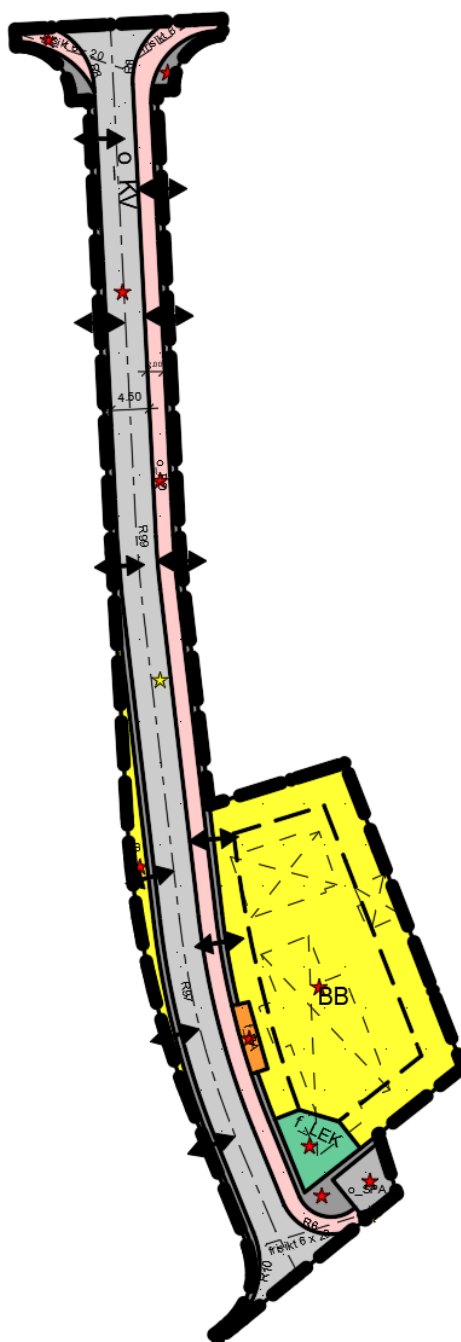




# PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR THYHOLTVEGEN 2 MED VEG

Stjørdal kommune



Saksnavn: Thyholtvegen 2 med veg  
PlanID: 5018

---

Beskrivelse er datert:	11.11.2022
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	06.07.2023
Dato for kommunestyres vedtak:	

---



## Sammendrag

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Steinvik Eiendom AS for å fremme en detaljregulering av eiendom gnr. 99 bnr. 44 (Thyholtvegen 2) og del av Thyholtvegen, fra Nordregata til Skolegata. Planområdet ligger i fortettingssone BF3, på Stokkmoen, i Stjørdal sentrum. Planforslaget har fått betegnelsen *5018 Thyholtvegen 2 med veg*. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Detaljreguleringen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Alle planforslag skal vurderes om omfattes av KU-forskriften, jf. KU-forskriften § 6 og 8. Siden det planlagte forslaget er avsatt til framtidig bolig-formål i overordnet plan, vil det ikke være krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. § 6.

Hensikten med planarbeidet er å 1) tilrettelegge for oppføring av et nytt flerboligbygg, og 2) tilrettelegge for en oppgradering av del av Thyholtvegen.



## Innhold

Sammendrag .....	1
1 Bakgrunn for planforslaget .....	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Berørte grunneiere .....	4
1.3 Nøkkelopplysninger.....	4
1.4 Utbyggingsavtaler.....	4
1.5 Krav om konsekvensutredning .....	4
2 Planprosessen .....	5
2.1 Oppstartsmøte .....	5
2.2 Varsel om oppstart .....	5
2.3 Medvirkningsprosessen.....	5
2.4 Mottatte innspill.....	5
3 Planstatus og rammebetingelser .....	6
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	6
3.3 Behandling av planavgrensning - vedtak i utvalg plan og miljø - 23.06.2021 .....	7
3.4 Forslagets forhold til overordnede planer .....	8
3.4.1 Kommuneplanens arealdel.....	8
3.4.2 Sentrumsplanen Stjørdalshalsen .....	8
3.5 Regionale planer og lokale avtaler .....	8
3.6 Nasjonale føringer/retningslinjer .....	9
3.6.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.....	9
3.6.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning .....	9
3.6.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging .....	9
4 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold .....	10
4.1 Beliggenhet.....	10
4.2 Stedets karakter .....	10
4.3 Eiendomsgrenser .....	10
4.4 Biologisk mangfold: .....	11
4.5 Kulturminner .....	11
4.6 Trafikkforhold .....	11
4.6.1 Gang- og sykkelveger.....	11
4.6.2 Kollektivtrafikk.....	12
4.7 Rekreasjon, uteområder og barns interesser.....	13
4.8 Sosial infrastruktur .....	13
4.9 Teknisk infrastruktur .....	13
4.9.1 Fjernvarme: .....	13
4.9.2 Renovasjon: .....	13
4.10 Grunnforhold.....	13
4.11 Støyforhold .....	13
4.12 Luftforurensning.....	13
4.13 Flom.....	14
4.14 Skred.....	14
4.15 Ekstremvær .....	14
5 Beskrivelse av planforslaget.....	15
5.1 Planlagt arealbruk.....	15



5.2	Gjennomgang av arealformål .....	16
5.2.1	Boligbebyggelse (BB) .....	16
5.2.2	Veg (o_KV) .....	17
5.2.3	Fortau (o_FO) .....	18
5.2.4	Lekeplass (f_LEK) .....	18
5.2.5	Renovasjon (f_REN) .....	18
5.3	Uteoppholdsareal .....	18
5.4	Parkering .....	19
5.5	Bomiljø/bokvalitet .....	19
5.6	Infrastruktur .....	20
5.6.1	Trafikkforhold .....	20
	<i>Adkomst</i> .....	20
	<i>Utforming av veger</i> .....	20
	<i>Tilgjengelighet for gående og syklende</i> .....	20
	<i>Kollektivknutepunkter</i> .....	20
5.6.2	EL/strøm .....	20
5.6.3	Vann og avløp .....	20
5.7	Universell utforming .....	20
5.8	Energiløsninger .....	20
5.9	Risiko og sårbarhet (tiltak) .....	20
5.10	Rekkefølgebestemmelser /gjennomføring .....	21
6	Virkninger av planforslaget .....	22
6.1	Forholdet til overordnet plan .....	22
6.2	Konsekvenser for stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet .....	23
6.3	Konsekvenser for vegtrase og eiendomsforhold .....	25
6.4	Konsekvenser for bomiljø .....	25
6.4.1	Solforhold .....	25
6.4.2	Støy .....	25
6.5	Konsekvenser for naturmangfold .....	25
6.6	Konsekvenser for trafiksikkerhet .....	25
	<i>Sikkerhet for myke trafikanter/trafiksikkerhet</i> .....	26
6.7	Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår .....	26
6.8	Vannforsyning og avløp .....	26
6.9	Energibehov - energibruk .....	26
6.10	Anleggsfasen .....	26
6.11	Oppsummering .....	26
7	Vedlegg .....	27



## 1 Bakgrunn for planforslaget

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er for det første å tilrettelegge fortetting av eiendom gnr. 99 bnr. 44, ved å tilrettelegge for oppføring av ny lavblokkbebyggelse i tre etasjer. Det planlegges for 10 boenheter, en 3. etasje som er inntrukket fra underliggende fasade, parkeringskjeller, samt tilhørende infrastruktur og uteareal.

For det andre skal det tilrettelegges for en utvidelse og oppgradering av Thyholtvegen, herunder etablering av fortau. I overordnet plan åpnes det for transformasjon av området, med 4-10 boenheter pr. dekar. Det vil gi en betydelig økning i trafikken og vegen må tilpasses et annet trafikkbilde. I gjeldende reguleringsplan er Thyholtvegen regulert til en bredde på 8 m. I realiteten er den 3-4 m bred, da mye av arealet regulert til veg er i bruk til hage, oppstillingsplass for bil og stedvis også bebygd med garasjer og uthus. Thyholtvegen blir også mye brukt som adkomst til barnehagen. Det er en målsetting at flere skal sykle og gå, så fortau i Thyholtvegen vil sikre myke trafikanter både nå og i fremtiden.

