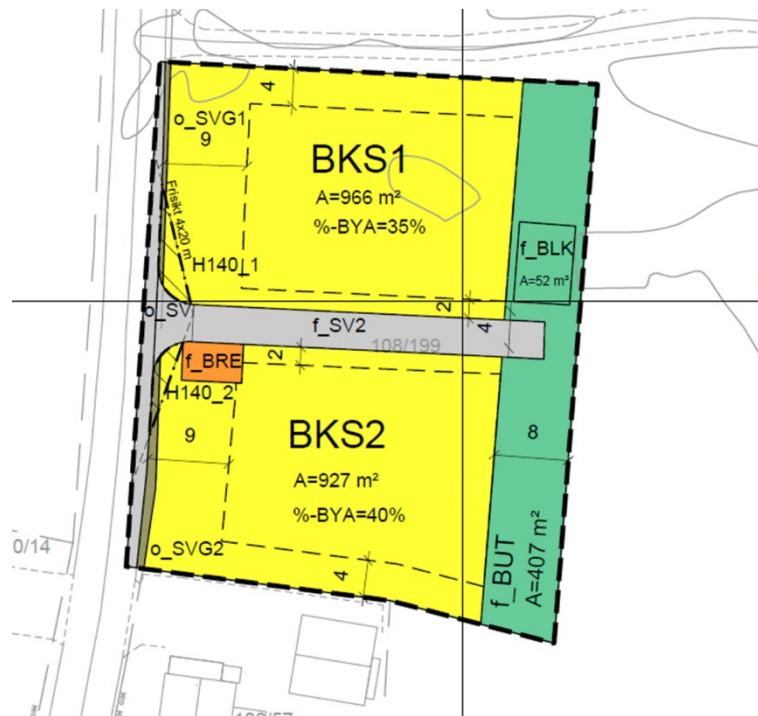


PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR «NORDSLETTA BOLIGER»

Plan ID: 5002



Utarbeidet av Norgeshus AS



Dato: 11.05.2021

Vedtatt den 17. juni 2021, sak 61/21

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	4
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.2	Eierforhold	4
1.3	Hensikten med planen	4
1.4	Tidligere vedtak i saken	4
1.5	Krav om konsekvensutredning	4
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Overordnede planer	4
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	4
2.3	Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer	5
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
3.1	Berørte eiendommer	5
3.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	5
3.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	6
3.4	Stedets karakter	7
3.5	Landskap og lokalklima	7
3.6	Kulturminner og kulturmiljø	9
3.7	Naturverdier	9
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	9
3.9	Landbruk	9
3.10	Trafikkforhold	10
3.11	Barns interesser	10
3.12	Sosial infrastruktur	10
3.13	Universell utforming	11
3.14	Teknisk infrastruktur	12
3.15	Grunnforhold	12
3.16	Støyforhold og luftforurensing	12
3.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	12
4	Beskrivelse av planforslaget	13
4.1	Planlagt arealbruk	13
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	14
4.3	Bebyggelsens høyde	14
4.4	Grad av utnytting og antall boenheter	14
4.5	Bomiljø/bokvalitet	14

4.6	Universell utforming	14
4.7	Uteoppholdsareal	15
4.8	Parkering	17
4.9	Trafikkløsninger	17
4.10	Tilknytning til infrastruktur	18
4.11	Landbruksfaglige vurderinger	18
4.12	Sosial infrastruktur	18
4.13	Plan for avfallsløsning	18
5	Virkninger av planforslaget	18
5.1	Overordnet plan og føringer	18
5.2	Landskap	18
5.3	Stedets karakter	18
5.4	Byform og estetikk	19
5.5	Planens forhold til omgivelsene	19
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	21
5.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)	21
5.8	Uteområder	21
5.9	Trafikkforhold	21
5.10	Barns interesser	22
5.11	Sosial infrastruktur	22
5.12	Universell utforming	22
5.13	ROS	22
5.14	Jordressurser/landbruk	23
5.15	Teknisk infrastruktur	23
5.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	24
5.17	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	24
5.18	Avveining av virkninger	24
5.19	Planlagt gjennomføring	24
6	Planprosess og innkomne innspill	24
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	24
6.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	25
7	Vedlegg	28

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Nordsletta AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

Norgeshus AS er et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus AS har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor ni godkjenningsområder.

1.2 EIERFORHOLD

Eiendomsgrense er markert i grunnkart som grønne (sikre), noe som er tilfredsstillende for en plansak. Dette betyr at eventuelle avvik fra eiendomsgrensene ligger på mellom 5-30 cm.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

GNR/BNR	Hjemmelshaver
108/199	Miguel Borrego Colomo og Synnøve Indset
600/14 (delvis)	Stjørdal kommune

1.3 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger på gbnr. 108/199. Planforslaget legger opp til etablering av seks boenheter som en utvidelse av eksisterende boligområde.

1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Regulant kjenner ikke til at det har vært tidligere vedtak i saken.

1.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er i tråd med overordnet plan og regulant vurderer ikke planen som så omfattende eller spesiell at ønsket arealbruk kommer i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser.

Planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

Gjeldende plan for området er kommuneplan 2013-2022, vedtatt 20.03.2014 og sist revidert i 22.11.2018. Planområdet er avsatt til fremtidig boligformål med benevnelsen B24 Ydstinesvegen. Planområdet ligger innenfor gul sone for støy iht. T-1442.

2.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

2.3 KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Det er ingen reguleringsplaner som grenser til planområdet.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

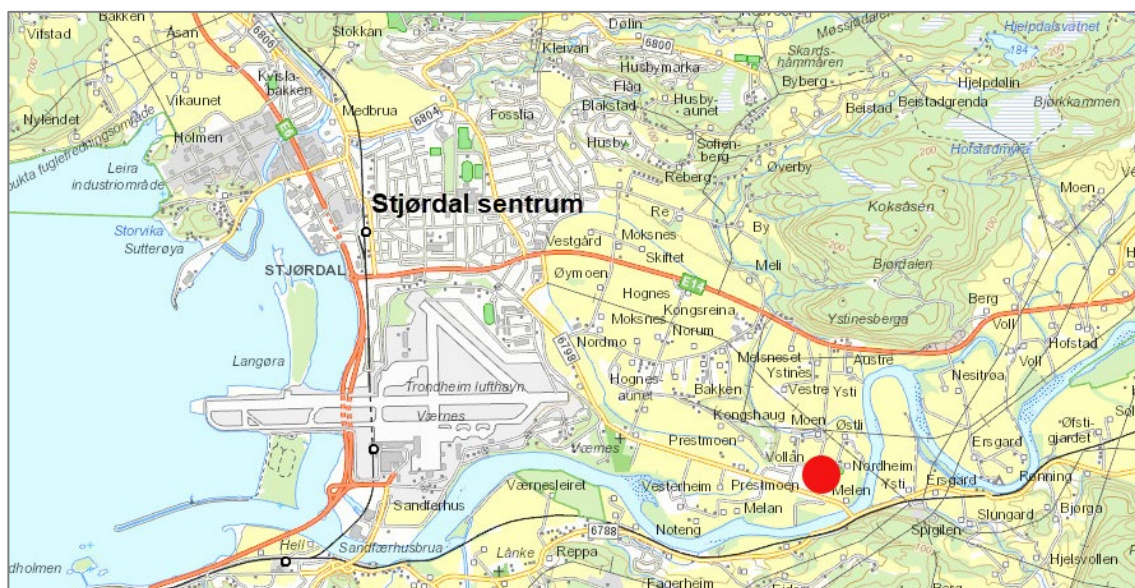
3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planområdet består helt av eiendommen 108/199 og delvis av eiendommen 600/14.

