fylkesveg må vurdere akseptable støynivåer. Støy fra gartneriet må vurderes før det bygges ned i siste byggetrinn.	Vurderes iht. miljødirektoratets metodikk for vurdering av støyfølsom bebyggelse i støyende områder. Verdier skal vurderes iht. T-1442.
<b>Trafikk</b>	Pr. i dag benyttes eksisterende adkomster / avkjørsler langs Stokkanvegen og Fiolrabben til gartneriet. Trafikktypen er begrenset til ansatte og varetransport. Transformering til boligområde vil medføre en økning i trafikk, utbyggingsmønster vil måtte avklare de mest trafiksikre løsningene knyttet til inn- /utkjøring til området og parkeringskjellerne. Mobilitet vil være vesentlig å se nærmere på, spesielt under de ulike utbyggingstrinnene. Intensjonen er at området skal benyttes både av beboere og besøkende, der det	Vurdering skal omfatte beregninger og vurdering med redegjørelse for nåværende og framtidig trafikkvolumer, trafikkløsning, framkommelighet og sikkerhet for biltrafikk samt myke trafikanter..

	kreves tydelige soner og ledelinjer rundt i området.	
<b>Landskap</b>	Dagens gartneri faller inn i eksisterende terreng, og er skjermet av vegetasjon rundt sørdelen av tomten. Transformering til boligbebyggelse / blokkbebyggelse vil endre hvordan landskapet oppfattes, både nært og fjernt.	Vurderes iht. miljødirektoratets metodikk for vurdering av landskapsvirkninger.

Følgende tema skal beskrives i planbeskrivelsen		
Tema	Hva skal utredes	Metodikk / kunnskapsgrunnlag
<b>Bærekraft</b>	Identifisere hvordan prosjektet ivaretar bærekraftsmålene satt av FN. Balansen mellom de sosiale forholdene, miljø og klima samt økonomi vil være en del av vurderingsgrunnlaget.	Tiltakene vurderes opp imot de tre bærekrafts dimensjonene og beskrives.
<b>Trafikk og transport</b>	Trafikkmengde: Hovedtyngden av produksjonsrelatert transport som følge av utbygging av boligområdet. Vurdere trafikk og transport under ulike utbyggingstrinn der bolig og gartneri eksisterer samtidig. Hvor gående og syklende beveger seg, både i og rundt planområdet, vil undersøkes og vurderes.	Vurderes ut ifra resultater fra trafikkanalysen.
<b>Trafikksikkerhet</b>	Kjøreadkomst, internveier, konsekvenser og tilrettelegging for myke trafikanter (innenfor og utenfor boligområdet), tilknytning til eksisterende veier, parkering og tilstrekkelig frisikt.	Konsekvenser vurderes ut ifra resultatet fra trafikkanalysen, og andre tiltenkte tiltak i forbindelse med planen.
<b>Rekreasjons og friluftsliv</b>	Området er ikke et rekreasjonsområde i dag. Omgjøring til boligområde vil gjøre utearealene offentlig tilgjengelig, og en naturlig gjennomgangs sone for omkringliggende rekreasjons- og friluftsområder.	Konsekvenser vurderes og beskrives.
<b>Barn og unge</b>	Området er ikke tilgjengelig som rekreasjonsområde for barn og unge. Etablering av boliger vil kreve gode, oversiktlige og trygge arealer for målgruppen å oppholde seg i. Skole- og barnehagekapasitet i området vil bli belastet ved større utbygging av boligområder. Iht. rekkefølgebestemmelser i gjeldende KPA skal det ved utbygging 5 eller flere boenheter være tilstrekkelig dekning i området.	Konsekvenser for barn og unge vurderes og beskrives. Skole- og barnehagedekning må vurderes ut ifra eksisterende tilgjengelighet, og kommunens fremtidige skole- og barnehageplaner.
<b>Omdisponering av næringsareal</b>	Vikans gartneri er en betydelig næring i Stjørdal kommune, sett i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Nedbygging	Konsekvenser og virkninger av omdisponering av næringsarealet,



	av gartneriet vil kreve ny lokasjon for å ivareta samme drift. For området vil omlokaliseringen medføre en endring i kjøretøy som benyttes, særskilt tungtransport.	samt potensielle nye lokasjoner for gartneriet vurderes og beskrives.
<b>ROS-analyse</b>		Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse etter DSB sin veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> .

## 6 Videre prosess

### 6.1 Fremdrift

Planprosess	Faser i planarbeidet	tidsrom
1. Planprogram/ oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	uke – 42, 2023
	Forslag til planprogram	uke 44, 2023
	Høring planprogram/ varsling oppstart planarbeid	uke 45 – 51, 2023
	Folkemøte og Medvirkning	Folkemøte avholdt i høringsperioden for planprogram. 5. desember kl. 18:30 - 21:30
	Fastsetting planprogram	uke 3, 2024
2. Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag, samarbeid med grunneiere og andre	uke 1 - 19, 2024
	Utredninger	uke 1-17, 2024
	1.gangsbehandling planforslag	uke 24, 2024
3. Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	uke 24 - 32, 2024
	Bearbeiding planforslag	uke 33 - 36, 2024
	2.gangsbehandling i planutvalget	september 2024
4. Vedtak		oktober 2024

### 6.2 Medvirkning

Medvirkningsprosess
Tidlige møter med kommune
Oppstartmøte med kommune
Oppstartsvarsel reguleringsplan
Tidlige møter med sektormyndigheter
Portal for plandialog
Folkemøte oppstart, møter med særinteresser
Folkemøte fremlegging av plan til offentlig ettersyn
Møter med særinteresser

Oppstartsvarsel og høring av planprogram vil bli oversendt for innspill til aktuelle offentlige etater, infrastruktureiere, næringsaktører, interesseorganisasjoner, grunneiere og naboer.

Det vil bli avholdt folkemøte i **auditoriet på Stokkan ungdomsskole, tirsdag 5. desember kl. 19:00-21:00.** Formålet med møte er å både informere om planprosessen og gjennomgang av oversendt dokumentasjon, samt medvirkningsprosesser for å gi deltakere mulighet til å dele sine meninger og ideer inn i prosjektet.