### 1.2 Berørte grunneiere

Tilretteleggingen av Thyholtvegen gjør at samtlige eiendommer i gata involveres i planen, se liste. Noe av arealet som er avsatt til veg er i dag innkjørsel, parkeringsplass, hekk og hage. Noe er også delvis bebygd.

### 1.3 Nøkkelopplysninger

		<b>Gnr./bnr.</b>
Adresse:	Thyholtvegen 2, med flere	99/1039
Eiendommer:	Gbnr. 99/44, m.fl. (se liste)	99/851
Gjeldende planstatus:	Kommuneplanens arealdel 2013-2022	99/550
Forslagstiller:	Steinvik Eiendom AS	99/923
Grunneier	Steinvik Eiendom AS, m. fl.	99/28
Plankonsulent:	Arkplan AS	99/44
Hovedformål i ny plan:	Bolig, veg	99/837
Planområdets areal i daa:	2,3 dekar	600/12
Antall nye boenheter / %-BRA:	10 / 130 % - BRA	99/19
Aktuelle problemstillinger:	-	99/185
Foreligger det varsel om innsigelse:	Nei	99/42
Konsekvensutredning:	Nei	99/199
Dato for oppstartsmøte:	04.02.2021	99/191
Kunngjøring av oppstart:	30.09.2021	99/148
Komplett forslag mottatt:	-	99/39
		99/836
		99/415

### 1.4 Utbyggingsavtaler

Planen utløser krav om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 17-4. Behov og innhold i en slik avtale avklares mellom kommune og forslagsstiller parallelt med planarbeidet, og vedtas fortrinnsvis sammen med planforslaget.

### 1.5 Krav om konsekvensutredning

Det er, i samarbeid med kommunen, konkludert med at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl § 4-1 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning § 6. Planforslaget medfører ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn, og utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10, samt KU-forskriftens vedlegg II.



## 2 Planprosessen

### 2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Stjørdal kommune ble avholdt 04.02.2021. På møtet deltok Ole Martin Steinvik, Anders Augdal og Nils Sigurd Klykken, samt Julie Bjugan og Svein F. Hole.

### 2.2 Varsel om oppstart

Varsel om igangsetting av detaljregulering ble annonsert i avisa Bladet den 30.09.2021 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og berørte offentlige instanser ble sendt 29.09.2021. Frist for innspill ble satt til 29.10.2021.

### 2.3 Medvirkningsprosessen

De formelle kravene til medvirkning kommer frem av pbl § 5-1. Innspill med bakgrunn i varsel om oppstart og som mottas innen fristen som er gitt, blir behandlet i planbeskrivelsen.

### 2.4 Mottatte innspill

Det er kommet inn 13 innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Innspillene kan sees i vedlegg 4.

## VARSEL OM OPPSTART AV DETALJPLAN- LEGGING AV THYHOLTVEGEN 2 MED VEG

Iht. PBL § 12-8 kunngjøres her ved oppstart med detaljregulering av Thyholtvegen 2 med veg, i Stjørdal kommune. Planområdet omfatter Thyholtvegen 2 og del av Thyholtvegen, fra Nordre gate til Skolegata, og er på 2,3 dekar. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4.

Hensikten med planarbeidet er for det første å tilrettelegge for oppføring av ny lavblokkbygging i tre etasjer. Det planlegges for 10 boenheter, en 3. etasje som er inntrukket fra underliggende fasade, parkeringskjeller, samt tilhørende infrastruktur og uteareal. For det andre skal det tilrettelegges for en utvidelse og oppgradering av Thyholtsvegen, herunder etablering av fortau.

Planen utarbeides som detaljreguleringsplan som samsvarer med overordnet planer, som viser at området er avsatt til nåværende bebyggelse, i fortettingssone BF3. Overordnet plan krever område-regulering i BF3, men Utvalg Plan og Miljø frafaller, i vedtak datert 23.06.2021, kravet mot at Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata tas med i reguleringsplanen.

Det er, i samarbeid med kommunen, konkludert med at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl § 4-1 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning § 6. Planforslaget medfører ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn, og utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10, samt KU-forskriftens vedlegg II. Vår oppdragsgiver er Steinvik Bygg AS..

De som ønsker at det avholdes et informasjonsmøte bes om å melde sitt ønske.

Informasjon om planarbeidet kan sees på kommunens hjemmeside. Eventuelle innspill til planarbeidet rettes skriftlig til

Arkplan Arkitektkontor,  
Postboks 172, 7801 Namsos,  
eller på e-post: [firmapost@arkplan.no](mailto:firmapost@arkplan.no).

Innspill må være innkommet  
innen 29. oktober.



Figur 2.1: annonse for kunngjøring av igangsatt planarbeid

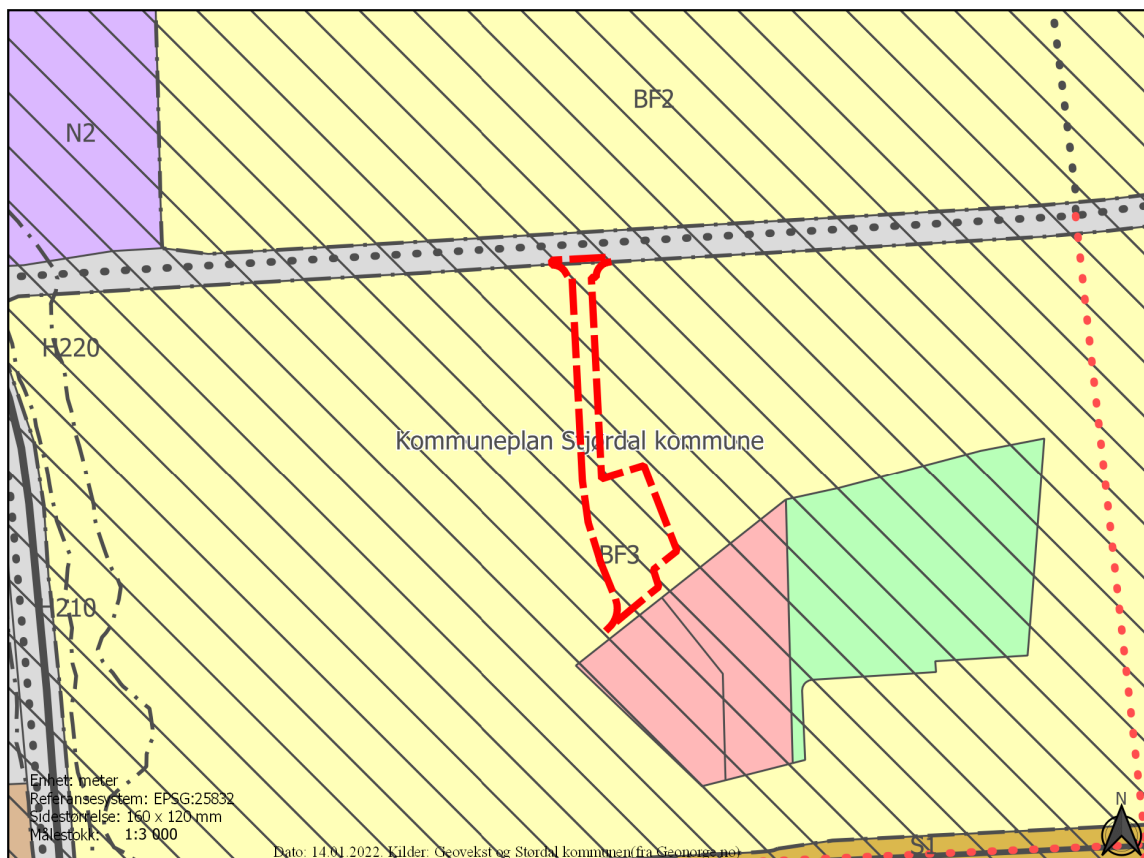


### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, sist revidert 05.10.2017, er overordnet plan for området. Planområdet ligger i fortettingssone BF3, og er avsatt til fremtidig boligformål. KPA overstyrer reguleringsplanen for området, jf. 1.1.3 i kommuneplanens bestemmelser.