Naboeiendommer og gjenboere er følgende gbnr.: 108/23, 108/57, 108/40, 108/81 og 108/49.

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Prestmoen om lag 4 km sørøst for Stjørdal sentrum og om lag 2,5 km øst for Værnes flyplass. Den kommunale vegen Ydstinesvegen går langs ved planområdet og er en del av adkomsten til planområdet.



Figur 1 Planområdet ligger sørøst for sentrum, og om lag rett øst for Værnes lufthavn. Planområdet er markert med et rødt punkt.

Planområdet er om lag 2,7 daa og består hovedsakelig av eiendommen 108/199. Planområdet følger eiendomsgrensen til gbnr. 108/199 i nord, øst og sør, og mot vest går planområdet i underkant av 2 meter inn i vegarealet til Ydstinesvegen.

3.4 STEDETS KARAKTER

Området er preget av jordbruk og har en åpen landskapsfølelse. Tettbebyggelsen i området ble etablert på 50/60-tallet og har gradvis blitt utvidet. Det har vært en del byggeaktivitet i området de siste 10 år noe som har ført til en varierende arkitektur i området.

Bebyggelsen er hovedsakelig 1-2 etasjer med saltak og frittliggende garasjer. Hovedmateriale som dominerer i boligfeltet, er tre. Det er i de senere år bygd ulike former for konsentrert bebyggelse i form av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger i kjede. Saltak er den dominerende takformen, mens hos den nyere bebyggelsen er det flere innslag av flatt tak.



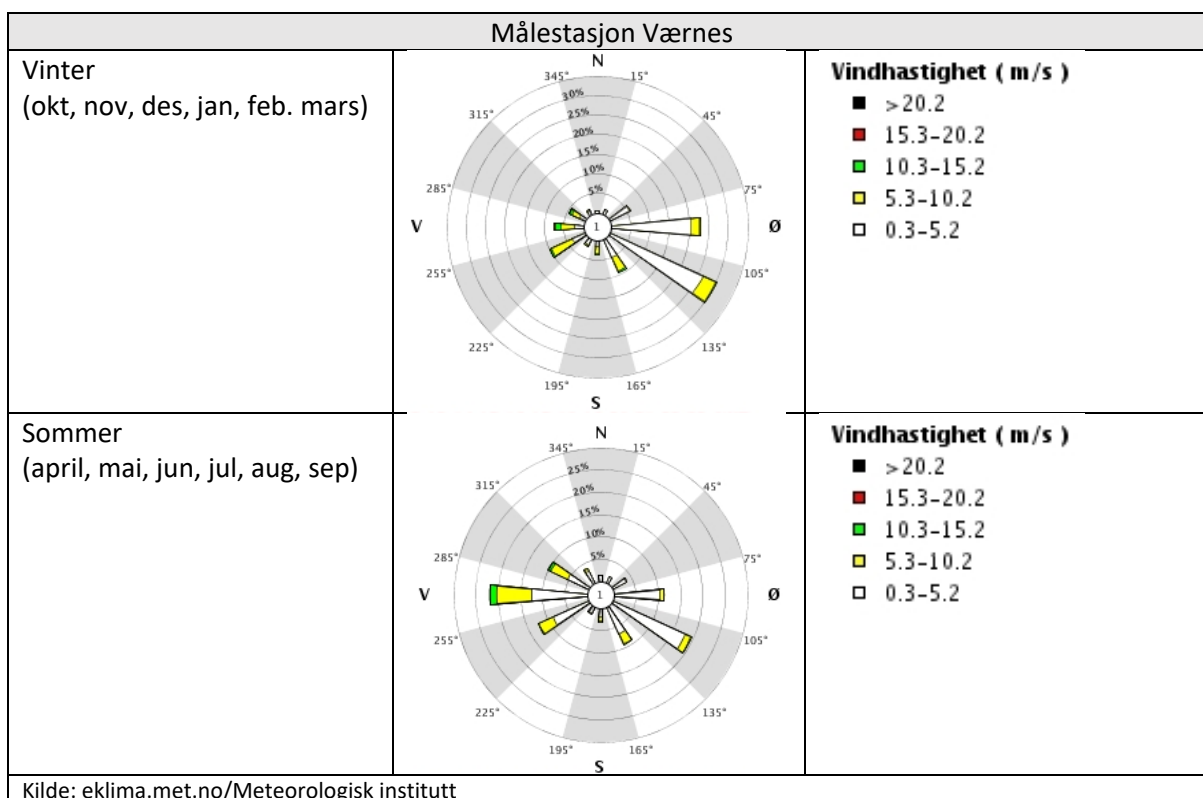
Figur 4 Planområdet er en forlengelse av eksisterende boligområde hvor det finnes både nyere og eldre bebyggelse. Flyfoto er fra norgebilder.no.

3.5 LANDSKAP OG LOKALKLIMA

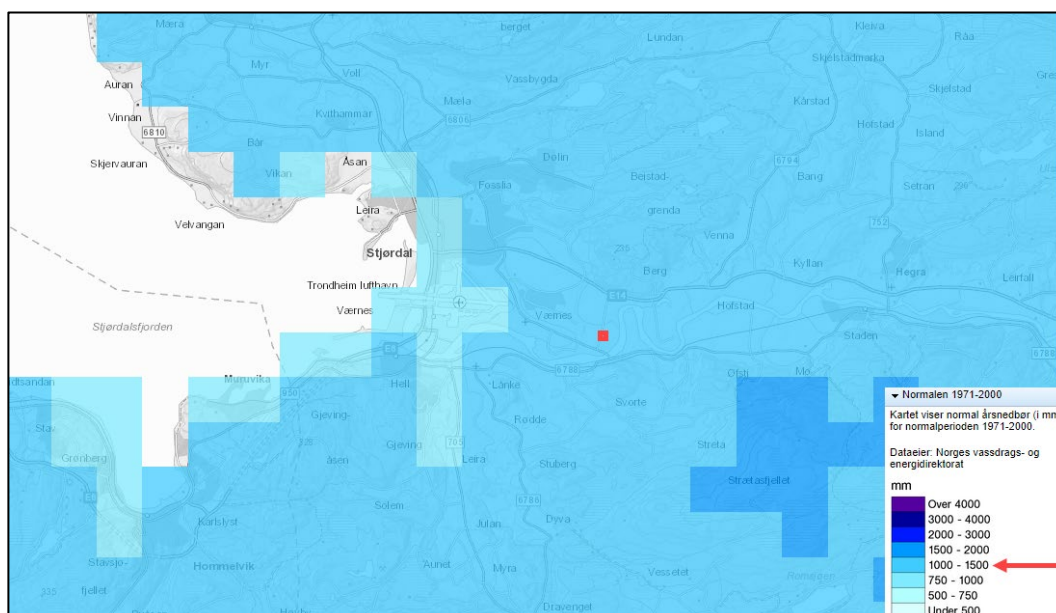
Planområdet ligger i et jordbrukslandskap med en flat profil på rundt kote 10. Området er en del av elveavsetningene av Stjørdalselva som meandrer seg gjennom dalen. I planområdet ligger forholdene til rette for gode solforhold i det åpne landskapet, og ved vårjevndøgn (21 mars) er soloppgang om lag kl. 06.30 og solnedgang om lag kl. 18.30.