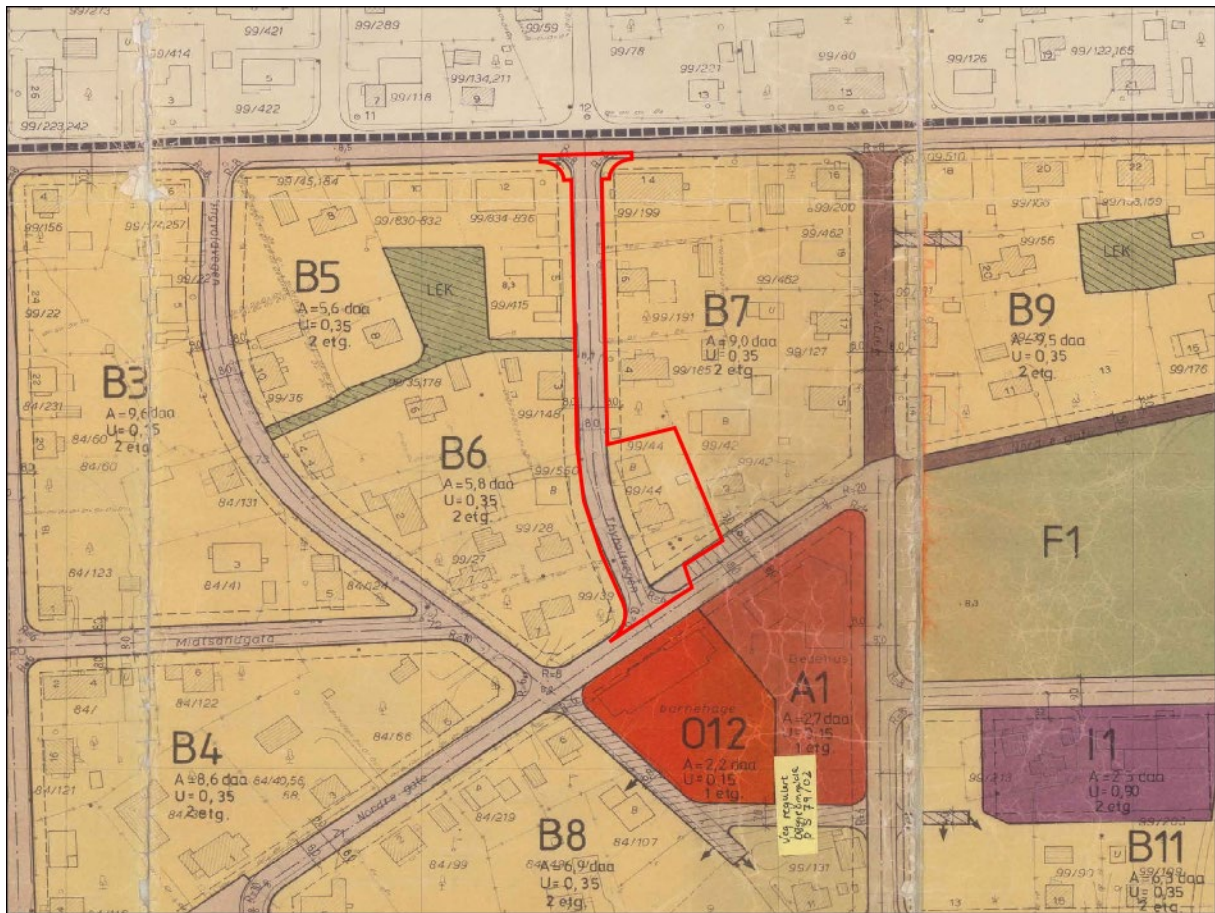
KPA utløser i utgangspunktet krav om kvartalsvis områderegulering i BF3, ved tiltak med mer enn fem boenheter. I politisk vedtak datert 23.06.2021, frafaller imidlertid *Utvalg Plan og Miljø* i Stjørdal kommune kravet, mot at Thyholtvegen fra Nordregata til Skolegata tas med i reguleringsplanen.



**Figur 3.1: Kommuneplanens arealdel. Avgrensning planforslag markert i rødt.**

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes av eldre reguleringsplan, Sentrumsplanen Stjørdalshalsen, vedtatt 26.03.1987. I planen er området regulert til bolig, og Thyholtvegen er regulert til en bredde på 8 m. Byggegrense mot veg er 8 m.



Figur 3.2: Utsnitt fra Sentrumsplanen Stjørdalshalsen. Avgrensning planforslag markert i rødt.

### 3.3 Behandling av planavgrensning - vedtak i utvalg plan og miljø - 23.06.2021

#### **Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021**

Det gis klarsignal til å sette i gang detaljregulering for Thyholtvegen 2 på vilkår av at Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata tas med i planforslaget som kompensasjon for manglende områdereguleringsplan for Stokkmoen.

#### **Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 23.06.2021**

Torger Størseth (AP) stilte spørsmål om sin habilitet, er leder i sameiet som er nabo til prosjektet. Størseth (AP) fratrådte under behandling av sin habilitet. Nå 10 av 11 medlemmer til stede. Leder fremmet følgende forslag, Størseth (AP) er ikke inhabil. Jfr. Fvl. §6, 1. ledd og Fvl. §6, 2. ledd. Enstemmig vedtatt.

Størseth (AP) tiltrådte, nå 11 av 11 medlemmer til stede under behandling av saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Det gis klarsignal til å sette i gang detaljregulering for Thyholtvegen 2 på vilkår av at Thyholtvegen fra Nordre gate til Skolegata tas med i planforslaget som kompensasjon for manglende områdereguleringsplan for Stokkmoen.





### 3.4 Forslagets forhold til overordnede planer

#### 3.4.1 Kommuneplanens arealdel

Planforslaget forholder seg til KPA med følgende avvik:

*Utnyttelse:*

I KPA er det tillatt med en utnyttelse på 40 – 60 %-BRA i BF3.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 130 % - BRA.

*Byggegrense:*

I KPA er byggegrense i BF3 15 m fra senter veg.

Planforslaget legger opp til byggegrense 8m fra senter veg, det samme som i sentrumsplanen Stjørdalshalsen.

*Antall boenheter:*

I KPA tillates det 4-10 boenheter pr. dekar i området BF3, som planområdet omfattes av. KPA har avsatt hele eiendommen på 1175,6m<sup>2</sup> til boligformål, og 10 boenheter som er planlagt maksimal utnyttelse av området medfører 8,5 boenheter per daa. Dette er i tråd med KPA.

I reguleringsplanen er byggetomt 876 m<sup>2</sup>. Det inkluderer alt areal regulert til boligformål-blokkbebyggelse (BB), inkl. lek og renovasjon som tilhører planlagt utbygging. Offentlige formål er ikke beregnet. Utbygging med 10 boenheter medfører 11,4 boenheter pr. dekar og er slik sett ikke i tråd med KPA.

Vi belyser både boenheter pr. dekar opp mot KPA og reguleringsplan, da det er noe usikkerhet hvordan dette skal beregnes og forståes. Vår forståelse har vært, og er, at utnyttelsen gitt i KPA, gjelder for areal avsatt til formålet i KPA. Det at detaljreguleringsplanen får et betydelig mindre areal enn KPA avsatt til bolig, er ikke uvanlig, mer å forvente.

Antall boenheter er med andre ord overholdt, etter forslagsstillers planfaglige vurdering, men vi velger å belyse begge, da det er noe usikkerhet knyttet til forståelsen av dette.

#### 3.4.2 Sentrumsplanen Stjørdalshalsen

KPA overstyrer reguleringsplanen for området, jf. 1.1.3 i kommuneplanens bestemmelser. Planen gjelder for alle forhold som ikke er omtalt i KPA. Byggegrense på 8 m fra senter veg videreføres i planforslaget.

### 3.5 Regionale planer og lokale avtaler

- Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag, vedtatt 25.04.2013. Ny plan ventes vedtatt i 2022.
- Trøndelagsplanen 2019 - 2030
- Byvekstavtalen - *Byvekstavtale mellom kommunene Trondheim, Malvik, Melhus og Stjørdal, Trøndelag fylkeskommune og Staten v/Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet*



### 3.6 Nasjonale føringer/retningslinjer

#### 3.6.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging er at:

*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*

Planforslaget legger opp til en høy fortetting på en tomt med tilgjengelig infrastruktur. Det vil være mulig å leve klima- og miljøvennlig i et transportperspektiv. Det er lagt til rette for at en kan benytte offentlig transportsystem. Det er gode gang og sykkelforbindelser til sentrum. Eiendommen benyttes til bolig i dag. Fortettingen anses i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP 2014).

#### 3.6.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a. Sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- b. Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c. Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Planforslaget inneholder ingen avvik eller forhold som er i motstrid til rikspolitiske eller statlige retningslinjer.

#### 3.6.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Både for områderegulering og detaljregulering kan det gis bestemmelser til arealformål om krav til kvalitet og utforming av arealer og fysiske omgivelser, som sikrer definerte funksjonskrav. Hensyn til barn og unge er nøye vurdert i planprosessen og det er tatt spesielt hensyn til plassering av uteoppholdsarealer i forhold til tilgjengelighet, sol- og lysforhold, og sikkerhet (skjermes fra trafikk). Dette redegjøres det for nærmere under punkt senere i planbeskrivelse. Planforslaget inneholder ingen avvik eller forhold som er i motstrid til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging.



## 4 Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i et etablert boligområde, sentralt i Stjørdal sentrum. Det består av blant andre eiendom gnr. 99 bnr. 44 (Thyholtvegen 2) og del av Thyholtvegen, fra Nordregata til Skolegata. Arealet er avgrenset av boliger i vest, Nordregata i sør, og boliger i øst og Skolegata i nord. Arealet er på 2,3 dekar, og er relativt flatt med en høyde over havet på rundt ni meter. Området har gode solforhold. Fra planområdet er det kort vei til skole, barnehage, Stjørdal stasjon og andre fasiliteter i Stjørdal sentrum. Thyholtvegen 2 er i dag bebyggt med enebolig.

### 4.2 Stedets karakter

Området består i hovedsak av noe eldre villabebyggelse. Deler av den eldre bebyggelsen er erstattet av nyere bygninger, hvilket gir seg uttrykk i byggeskikk og arkitektur i området. Det er rekkehus, tomannsboliger, og eneboliger med og uten hybel. Bygningene er i én eller to etasjer, med saltak eller pulttak med noe ulik vinkel.



Figur 4.1: Bygningstyper i området

### 4.3 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene i planområdet er av dårlig nøyaktighet. Det bør vurderes oppmåling



#### 4.4 Biologisk mangfold:

Det er ikke registrert rødlistede arter eller prioriterte arter i planområdet. Det er heller ingen kjente svartelistede arter i nærområdet og det er ingen viktige naturtyper i umiddelbar nærhet.

Det er ikke funnet naturverdier innenfor planområdet ved Artskart og Naturbasen.

#### 4.5 Kulturminner

Området er bebyggt. Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner i området, heller ingen fredete bygg eller andre viktige lokale kulturminner.

#### 4.6 Trafikkforhold

Adkomst til Thyholtvegen skjer fra Nordregate eller Skolegata.

Årsdøgntrafikk og fartsgrense for vegene sees i tabellen under. Det er oversiktlige kryss og fartsgrensen er lav, det er etablert fortau, gangfelt og sykkel felt. Stedvis er det også lite trafikk. Samlet sett gir dette god trafiksikkerhet både for myke og harde trafikanter.

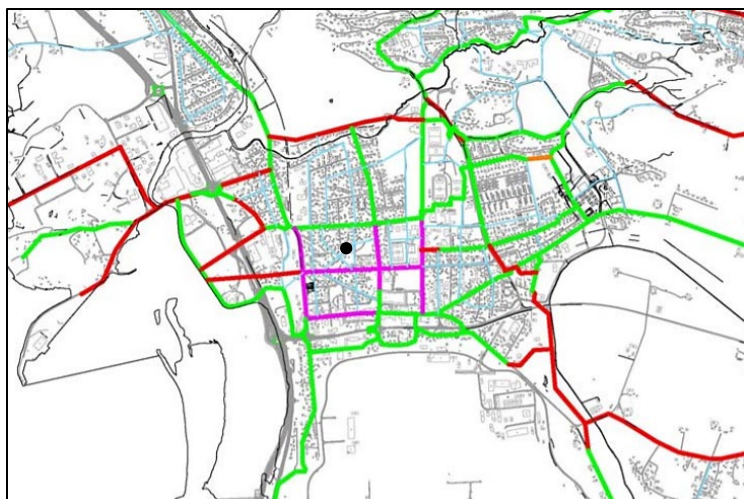
Veg	ÅDT	Fartsgrense	Kjørebredde
Nordregata	100	30 km/t	4 m
Thyholtvegen	100	30 km/t	4 m
Skolegata	1000	30 km/t	7 m

##### 4.6.1 Gang- og sykkelveger

Det er etablert et nett sammenhengende sykkelveger i og rundt sentrum. Skolegata er ei samlegate med separat fortau og sykkel felt på begge sider langs vegen, og er den mest trafikkerte vegen i området. Den er del av hovednett for sykkel i Stjørdal sentrum. Sykkelvegen går ned hele Skolegata, og gir sykkel forbindelse til sentrum, området rundt Stjørdalshallen, Stjørdal stasjon og boligområdene utenfor.



Figur 4.2: Øverst: Thyholtvegen sett fra Nordregate. Thyholtvegen 2 til høyre i bildet. Nederst: Thyholtvegen sett fra Skolegata.



Figur 4.3: Kart over hovednett sykkel. Grønt er eksisterende hovednett, turkis/lys blå er eksisterende lokalnett.



Figur 4.4: Kartet viser gå- og sykkelavstand fra planområdet og til ulike funksjoner i området, i meter. Kartet viser reelle avstander langs bilveger og gå- og sykkelveger. Feil i datagrunnlaget kan gi feil avstander.

#### 4.6.2 Kollektivtrafikk

Nærmeste kollektivknutepunkt er Stjørdal stasjon som ligger 330 m unna, med både knutepunkt for buss og jernbane, med hyppige avganger nordover og sørover. Bussholdeplassen i Evjevegen er underkant av 500 m fra planområdet, og det er 570 m å gå til bussholdeplassen ved Stjørdal Torg. Trondheim lufthavn Værnes er også lett tilgjengelig enten med bil eller kollektivtrafikk. Det må sies å



være god kollektivdekning for planområdet. Se også kart lenger opp for gå- og sykkelavstander til fasiliteter og servicefunksjoner i Stjørdal.

#### 4.7 Rekreasjon, uteområder og barns interesser

Planområdet består av veg- og boligareal, og det antas at det er i hovedsak vegen som blir brukt av barn og unge, som gjennomfart/transportåre, på vei til en av rekreasjonsområdene i nærheten. Planområdet ligger 100 meter unna Blinkparken som fungerer som nærlekeplass for området, og nært skole og idrettsanlegg. Blinkparken er et viktig og populært tilskudd i området, og inneholder bordtennisbord, lekeplass, sandvolleyballbane, treningsapparater, og parkstruktur med gressplen, beplantning og vannspeil. Områdene rundt Stjørdalshallen og Sandskogan er også lett tilgjengelig, og huser idrettsanlegg, idrettshall, svømmehall, og kan nås av syklende eller gående. Blinkparken og Sandskogan er klassifisert som svært viktige friluftsområder.

#### 4.8 Sosial infrastruktur

I oppstartsmøtet med Stjørdal kommune kom det fram at det er planer om å utvide Halsen barneskole og at Stokkan u-skole har god kapasitet. Barnehagedekningen i Stjørdal sentrum antas å være god.

#### 4.9 Teknisk infrastruktur

Området har utbygd infrastruktur med off. veg- og avløpsnett.

Detaljutforming av VAO-anlegg og annen infrastruktur gjøres i tekniske planer ved senere fase, og skal være en del av utbyggingsavtale med Stjørdal kommune.

##### 4.9.1 Fjernvarme:

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og har derfor tilkoblingsplikt, jf. KPA.

##### 4.9.2 Renovasjon:

I sone BF3 er det krav om nedsenkede oppsamlingsenheter for avfall for nye utbyggings- og ombyggingstiltak som omfatter minst 10 boenheter, jf. 1.4.5 i KPA.