Stjørdal kommune opplyser om at det er sterk vind i området, og fra vindrosen er det tydelig at det er vestavinden som er sterkest. Om sommeren er dominerende vindretningen vest-sørvest, mens i vinterhalvåret er vindretningen hovedsakelig fra sørøst.

Figur 5 Vindforholdene hentet fra nærmeste målestasjon, Værnes i Stjørdal kommune. Det kan være lokale forskjeller mellom planområdet og målestasjonen.



Normal årsnedbør for normalperioden 1971-2000 er 1000-1500 mm i planområdet og over store deler av Stjørdal.



Figur 6 Utklipp fra senorge.no som viser normal årsnedbør i mm for normalperioden 1971-2000. Rød firkant markerer omtrentlig plassering av planområdet.

3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet er ikke bebygget, og det er ikke registrert kulturminner i planområdet jf. kulturminnesøk og askeladden sitt innsynskart (Riksantikvaren).

3.7 NATURVERDIER

Ifølge kartportalen Naturbase fra Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor planområdet.

Artskart fra Artsdatabanken viser ingen registrerte sårbare eller rødlista arter innenfor planområdet, derimot finnes det flere registreringer i området utenfor planområdet. Dette er relevant fordi registreringene har en koordinatpresisjon som varierer fra 70 meter til 300 meter, og det kan være et stort spenn i habitatsområdene til spesielt fuglearter.

I boligområdet er det gjort registreringer av følgende arter:

- Sædgås, fugleart, truet og sårbar art og står på norsk rødliste for arter
- Storspove, fugleart, truet og sårbar art og står på norsk rødliste for arter
- Stær, fugleart, nær truet og står på norsk rødliste for arter
- Gulspurv, fugleart, nær truet og står på rødliste for arter

Det er i tillegg gjort registreringer av andre livskraftige arter som blant annet sangsvane, tjeld og elg.

3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK

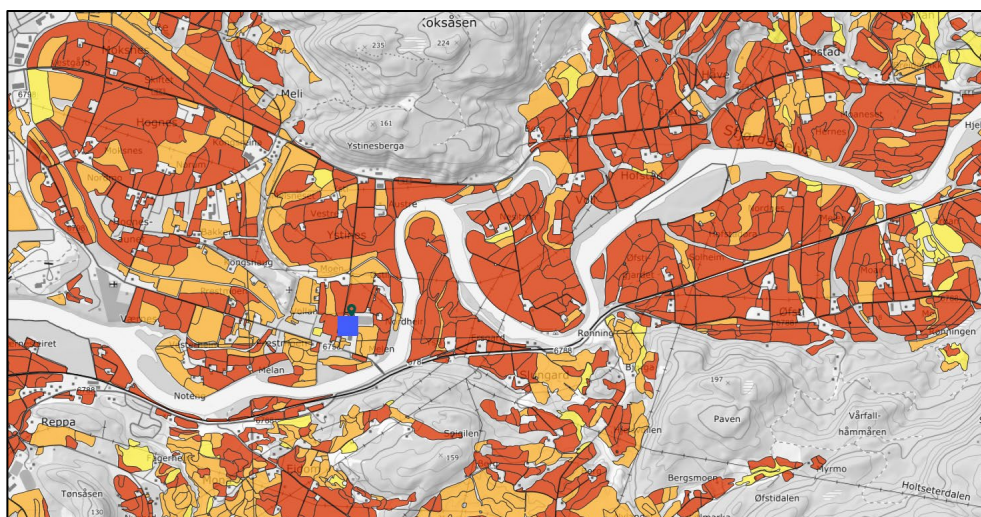
Planområdet er et jordbruksområde og er ikke brukt som et rekreasjonsområde.

Det er markert en fottur om lag 1 km fra planområdet til Spigiln, som er et utkikkspunkt mot Stjørdal sentrum, og St. Olavsleden går like i nærheten av planområdet. De fleste fotturene er i kartporten ut.no markert i åsene rundt Stjørdalen og sentrum.

3.9 LANDBRUK

Planområdet er dyrkbart, men avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er brukt som hesteinnehengninger, og er en del av et mindre sammenhengende jordbruksareal.

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) kartla jordkvaliteten og jordressursene i Stjørdal i 2003. Da ble planområdet klassifisert med svært god jordkvalitet, noe som er karakteristisk for jordbruksarealene i elveavsetningen for Stjørdalselva. Planområdet er klassifisert til å ha ingen begrensinger som jordressurs, og er selvdrenert og relativt tørkesterk jord.



Figur 7 Røde skravurer viser til jord klassifisert med svært god jordkvalitet av NIBIO i Stjørdal kommune i 2003. Blå firkant markerer omtrentlig plassering av planområdet.

3.10 TRAFIKKFORHOLD

I planområdet inngår deler av den kommunale vegen Ydstinesvegen, og adkomsten til området går via denne vegen. Planområdet har to alternative adkomstveger fra Stjørdal sentrum, hvor den ene er via E14 - Mellomriksvegen, og videre mot sør på Ydstinesvegen. Det andre alternativet fra sentrum følger fv. 6798 og videre mot nord på Ydstinesvegen.

Ifølge vegkart fra Statens vegvesen har Ydstinesvegen en ÅDT på 300 fastsatt i 2016. Fylkesveg 6798 ligger om lag 145 meter sør for planområdet og har en ÅDT på 1300 fastsatt i 2019. Det er registrert en trafikkulykke på fv.6798 sør for planområdet, og det er registrert 3 trafikkulykker i avkjøringen fra E14 til Ydstinesvegen. Skadeomfanget av ulykkene var av lettere skader eller ikke registrert, og ligger utenfor selve planområdet.

Nærmeste bussholdeplass er «Prestmoen Øst» som ligger om lag 200 meter fra planområdet som er en del av skoleruten. Busstoppen «Ydstines» ligger ved avkjøringer fra E14 til Ydstinesvegen og betjenes av lokalbusser til Stjørdal sentrum. Det er ikke anlagt fortau langs Ydstinesvegen eller fv. 6798 – Prestmovegen.

3.11 BARNES INTERESSER

Befaring i området viste ingen tegn til at planområdet er i bruk av barn og unge.