#### 4.10 Grunnforhold

Det er ifølge aktsomhetskart fra NVE ikke registrert fare for skred i eller i nærheten av planområdet. Grunnen består av marine strandavsetninger, og området ligger under marin grense. Området er tilnærmet flatt. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet. Nærmeste kjente kvikkleireområde er sone 611 Forslia-Blakstad, som ligger 1,4 km fra planområdet.

#### 4.11 Støyforhold

Planområdet er støyutsatt da det ligger i gul flystøysone, jf. støykart for Stjørdal kommune (GisLink). Klima- og miljødepartementets *retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter. Det er utarbeidet en støyvurdering av planområdet.

#### 4.12 Luftforurensning

Det er ingen målestasjoner for luftforurensning i Stjørdal kommune. Derfor er beregninger fra meteorologisk institutt benyttet for å avgjøre om luftkvaliteten i planområdet er innenfor grenseverdiene forurensningsforskriften. Meteorologisk institutt har beregnet gjennomsnittlig konsentrasjon i løpet av et helt år (årsmiddelkonsentrasjon) av nitrogendioksid (No<sub>2</sub>) og svevestøv for Stjørdal kommune. Verdiene vi viser til her er et gjennomsnitt av årsmidlene fra 2016-2020, og



gjelder områder på 100 x 100 m. Sistnevnte gjør at det vil være flere verdier i planområdet. Her oppgis høyeste verdi.



**Figur 4.5: NO<sub>2</sub> (t.h.) og PM<sub>10</sub> (t.v.).** Kilde: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kommune=5035&underside=aarsmiddel>

#### *Svevestøv (PM<sub>10</sub>)*

Grenseverdien for årsmiddel av PM<sub>10</sub> er satt til 25 µg/m<sup>3</sup> i forurensningsforskriften. Høyeste verdi i planområdet er 7,5 µg/m<sup>3</sup> (variasjon 7,2 – 7,5).

#### *Nitrogendioksid (NO<sub>2</sub>)*

Grenseverdien for årsmiddel av NO<sub>2</sub> er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter (µg/m<sup>3</sup>) i forurensningsforskriften. Høyeste verdi i planområdet er 6,2 µg/m<sup>3</sup> (variasjon 5,8 - 6,2).

Ut fra dette vurderes det til at planområdet ikke er spesielt utsatt for luftforurensning.

#### 4.13 Flom

Planområdet ligger ikke i en flomsone, og ligger ikke et aktsomhetsområde for flom, ifølge NVEs kart (fra GisLink). Nærmeste aktsomhetsområde er rundt Gråbekken og Ole Vig videregående skole. Overvann skal håndteres lokalt i planområdet.

#### 4.14 Skred

Dr. techn. Olav Olsen (O.O) har utarbeidet et geoteknisk notat som legges til grunn for planarbeidet. Det er ikke utført grunnundersøkelser. Notatet bygger derfor på funn fra geotekniske undersøkelser fra tilsvarende utbygginger i nærheten, samt O.O sin generelle erfaring med grunnforhold i sentrumsområdet og geotekniske kompetanse.

I notatet konkluderer O.O med at området kan reguleres til boligformål, og at området kan bebygges med en lavboligblokk på tre etasjer over en underliggende kjeller. Det må utføres geotekniske grunnundersøkelser som grunnlag for mer detaljert prosjektering av ny bebyggelse.

#### 4.15 Ekstremvær

De siste fem årene (fra 07.10.2016 til 07.10.2021) er det registrert 90 tilfeller av vindkast over 20,8 ms, på Værnes, i Stjørdal. I samme tidsperiode er det tre dager med middelvind over 20,8 ms. Planområdet er omringet av bygninger og ligger ikke spesielt utsatt til. Ifølge klimaprofil Nord-Trøndelag er det forventet at det blir mer nedbør i form av regn, men det er usikkert om det blir mer sterk vind som følge av klimaendringene. Bygninger må oppføres iht. TEK-17.



## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljregulering, jf. pbl § 12-3. Arealformål og hensynssoner er angitt iht. pbl §§ 12-5 og 12-6, samt bestemmelser i reguleringsplan iht. pbl § 12-7. Hovedgrepet er fortetting av Thyholtvegen 2.

#### Følgende formål reguleres:

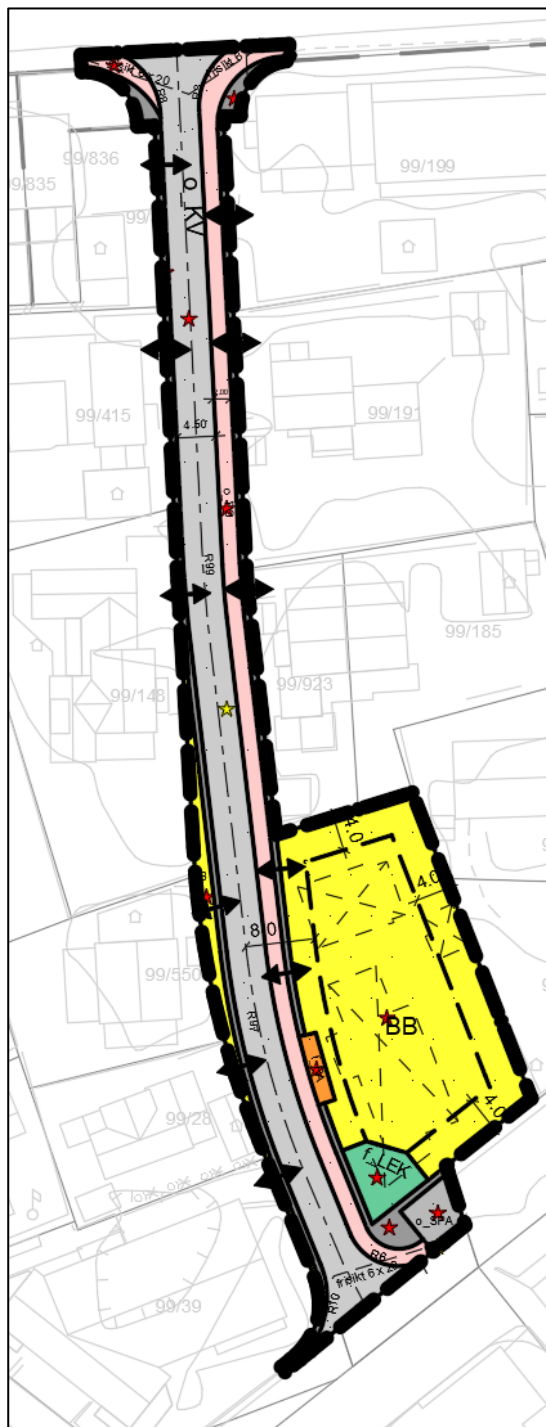
- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
- Kjøreveg (o\_KV)
- Fortau (f\_FO)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT)
- Lekeplass (f\_LEK)
- Renovasjonsanlegg (f\_RA)
- Parkeringsplass (o\_SPA)

#### Grad av utnytting

Området kan bebygges med min 120 % BRA og maks 130 % - BRA. Areal for sykkelparkering og avfall kommer i tillegg. Parkeringskjeller regnes ikke med i grad av utnytting. Beregnet grad av utnytting iht. måleregler skal dokumenteres i byggesøknad.

#### Bebyggelsens høyde

Bebyggelse tillates oppført i tre etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m for tredje etasje. Gesimshøyde for ytre fasade skal ikke overstige 7 meter. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal byggehøyde.



Figur 5.1: Arealplankart





<p><b>Reguleringsplan PBL 2008</b></p> <p><b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b></p> <p><b>B</b> Boligbebyggelse</p> <p><b>BB</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</p> <p><b>RA</b> Renovasjonsanlegg</p> <p><b>LEK</b> Lekeplass</p> <p><b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b></p> <p><b>KV</b> Kjøreveg</p> <p><b>FO</b> Fortau</p> <p><b>AVT</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p> <p><b>P</b> Parkering</p> <p><b>§12-6 - Hensynssoner</b></p> <p><b>H140</b> Frisikt</p> <p><b>Linjesymbol</b></p>	<p><b>Plangrense</b></p> <p><b>Formålgrense</b></p> <p><b>Grense for sikringszone</b></p> <p><b>Byggegrense</b></p> <p><b>Bebyggelse som forutsettes fjernet</b></p> <p><b>Regulert senterlinje</b></p> <p><b>Frisiktlinje</b></p> <p><b>Måle og avstandslinje</b></p> <p><b>Punktsymboler</b></p> <p><b>↔</b> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p>
---	--

Figur 5.2: Regulerte formål

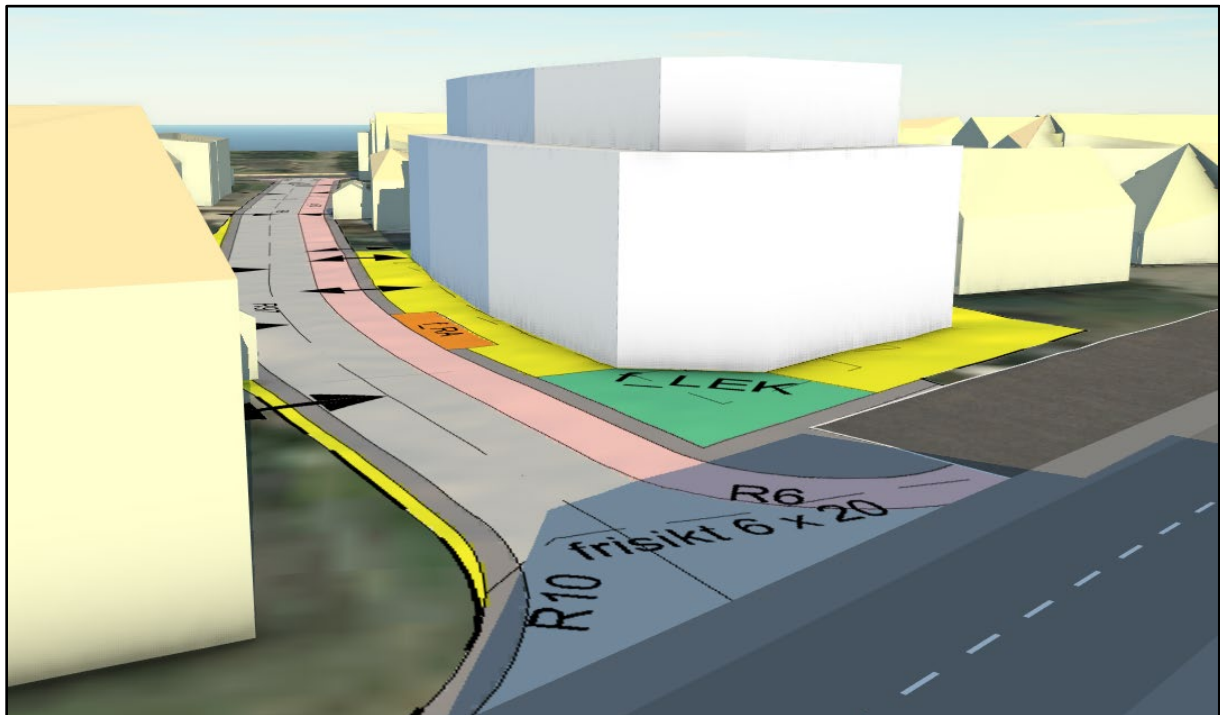
Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1110 - Boligbebyggelse	81,7
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	806,8
1550 - Renovasjonsanlegg	16,8
1610 - Lekeplass	52,2
Sum areal denne kategori:	957,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg	709,0
2012 - Fortau (2)	333,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	256,4
2080 - Parkering	35,6
Sum areal denne kategori:	1334,6
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>2292,0</b>

## 5.2 Gjennomgang av arealformål

### 5.2.1 Boligbebyggelse (BB)

#### Bebyggelsens plassering og utforming

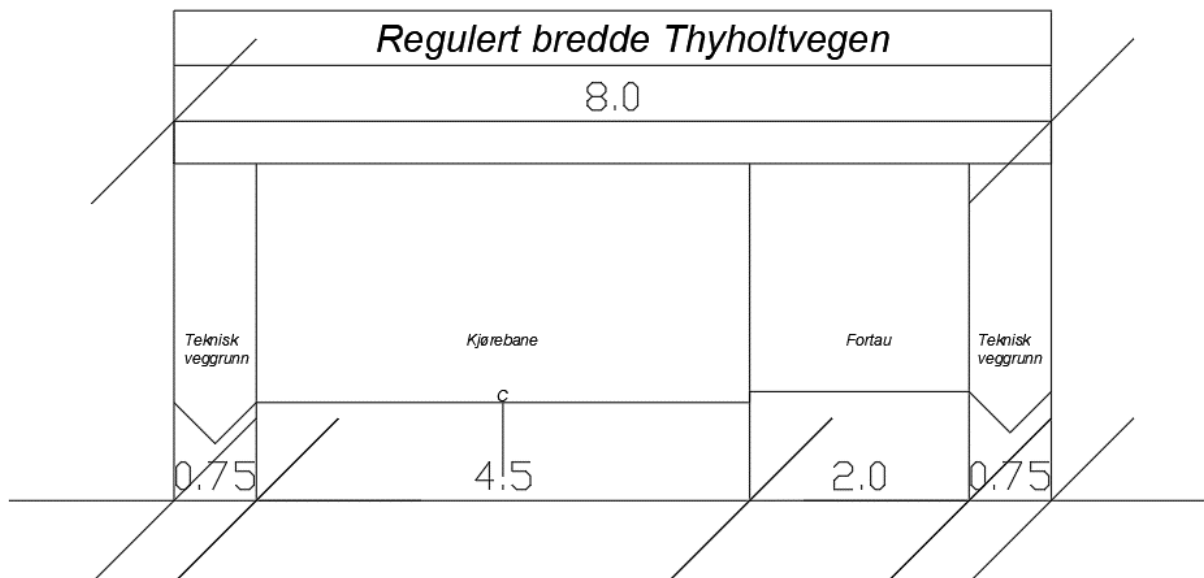
Det skal oppføres en lavboligblokk på opptil tre etasjer, med 10 boenheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinjene vist på plankartet. Byggegrense mot vest er satt til minimum 8 m fra senterlinje veg. Byggegrense mot naboeiendommene er minimum 4 m. Bebyggelse skal oppføres med flatt tak. En eventuell 3. etasje skal være minimum 2 m tilbaketrukket fra underliggende fasade. Det planlegges for en bygning som har to bygningskropper (to volum) med delt inngangsparti.



Figur 5.3: Illustrasjon maksimalt volum.

### 5.2.2 Veg (o\_KV)

Thyholtvegen reguleres som offentlig kjøreveg. På grunn av at deler av det området som er regulert til veg er bebygd eller brukt som hage, er vegen i planforslaget flyttet noe i forhold til eksisterende veg. Vegen reguleres til 4,5 m bredde. Det settes av 2 m fortau, og 0,75 m annet vegareal på hver side av vegen. Totalt 8 m. Prinsipiell utforming av vegen ble behandlet og vedtatt i utvalg plan og miljø den 23.06.2021, og er dermed godkjent av vegmyndigheten. Se Figur 5.4 for illustrasjon.



Figur 5.4: Tverrprofil veg

#### 5.2.3 Fortau (o\_FO)

Det reguleres fortau med to meters bredde. Kommunen har stilt krav til opparbeidelse av veg og fortau fra Nordregata og gnr. 99 bnr. 44 sin nordre grense – dvs. langs utbyggingsområdet. Dette sikres i rekkefølgebestemmelsene.

#### 5.2.4 Lekeplass (f\_LEK)

Det skal opparbeides en sandlekeplass på 50 m<sup>2</sup>, iht. kravet i KPA. Ved plasseringen av lekeplassen er det tatt hensyn til støy- og solforhold, som begge anses som gode for valgt plassering. Grunnet nærhet til veg må det settes opp et fysisk skille, slik at arealet er forsvarlig sikret mot biltrafikk.

Beboere har tilgang til nærelkeplass i Blinkparken, og litt større sammenhengende grøntareal i Sandskogan friområde.

#### 5.2.5 Renovasjon (f\_RA)

Planforslaget legger til rette for felles avfallsstasjon for blokkbebyggelsen. Det settes av plass iht. Innherred renovasjon sine retningslinjer for nedgravde containere. Plassering ut mot Thyholtvegen, mellom lekeplass og innkjøring til Thyholtvegen 2.