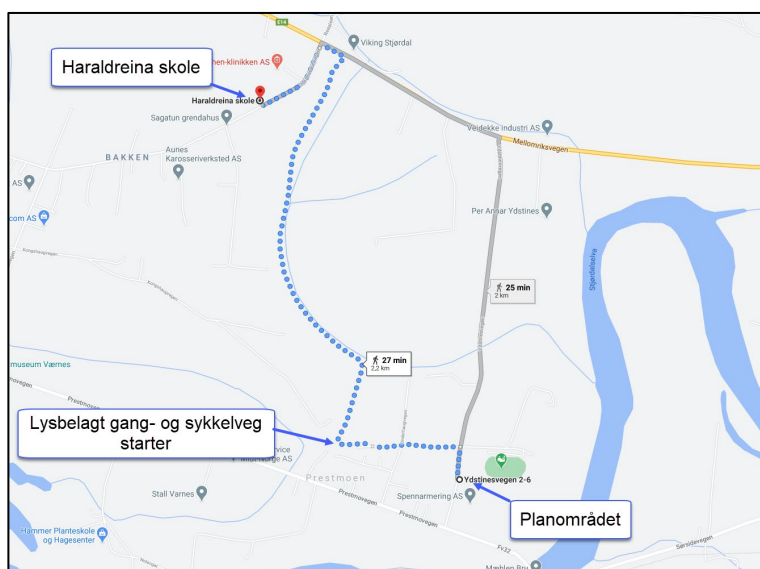
3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i skolekretsen til Haraldreina barneskole og Halsen ungdomsskole. Haraldreina barneskole ligger om lag 2,2 km i gangavstand fra planområdet, se figur 8. Det er opparbeidet en gang- og sykkelveg med lyssetting fra nærliggende boligområde til Hognesaunvegen som fortsetter som fortau frem til barneskolen. Fra planområdet frem til gang- og sykkelvegen går skolevegen nordover langs Ydstinesvegen og fortsetter langs en gruset anleggsvei. En alternativ skoleveg er å gå sørover langs Ydstinesvegen og fortsette langs Prestmovegen, så videre gjennom boligfeltet langs Underhaugvegen, se figur 9. Denne vegen er ca. 2,5 km.

Nærmeste barnehage er den private barnehagen Sagatun barnehage AS som ligger like ved Haraldreina barneskole, altså om lag 2,4 km fra planområdet.

Halsen ungdomsskole ligger i Stjørdal sentrum om lag 4,5 km fra planområdet. Det går en skolerute fra nærliggende busstopp langs Prestmovegen.

Nærmeste lekeplass med størrelse og innhold i kategorien nærlekeplass og strøkslekeplass er skolegården til Haraldreina barneskole. Det finnes et idrettsanlegg med kunstgressbane, hall og friidrettsbane i Stjørdal sentrum om lag 4,9 meter i gangavstand fra planområdet, og i tillegg finnes det en kunstgressbane for Lånke IL som ligger om lag 4,2 meter i gangavstand fra planområdet. Det ligger også en nærlekeplass i Underhaugsvegen, 500 meter fra planområdet, som er felles for boligene i Underhaugsvegen.



Figur 8 Skolevegen fra planområdet er om lag 2,2 km lang og går hovedsakelig langs en lysbelagt gang- og sykkelveg (kart fra google maps).



Figur 9 Alternativ skoleveg går gjennom eksisterende boligfelt og er ca. 2,5 km (kart fra norgeskart.no)

3.13 UNIVERSELL UTFORMING

Tomten er relativt flat, og forholdene ligger til rette for å utvikle uteområder som følger prinsipp for universell utforming.

3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tilstrekkelig kapasitet på VA-nettet i området, og det finnes et tilkoblingspunkt i Ydstinesvegen. Overvann må fordrøyes på egen grunn da det tillates begrenset mengde utslipp på kommunal ledning.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget. Tensio Nett oppgir at for energiforsyning er det ledig kapasitet på eksisterende nettstasjon i området.

3.15 GRUNNFORHOLD

Området ligger under marin grense, men er ikke innenfor registrert faresone- eller risikokart for kvikkleire. Det er gjennomført en geoteknisk undersøkelse som er vedlagt planen.

Løsmassekart fra NGU viser at området består av elveavsetninger. Berggrunnskart fra NGU viser at berggrunnen i området består av grågrønn leirskifer med lag av metagråvakke (NGU).

Planområdet ligger innenfor en moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

3.16 STØYFORHOLD OG LUFTFORURENSING

Støysonekart fra Avinor viser at planområdet ligger innenfor gul sone for flystøy., noe som er en vurderingssone for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Støyutredning er gjennomført og rapport ligger vedlagt planen.

Ifølge kartbasen luftkvalitet.miljostatus.no fra miljødirektoratet er samlet luftforurensing i området liten.

3.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

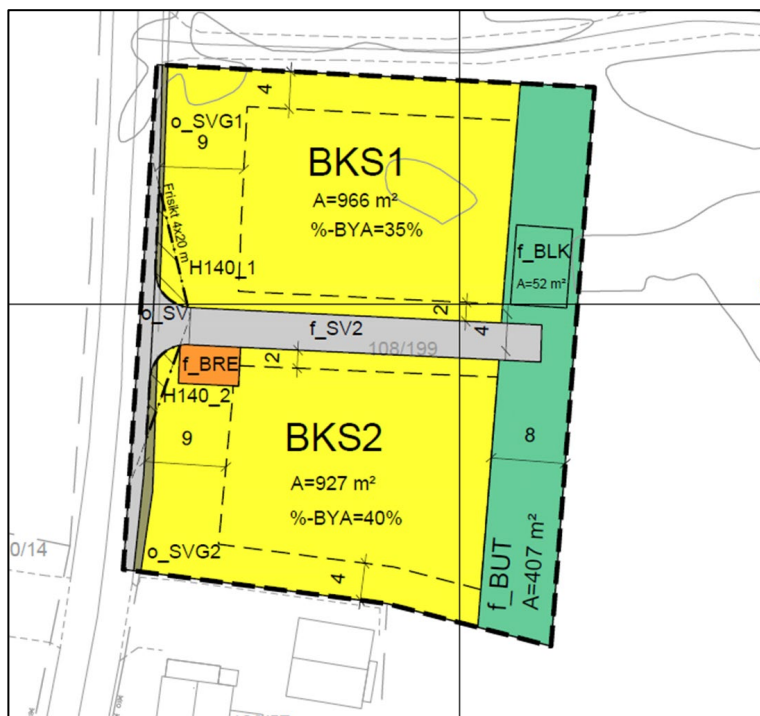
Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen er vurdert og vedlagt planforslaget.

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at det generelt er få farer i planområdet for boligformål. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som et område for fremtidig boligutvikling. De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være støy fra Værnes flyplass.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av inntil seks nye boenheter på området avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Ny bebyggelse er en forlengelse av eksisterende boligområde som allerede er utbygd.



Figur 10 Utklipp av forslag til plankart

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	1892,5
1550 - Renovasjonsanlegg	27,2
1600 - Uteoppholdsareal	406,6
1610 - Lekeplass	51,7
Sum areal denne kategori:	2378
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (2)	242,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	31,7
Sum areal denne kategori:	273,9
Totalt alle kategorier:	2651,9

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Bebyggelsen er tenkt oppført som eneboliger i kjede eller rekkehus og plasseres på et relativt flatt areal som ikke krever store terrenginngrep. Kommunen har i oppstartsmøtet fraveket kravet om 15 meter byggegrense mot kommunal veg og krav om 20 meter buffersone mot LNF-område. Istedenfor har kommunen satt krav til byggegrenser mot veg og LNF-området basert på nylige vedtatte planer i nærområdet. Byggegrenser for planforslaget er 8 meter fra dyrka mark, og 12 meter fra senterlinje veg.

Det er tenkt at bebyggelsens utforming skal speile nåværende arkitektur og ha et moderne preg. Det tillates oppført samme takform som eksisterer i boligområdet, henholdsvis flatt tak, pulttak og saltak. Hovedmaterialet videreføres fra eksisterende boligområde, og det settes krav om tre som hovedmateriale i bestemmelsene.