#### 5.2.6 Parkering (o\_SPA)

Offentlig parkering.

### 5.3 Uteoppholdsareal

Minste krav til uteoppholdsareal i KPA videreføres i planforslaget. For blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter i sone A er det krav til 25 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet.

Uteoppholdsarealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal dekkes av balkonger, og evt. terrasse i første etasje. Felles uteoppholdsareal er sandlekeplass og annet areal som ikke er knyttet til de enkelte boenhetene. Inntil 10 m<sup>2</sup> av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Blinkparken kan erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet og inntil 30 % av kan dekkes av uteareal på tak.



**Tabell 5.1: Uteoppholdsregnskap**

	Totalt	Pr. enhet
Krav til MUA	250	25
Krav til lekeplass	50	5
<b>Krav totalt</b>	<b>250</b>	<b>25</b>
<b>Reguleres i planen</b>		
Lekeplass	50	5
Blinkenparken	75	7,5
<b>Totalt</b>	<b>125</b>	<b>12,5</b>
<b>Gjenstår</b>	<b>125</b>	<b>12,5</b>

Resterende areal vil dekkes på private terrasser/balkonger, ev. takterrasse og felles uteareal på terreng.

#### 5.4 Parkering

Parkering løses i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil ha nedkjøring fra Thyholtvegen. Krav til parkering for bil i overordnet plan videreføres i planforslaget. Gjesteparkering på terreng. For bil skal minimum parkeringsdekning være

- 1 plass pr. boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA
- 1,3 plasser pr. boenhet mellom 50 og 100 m<sup>2</sup> BRA
- 1,5 plass pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA

Parkeringsbehov for ny bebyggelse er sett i sammenheng med størrelse på og sammensetning av planlagte leiligheter, samt nærhet til kollektivknutepunkter og tomtens sentrale plassering. Behovene er gjenspeilet i krav til parkering i planforslaget.

Krav til sykkelparkering videreføres fra KPA. Det vil si to p-plasser for sykkel pr. boenhet.

#### 5.5 Bomiljø/bokvalitet

Solforholdene for den aktuelle eiendommen og dens naboer kan sees i solstudien i vedlegg 6. Der vises situasjonen som den er i dag (før utbygging) og en mulig situasjon etter utbygging, for gitte tidspunkter den 1. mai. Situasjonen etter utbygging tar utgangspunkt i en treetasjes bygning, med en tredje etasje som er inntrukket 2 meter, på om lag 1100 kvm. Dette tilsvarer ca. 130 % BRA, og er alt areal innenfor byggegrensen. En slik utnyttelse av eiendommen vil gi 10 leiligheter på om lag 100 kvm, noe som ikke er en veldig aktuell løsning.

Bygningsmassen blir liggende med bygningens framside mot vest, noe som vil gi gode solforhold på den sida av bygget. Sandlekeplassen plasseres i kroken ved krysset mellom Thyholtvegen og Nordregata, der det er gode solforhold formiddag og ettermiddag allerede i mai.



## 5.6 Infrastruktur

### 5.6.1 Trafikkforhold

#### *Adkomst*

Adkomst til Thyholtvegen fra Nordregata eller Skolegata. Adkomst til planlagt bebyggelse fra Thyholtvegen. Nedkjøring til parkeringskjeller legges til nord i planområdet.

#### *Utforming av veier*

Samferdselsanlegg utformes iht. Statens vegvesen håndbok Vegnormal N100.

#### *Tilgjengelighet for gående og syklende*

Planforslaget legger til rette for at det blir fortau i Thyholtvegen mellom Nordegata og Skolegata.

#### *Kollektivknutepunkter*

Planforslaget medfører ingen endringer i kollektivtilbud. Tilgjengelig knutepunkt fra planområdet er omtalt i pkt. 5.6.2. Det er ikke behov for nye knutepunkt.

### 5.6.2 EL/strøm

Det har vært dialog med netteier under planarbeidet. Det er ledig kapasitet på kabel fra Ole Vigs gt, ifølge Tensio.

### 5.6.3 Vann og avløp

Thyholtvegen er bebygd og infrastruktur er tilgjengelig. Det er, ifølge avdeling for vann og avløp i Stjørdal kommune, god kapasitet på avløp.

#### *Vann*

Vann tilkobles eksisterende nett. Eventuelle utbedringer avtales med Stjørdal kommunen og sikres i utbyggingsavtalen. Brannvannskapasitet er god (93 l/s), ifølge avdeling for vann og avløp i Stjørdal kommune.

#### *Spillvann/avløp*

Det er god kapasitet på tilgjengelig avløpsnett, ifølge avdeling for vann og avløp i Stjørdal kommune.

#### *Overvann*

Overvann fordrøyes på egen tomt før det slippes ut på det kommunale nettet. Dette skal beregnes. Dette skal dokumenteres i VAO-plan, som skal godkjennes av kommunen. Dette sikres i bestemmelsene.

## 5.7 Universell utforming

Planområdet er flatt. Planområdet omfatter ikke publikumsrettede bygninger med krav om universell utforming. Bygninger og utearealer er utformet slik at arealene er tilgjengelig for folk flest, og krav til tilgjengelig bygninger følger til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

## 5.8 Energiløsninger

Energi- og oppvarmingskrav for bygninger følger til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Det bør forberedes for lading av EL-bil/sykkel for fast parkeringsplass. Planområdet har tilkoblingsplikt for fjernvarme.

## 5.9 Risiko og sårbarhet (tiltak)

Viser til utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som ligger vedlagt planforslaget for utfyllende informasjon.



Det er vurdert risikoreduserende tiltak for alle uønskede hendelser i gul risikosone. De avbøtende tiltak er sikret i reguleringsplan gjennom plankart og i reguleringsbestemmelsene for området, eller de følger i gjennomføringsfase.

#### **5.10 Rekkefølgebestemmelser /gjennomføring**

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser for gjennomføring og teknisk infrastruktur i planområdet.



## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan. Avvik fra overordnet plan er beskrevet nedenfor.

#### *Utnyttelse*

KPA tillater 46-60 %-BRA, for eiendommer under 2 dekar, og 80-100%-BRA for eiendommer over 2 dekar. Planen legger opp til en utnyttelsesgrad på %-BRA = 130 %. Det er på linje med det som er tillatt nærmere sentrum, som for eksempel i plan *Ole Vigs gate/Nordregata gnr. 84 bnr. 99, 167 og 219*, planID 1-241. Den har en BYA på 65 % på en eiendom på 2,9 dekar, og ligger et steinkast lenger ned i Nordregata. 130 %-BRA tilsvarer omtrent 45 %-BYA. Planforslaget legger dermed opp til en mye lavere utnyttelse enn det som har blitt tillatt i sentrum, men noe høyere enn det som er tillatt i nærområdet i dag. Det er ventet at området skal gjennom en fortetting i årene som kommer, og en kan også kanskje forvente at utnyttelsesgraden vil tilnærme seg den i sentrum, gjennom rullering av KPA i årene som kommer. Utnyttelsesgraden vil ikke medføre flere boenheter enn de 10 som er planlagt, men heller muliggjøre en større variasjon i størrelsen på leilighetene, og slik også henvende seg til ulike kjøpegrupper og deler av befolkningen.

#### *Byggegrense*

Byggegrense i KPA er 15 m fra midt veg. I planen er byggegrense 8 m fra senter veg. Det samsvarer med avstand fra veg til øvrige boliger i gata, og byggegrensen er i så måte tilpasset strøket.

#### *Parkering*

Krav til parkering i overordnet plan videreføres i planforslaget. Planområdet ligger i gå- og sykkelavstand til flere kollektivknutepunkter, skoler, barnehager og hele Stjørdal sentrum. Planforslaget legger til rette for å bo og leve klima- og miljøvennlig i et transportperspektiv, i tråd med bla. SPR-BATP og byveksttalen. Det vurderes derfor som tilstrekkelig med de krav til parkering som stilles i planen.