4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Eksisterende høyder blir videreført i ny bebyggelse slik at området har felles estetiske trekk. Det er lagt til rette for en høyde på to etasjer for ny bebyggelse.

Følgende bestemmelser blir satt for høyden på nye bebyggelse: Maks. gesimshøyde er 6,6 meter og maks. mønehøgde er 7,5 meter. Ved bruk av flatt tak tilsvarer øvre gesims mønehøyde.

4.4 GRAD AV UTNYTTING OG ANTALL BOENHETER

Utnyttelsen for BKS1 er satt til maks. %-BYA = 40 % og for BKS2 er maks. %-BYA = 45 %. I dette inngår carport/garasje og åpne parkeringsplasser for bil på egen tomt og felles uthus/bod for lekeplassen.

Det er satt et minimumskrav på 3 boenheter per dekar og et minimumskrav for %-BRA på 55 % for å sikre god utnyttelse av dyrkbar jord. For BKS-områdene betyr dette et krav om $5,7 = 6$ boenheter. Tomtearealet blir regnet som areal avsatt til område for boligformål i plankartet.

4.5 BOMILJØ/BOKVALITET

Planområdet ligger i dalføret i Stjørdalen på et flatt område omkranset av landbruksarealer og noe eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er tenkt oppført som eneboliger i kjede i grupper på tre og tre som orienterer seg mot adkomstvegen. Dette skaper et boligtau med lite trafikk, og god oversikt til lekeplassen ved enden av adkomstvegen. Lekeplassen er plassert slik at den får gode solforhold på ettermiddagen og ikke ligger i skyggen av den sørlige husrekken. Over carport/garasje kan det etableres en takterrasse som i praksis tilgjengeliggjør mer privat uteoppholdsareal.

I en gangavstand på om lag 1 km fra planområdet ligger turstien til Spigiln. Det er en fottur som gir utsikt over Stjørdal. Det er godt tilrettelagt for myke trafikanter med gang- og sykkelveg med lyssetting fra Prestmoen boligområde til nærmest barneskole og lekeplassen der.

Boligene og uteoppholdsareal skal sikres mot støy jf. støyrapport og bestemmelser og tiltakene skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.

4.6 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om universell utforming er lagt til grunn i planforslaget. Terrenget på planområdet er relativt flatt, og det er satt krav i bestemmelsene at planområdet skal opparbeides med tilfredsstillende atkomst. Minst én av boenhetene skal være en tilgjengelig boenhet.

4.7 UTEOPPHOLDSAREAL

4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det er satt krav om et minste uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens arealdel for konsentrert småhusbebyggelse i sone C. Dette betyr at hver boenhet skal ha minimum 100 m² uteareal.

Kommuneplanens arealdel har retningslinjer for kvalitet på uteoppholdsarealet, som blant annet sier at striper med inntil 4 meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ, skal normalt ikke regnes inn i MUA. I sone C kan uteareal på tak medregnes dersom det er privat MUA. Figuren under viser hvilke arealer som er inkludert i MUA-beregningen.



Figur 11 Illustrasjonsplanen viser forslag til inndeling av MUA for den enkelte boenhet. Skissen viser ikke endelig plassering av bod, denne skal plasseres slik at den ikke hindrer sikt mellom lekeplass og felles uteareal.

Hver boenhet er skissert med en takterrasse på 24,2 m² og ulike størrelser av privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Felles uteoppholdsareal (som tilfredsstiller kvalitetskravet) = 407 m².

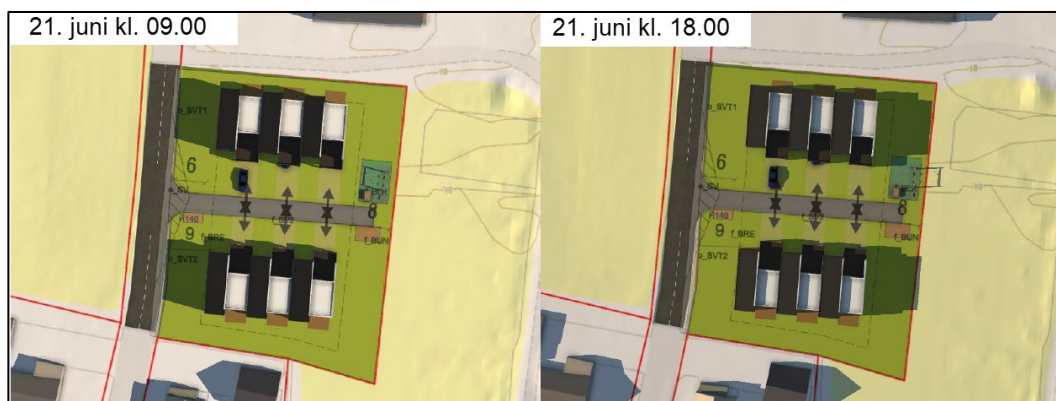
$407 / 6 \text{ boenheter} \approx 68 \text{ m}^2$ andel av felles uteoppholdsareal pr boenhet.

Minstekrav pr boenhet er 100 m².

$100 \text{ m}^2 - 68 \text{ m}^2 \text{ felles areal} = \text{min. } 32 \text{ m}^2 \text{ privat uteoppholdsareal.}$

Dette foreslås løst gjennom maks. 24 m² takterrasse og min. 8 m² privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Deler av areal i N/NØ-retning er inkludert i MUA, fordi området har sol om morgenen og om kvelden ved sommersolhverv. Regulant vurderer at utearealet kan opparbeides og ha nytteverdi for beboere som variasjon i uteareal. Samtidig har de aktuelle boenhetene gode solforhold på terrassen som medregnes i MUA.



Figur 12 Figuren viser et utklipp av sol-skyggestudien på morgenen og kveldstid om midtsommeren. Boliger i nord har sol på uteareal i nord og nordøst

Prosjektet imøtekommer kravet om et minste uteoppholdsareal per boenhet på 100 m².

Støyskjerming for uteoppholdsareal

Det er krav om at deler av det private uteoppholdsarealet på bakkeplan skal dekkes med overbygg/gapahuk for å sikre et areal som er under gul støysone for flystøy. Hver boenhet skal ha min. 8 m² støyskjermet uteareal som ikke overskrider maksimalt tillatt støynivå. Kravet om min. 8 m² er satt i samsvar med gjeldende nylige reguleringsplaner i området og en spesifisering av avbøtende tiltak som foreslått i støyrapporten AKU-01 av Brekke & Strand Akustikk AS.

4.7.2 Lekeplass

Det er regulert inn en lekeplass på 50 m² som skal betjene boenhetene innenfor BKS1-2. Lekeplassen kan maks betjene 10 boenheter. Plassering av lekeplassen er lagt i enden av SKV1 på et solrikt areal på ettermiddagen. Arealet oppfyller kravet i lekeplasser gitt gjennom kommuneplanens arealdel.

Det er satt krav i bestemmelsene at før nye boenheter kan tas i bruk, skal det være avsatt og opparbeidet lekeplass. Med opparbeidet lekeplass menes en sandlekeplass som er møblert med sitteplasser og minst ett lekeapparat for små barn. På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv.

Solforhold

Lekeplassen er plassert på et solrikt areal på nøkkeltidspunkt for vårjevndøgn og sommersolverv. Det kommer frem av sol-skyggestudien at lekeplassen har sol på mer enn 50% av arealet. Det er mulighet til å sette opp gjerde eller hekk for å skjerme mot vind, og det er krav om at lekeplassen skal skjermes mot veg.



Figur 13 Figuren viser et utklipp av sol-skyggestudien på relevante tidspunkt for lekeplassen.

Støyforhold

For å sikre tilfredsstillende støynivåer etter retningslinje om støy i arealplanlegging T-1442 er det lagt krav om å skjerme deler av lekeplassen ved å oppføre en gapahuk eller lignende. Det er satt krav i bestemmelsene om et støyskjermet areal på minimum 12 m².

4.7.3 Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal er plassert i øst og ligger mot eiendomsgrensen til et landbruksareal. Det er satt krav i bestemmelsene om oppføring av gjerde som plasseres min. én meter fra eiendomsgrense som fungerer som et fysisk skille for å hindre ferdsel mot landbruksarealer. Hensikten med gjerdet å redusere ulemper for drift av landbruksareal i øst.

4.8 PARKERING

Planen følger parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel. For boenheter over 100 m² BRA er det krav om 2 parkeringsplasser, for boenheter mellom 50-100 m² BRA er det krav om 1,5 parkeringsplasser og for boenheter under 50 m² BRA er det krav om 1 parkeringsplass. I tillegg skal det etableres minst 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

Planforslaget legger opp til boenheter over 100 m² BRA, og til at parkering skal løses på egen tomt med én parkeringsplass i garasje/carport og én på åpen mark.

4.9 TRAFIKKLØSNINGER

Det reguleres inn én felles avkjørsel fra den kommunale vegen Ydstinesvegen som har tilknytning til E14 i nord. Adkomstvegen inn i boligområdet har en flat profil og reguleres som en felles veg med en veggbredde på 4 meter. Boligene har adkomst fra SV2 med en frsikt på 4x20 meter. Siktlinjer og frsiktsoner er inntegnet på plankartet.

Renovasjonsbilen vil stoppe i Ydstinesvegen, og på grunn av den korte avstanden til offentlig veg vil det vil ikke være behov for å etablere en fullverdig vendehammer ved enden av SV2. Dette er også med tanke på adkomst for nødetater som for eks. brann- og redningstjenesten.

Myke trafikanter vil benytte kjøreveg og adkomstveg fram til der hvor gang- og sykkelveg starter, noe som tilsvarer en avstand på om lag 450 meter.

4.10 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

4.10.1 Vann og avløp

Det er tilfredsstillende kapasitet i området med tilkoblingspunkt i Ydstinesvegen. Overvann må fordrøyes på egen grunn, og det settes krav om dette i bestemmelsene.

4.10.2 Strøm

Nye boenheter kobles til det offentlige strømmettet som har ledig kapasitet på den aktuelle nettstasjonen på eksisterende tidspunkt. Tensio TN, som er nettleverandør i området, påpeker i sitt innspill til oppstartsvarselet at den ledige kapasiteten kan ikke reserveres og den/de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket.

4.11 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Området er avklart gjennom kommuneplanens arealdel og er avsatt til fremtidig boligareal.

4.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i gangavstand til Haraldreina barneskole og barnehage, og det er opparbeidet gang- og sykkelveg med lyssetting på størstedelen av veien. Avstand til barneskolen er på om lag 2,2 km fra planområdet. Lege og dagligvarebutikker finnes i Stjørdal sentrum om lag 4,5 km unna planområdet.

4.13 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Det reguleres inn et areal for oppsamlingsplasser for avfallsbeholdere ved innkjøringen til planområdet og utenfor frisktlinjene. Renovasjonskjøretøyet vil stå i vegkanten i Ydstinesvegen. Renovasjonsløsningen er avklart med Innherred renovasjon.

Det tillates oppføring av et søppelskur på arealet som er tiltenkt oppbevaring av felles avfallsbeholdere. I samme areal som renovasjon er det mulig å oppføre en felles postkasseløsning for området. Dette kan inkludere naboer utenfor planområdet etter avtale.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan, og området er egnet til boligformål.

5.2 LANDSKAP

Tiltaket vil ha liten innvirkning på landskap, både fordi planlagt tiltak er en forlengelse av bebygd areal, og fordi arealet er relativt flatt slik at terrenginngrepet blir minimalt.

5.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet endrer seg fra et ubebygd og markpreget areal til et bebygd areal som en forlengelse av eksisterende boligområde i sør og gårdstun i nord.

5.4 BYFORM OG ESTETIKK

Planen legger opp til en moderne arkitektur som skiller seg fra de eldre boligene i området, men vil bidra til å skape variasjon i bebyggelsen i tråd med de nyere boligene. Slik sett speiler planforslaget nåtiden og utviklingen i boligområdet.

5.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Oppføringer av bygningene innenfor byggegrensene vist på plankart vil gi liten påvirkning på solforholdene til naboer og eksisterende bebyggelse i forhold til dagens situasjon.

Under følger illustrasjoner som viser hvordan planlagt tiltak kan oppleves visuelt. Det påpekes at dette kun er illustrasjoner og ikke bilder av ferdig prosjekt.



Figur 14 Planområdet sett ovenfra (plankartet er justert i etterkant).



Figur 15 Planområdet sett fra nord i Ydstinesvegen mot bebyggelsen på Prestmoen.



Figur 16 Sett fra vegkryss i sør mellom Prestmovegen og Ydstinesvegen.



Figur 17 Planområdet fra regulert avkjørsel, hvor det oransje viser renovasjonsareal.



Figur 18 Planområdet sett fra vest over jorden.

5.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet, og planforslaget vil følgelig ikke ha noen påvirkning på dette.

5.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registrering i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser. Arealressurskart fra NIBIO er benyttet for å vurdere markslag på areal foreslått til utbygging. Naturbase fra Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart er benyttet som kunnskapsgrunnlag for å vurdere om det finnes naturtyper og arter som det må tas hensyn til i planområdet. I nærliggende områder er det registrert flere nær truet fuglearter og noen fuglearter som er truet og sårbare, og flere livskraftige fuglearter. Det er ingen naturtyper eller verneområdet registrert i eller i nærheten av planområdet.

§ 9 Førre-var-prinsippet

I den aktuelle sak vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig for tiltaket. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal førre-var-prinsippet benyttes.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er registrert livskraftige, truet og nær truet fuglearter nær planområdet. Det er vurdert at utbyggelsen vil minske et mulig habitatsområde, men ikke påvirke bestanden da det store deler av planområdet er dyrket mark, en arealressurs som det finnes mye av i området. Regulant vurderer at samlet påvirkning på økosystemet ved ny bebyggelse er lav.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltak som følge av planen er ikke av et omfang som tilsier at det vil føre til miljøforringelse i området.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er av et lite omfang i et allerede utbygd område, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder. Det tas utgangspunkt i at utbygger nytter metoder og teknikker som tar best mulig vare på naturmangfoldet innenfor rimelighetens grenser.

5.8 UTEOMRÅDER

Ny bebyggelse vil oppnå krav i kommuneplanens arealdel om 100 m² uteoppholdsareal per boenhet. Med støyskjermende tiltak vil deler av uteoppholdsarealene få støy under gul sone (Lden 55 DB), noe det er satt krav om per boenhet i bestemmelsene til planen. I tillegg er det satt krav om støyskjermende tiltak for lekeplassen.

5.9 TRAFIKKFORHOLD

Ifølge håndbok V713 fra Statens Vegvesen vil en boenhet generere 2,5 – 5 bilturer per døgn. Dersom man tar utgangspunkt i høyeste verdi kan man regne med en økning i ÅDT på fem per boenhet. Planlagt tiltak på seks boenheter vil da potensielt øke ÅDT på Ydstinesvegen med om lag 30 bilturer

per døgn. Det er beregnet en ÅDT for Ydstinesvegen for år 2035 på 343 bilturer. Støyrapporten skildrer at en dobling eller halvering av ÅDT representerer en endring av Lden lik ± 3 dB.

Det er ikke avsatt areal til andre fremtidige boligområder i nærheten i gjeldende kommuneplan, og regulant er ikke kjent med andre kilder til økt trafikk i området. Trafikkmengden på Ydstinesvegen er forholdsvis lav, og økt trafikk som følge av planforslaget er vurdert til å ikke medføre store negative konsekvenser for området.

Planforslaget vil ikke påvirke eksisterende kollektivtilbud.

5.10 BARNES INTERESSER

Området benyttes ikke av barn og unge til lek og opphold. Det er regulert inn en lekeplass for å ivareta barn og unge i boligområdet i fremtiden. Lekeplassen er plassert slik at den får best sol og vindforhold, og deler av arealet skal skjermes for flystøy.

5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

I oppstartsmøtet til planen var det vurdert at planen ikke medfører utfordringer for kapasiteten i skoler, barnehage eller sykehjem. Planen gir rom for 6 nye boenheter, og i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel er det satt krav om sosial infrastruktur. Bestemmelser krever at tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert og dokumentert før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Området er relativt flatt og planlegges etter prinsippene for universell utforming. Det settes krav om tilfredsstillende atkomst til alle bygninger for å sikre god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Adkomstvegen vil være tilnærmet flat og det stilles krav om at minimum én bolig skal tilrettelegges som tilgjengelig boenhet, i henhold til byggt teknisk forskrift.

5.13 ROS

Det er ikke knyttet noen kjent sårbarhet med tanke på naturbasert eller virksomhetsbasert sårbarhet til planområdet. Gjennomgangen av risikofaktorene viser at det generelt er få farer ved å etablere boliger i dette området. De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være at området ligger utsatt for støy fra Værnes lufthavn. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer at beboerne vil få deler av utearealer under maksimumsgrensen for flystøy samt en skjerping av krav for vegstøy.

5.13.1 Grunnforhold

Geomid AS har utført en vurdering av grunnforhold og geoteknikk på gbnr. 108/199. Rapporten i sin helhet er vedlagt planforslaget. Grunnundersøkelsene viser at tomten består av masser av grusig sand med god bæreevne, og det er ikke tegn til sensitive masser på tomten. GeoMidt AS konkluderer med at grunnforholdene vurderes som gode og at det er ingen geotekniske problemer ved tiltaket.

5.13.2 Støy

Brekke & Strand Akustikk AS har utført en støyfaglig utredning for planområdet. Under følger sammendraget fra rapporten:

«Nordsletta boliger ligger utenfor støysone for veitrafikk ($L_{den} < 55$ dB) og i gul støysone for flystøy ($L_{den} \geq 52$ dB). Det anbefales at minst ett soverom i ny bebyggelse planlegges mot sør, og at endel av utearealene skjermes for flystøy. Dette kan for eksempel løses med overbygde balkong/uteområde.

Utvendig lekeplass skal ha et område som er skjermet mot flystøy. Dette kan være en gapahuk e.l. som er tilpasset området.»

Støyrapporten skildrer at det vil mest sannsynlig oppnås en stille side for flystøy på fasade mot sør, og at kommuneplanens arealdel åpner også for at man aksepterer boliger uten stille side for flystøy, så lenge støy fra veitrafikk er under Lden 52 dB. Dette kravet oppfylles i dette prosjektet. Videre blir det konstatert at støy på fasade fra fly ikke er beregnet i detalj for planområdet, da dette utelukkende utføres av Sintef i Norge.



Figur 19 Utklipp fra støyrapport, datert 22.06.20, som viser støynivå på fasader fra veg.

Det er satt krav i bestemmelsene i tråd med krav fra kommuneplanens arealdel og anbefalingene fra støyfaglig rapport. Blant annet skal deler av felles lekeplass og privat uteareal skjermes i form av gapahuk e.l. for å oppnå maks. 52 dB Lden fra flystøy. Innendørs støynivå blir håndtert i byggesaken etter anbefaling fra støyrapport og det er satt krav i bestemmelsene om dokumentasjon.

Det kan bli støy i anleggsperioden, men dette vil reguleres i henhold til T-1442/2016, kapittel 6.

5.14 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planområdet vil medføre en omdisponering av dyrka mark til boligformål.

5.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tilfredsstillende kapasitet på VA-infrastruktur i området med tilkoblingspunkt i Ydstinesvegen. Det settes krav i bestemmelsene om at overvann skal fordrøyes på egen grunn.

De tillates etablert nettstasjon på egnet plassering på boligområde dersom det blir behov for nyetablering ved utbyggingstidspunktet.

5.16 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.17 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for klima og ytre miljø.

5.18 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget vil føre til seks nye boenheter i tilknytning til det etablerte boligområdet, Prestmoen. Planforslaget medfører at dyrka mark blir omdisponert til boligformål, men arealet er relativt lite i størrelse og ligger mellom eksisterende bebyggelse. Virkninger av å etablere nye boenheter vil ikke medføre negative konsekvenser utover dette. Planforslaget bidrar til en god arealutnyttelse og til å bygge opp under et eksisterende boligområde.

5.19 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Tiltakshaver ønsker oppstart av byggeprosjekt så snart planforslaget er ferdigbehandlet og vedtatt.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

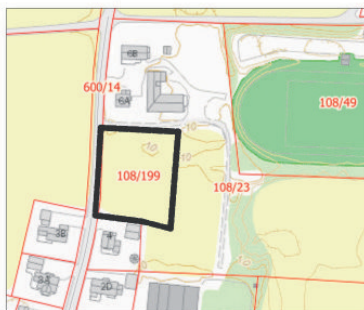
Oppstartsmøte med Stjørdal kommune ble avholdt 02.04.2020. Planen ble varslet ved brev og annonse i avisa Bladet 2. april 2020.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres herved at Norges-
hus as på vegne av Norgeshus Stjørdal Tømrerservice AS starter
arbeidet med detaljregulering for:

Nordsletta boliger gnr. 108 bnr. 199

Planen har fått planID 5002. Planområdet er vist i figur under.



Området ligger langs Ydstinesvegen i Prestmoen.
I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til boligformål.
Detaljreguleringen skal legge til rette for oppføring av eneboliger i
kjede. Totalt antall enheter anslås til ca. 5-6.
Planområdets størrelse er på ca. 2,6 daa.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet
merkes «19-0716 Nordsletta» og rettes til:

NORGESHUS AS ved Susanne Støyle Alsaker,
Postboks 161, 7223 MELHUS,
eller e-post: susanne.alsaker@norgeshus.no

Kopi kan sendes til Stjørdal kommune,
Postboks 133, 7501 Stjørdal
eller ved e-post til
postmottak@stjordal.kommune.no

Frist for å sende inn merknader
er 4. mai 2020.



Figur 20 Kunngjøringsannonse i Bladet.

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Alle innspill/merknader er gjengitt i sin helhet i vedlegg 5. Under følger en kort oppsummering av de viktigste problemstillingene som er adressert.

Navn	Sammendrag av merknad med regulants kommentarer
Statens vegvesen (17.04.2020)	SSV synes det fornuftig å ta området i bruk til boligformål, under forutsetning av at atkomstforhold og akseptable støyverdier kan godtgjøres i planforslaget. Krav til støyutredning referert fra oppstartsmøtet er relevant med tanke på flystøy. Når det gjelder trafikale forhold, har Ydstinesvegen en moderat trafikkmengde. Fv. 6797 i nærheten har hatt visse utfordringer med hensyn til manglende tilrettelegging for myke trafikanter og behov for fartsreduserende tiltak, men Statens vegvesen mener likevel at det i utgangspunktet ligger godt til rette for at planområdet nyttes til boliger. <i>Kommentar: Støyrapport med tanke på fly- og vegstøy er utarbeidet av Brekke&Strand. Støyrapporten ligger vedlagt.</i>
Trøndelag fylkeskommune (04.05.20)	KPA krever utnyttingsgrad på 50% BRA for omdisponering av dyrka jord. Vedrørende utnyttingsgrad oppgis BYA og ikke BRA. Fylkeskommunen går ut ifra at krav til utnytting ved omgjøring av dyrka mark i KPA overholdes.

	Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturminner fra etter 1537, av vesentlig regional eller nasjonal interesse, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven, og ber om dette blir innlemmet i bestemmelsene til planen. <i>Kommentar: Utnyttingsgrad for planen er i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Det er i samråd med kommunen bestemt at planen ikke faller innenfor kriteriene til kravet om min. 50 %-BRA i KPA.</i> <i>Tekst om kulturminner er innlemmet i bestemmelsene.</i>
Innherred renovasjon (07.04.2020)	Husk utvendig areal for avfallsløsning. <i>Kommentar: Det er regulert inn areal til renovasjonsløsning i plankartet i samråd med Innherred renovasjon.</i>
Avinor (24.04.20)	Planområdet ligger innenfor horisontalflaten, som er høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for lufthavnen. De planlagte 2-etasjers eneboligene og bruk av kraner til oppføring av dem vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflaten). Det legges til grunn at kraner opererer maksimalt 20 meter over takene på ny bebyggelse. Planområdet ligger innenfor BRA-krav gitt av navigasjonsanlegget LOC09 med 45 moh. Det er planlagt 2-etasjers eneboliger i planområdet der terreng høyden er ca. 10 moh og en må forvente at boligene ikke vil bryte BRAkrav. Hele planområdet ligger i gul flystøysone, i midtre del av støysonen for Trondheim lufthavn i perioden 2015 – 2026. Avinor gir faglig råd om å legge flystøysonen inn i detaljreguleringsplanen som egen hensynssone. Videre foreslår Avinor en tekst som tillater ny støyfølsom bebyggelse med avbøtende tiltak som bestemmelse til hensynssonen <i>Kommentar: Det er ikke tegnet inn egen hensynssone da denne vil dekke hele plankartet og dermed redusere lesbarheten. Det legges krav til avbøtende tiltak i fellesbestemmelsene som er i henhold til kommuneplanen og retningslinjene T-1442. Regulant har ingen ytterligere kommentarer.</i>
Fylkesmannen i Trøndelag (27.04.2020)	Fylkesmannen forventer med bakgrunn i å sikre effektiv arealbruk i sentrale utbyggingsområdet at det innarbeides restriktive bestemmelser som sikrer en god arealutnyttelse. Som minimum forventes det at føringene fra overordna plan skal gjelde. Ut fra klima- og miljøhensyn er dokumentasjon og tiltak for å håndtere flystøy en av de mest sentrale utfordringene som må løses i planprosessen.

	Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Tilrettelegging av areal for lekeområder for barn og unge bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Planområdet vil sokne til Haraldreina skole (1-7. trinn) og Halsan ungdomsskole. Langs Ydstinesvegen er det beregnet ÅDT 300. Når planen kommer på høring må det fremkomme hvordan trygg skoleveg skal ivaretas. Uteoppholdsareal og nærlekeplass bør være universelt utformet og tilgang til sol og lys bør prioriteres. Lekeplass må utformes slik at den oppleves som trygg og ha tilstrekkelig sollys på nøkkeltidspunkter. Det må fremkomme hvordan kvalitetskrav knyttet til støy på uteoppholdsarealer skal ivaretas. Området ligger i nærheten av sykkelvelodrom (35 m) og det må foreligge vurderinger knyttet til støy fra aktivitet/arrangementer og trafiksikkerhet. Det må stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Området ligger under marin grense. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. <i><u>Kommentar:</u> Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til grad av utnytting som skal sikre en effektiv arealbruk. Det er i samråd med kommunen bestemt at planen ikke faller innenfor kriteriene til kravet om min. 50 %-BRA i KPA. Støyrapport er vedlagt, og resultatene er innarbeidet i planbestemmelsene.</i> <i>Rikspolitiske retningslinjer for fagtema som angår planen er innarbeidet i planforslaget. Trygg skoleveg er vurdert og det kommer frem av planbeskrivelsen hvordan det blir ivaretatt. Krav om tilrettelegging av lekeområder er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene. Uteoppholdsarealene og nærlekeplassen er plassert slik at de får gode solforhold og god tilgjengelighet fra boligene.</i> <i>For å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen er det stilt krav om følgende i fellesbestemmelsene til planen: «Støynivå skal tilfredsstillende grenseverdier i statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) i kapittel 6. Særlig støyende arbeid skal unngås før klokken 07.00 og etter klokken 19.00.»</i>
--	---

	<i>Prinsippet om universell utforming er tatt med i planbestemmelsene og hvordan prinsippet blir ivaretatt er omtalt i planbeskrivelsen.</i> <i>ROS-analyse for planområdet er gjennomført.</i> <i>Det er gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet som er vedlagt planen. Rapporten konkluderer med at det ikke er funnet tegn til sensitive masser, og fagkyndig ser ingen geotekniske problemer med tiltaket.</i>
Tensio TN (12.05.2020)	Vi gjør oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. Tensio TN har oversendt utsnitt av ledningskart for området. Tensio TN gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. I dag er det ledig kapasitet på aktuell nettstasjon, men denne kapasiteten kan ikke reserveres. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. <u>Kommentar:</u> Regulant merker seg at det er ledig kapasitet på nettet, og legger dette til grunn for planarbeidet. Behov for etablering/endring av nettet vil være en aktuell sak på byggetidspunktet. Det er ikke kommet forespørsel om å sette av areal til nettformål.

7 VEDLEGG

1. Støyrapport AKU-01, datert 22.06.2020
2. Geoteknisk notat, datert 14.08.2020
3. Illustrasjonsplan med MUA-oversikt, datert 26.10.2020
4. Sol/skyggestudie
5. Merknader samlet
6. Kunngjøringsannonse og -brev