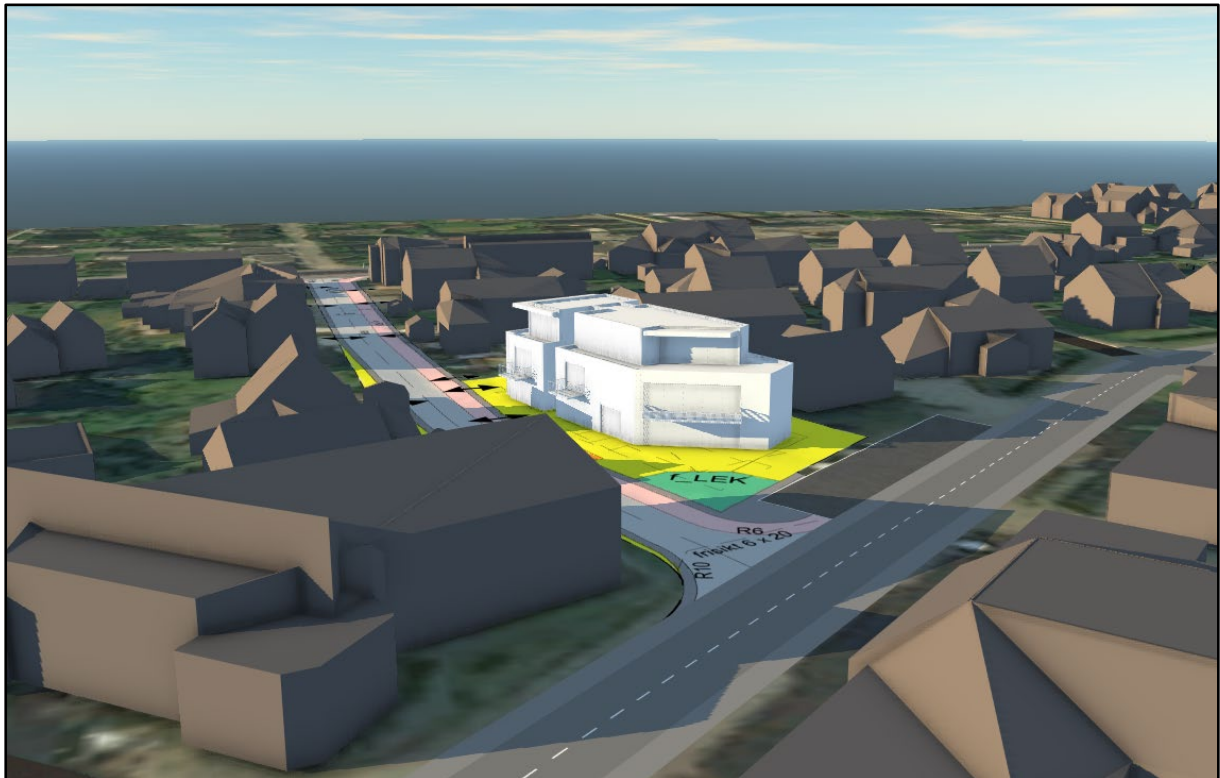
#### *Generell kommentar til avvikene:*

Stjørdal kommune er en kommune i vekst, med en årlig økning i innbyggertall på rundt 12 prosent, ifølge Trøndelagsplanen. Det er forventet at veksten vil fortsette, og det vil bli behov for flere boliger. Rikspolitiske retningslinjer legger opp til at mye av veksten skal imøtekommes med tettere og høyere utnyttelse i bykjernen og ved viktige kollektivknutepunkt. Planområdet ligger i område BF3 i KPA. Det er det fortettingsområdet som er nærmest sentrum, og der det er tillatt med 4-10 boenheter pr. dekar. Det er så å si umulig å oppnå denne typen tetthet uten å bygge tettere og høyere enn den eksisterende bebyggelsen. Dette er en type fortetting som ofte omtales som transformasjon, og er en type fortetting som på sikt vil endre strøkets karakter.



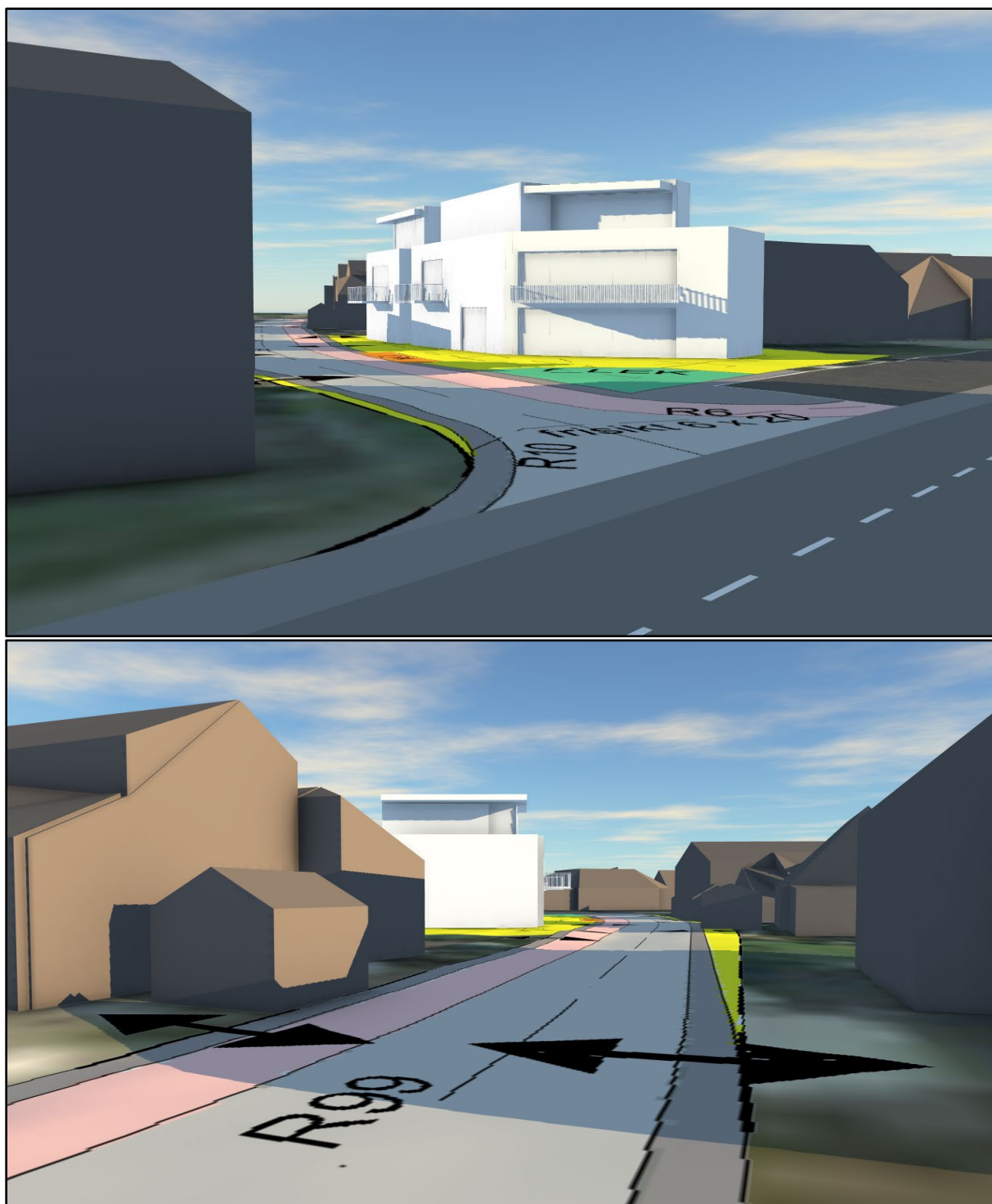
## 6.2 Konsekvenser for stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Planforslaget legger til rette for fortetting i et etablert boligområde i sentrum av Stjørdal kommune. En lavboligblokk med flatt tak vil trolig skille seg noe fra nabobebyggelsen. Størrelsesmessig blir nok bygningen mer lik sentrumsbebyggelsen litt lenger sør. Bygningen vil være større enn de andre bygningene i det nærmeste området, og arkitektonisk vil den framstå mer moderne. For å tilpasse bygningen til nabolaget, og for å dempe opplevd størrelse, legges det opp til brutte fasader, en inntrukken 3. etasje, og oppdeling av bygningen i to volum. Dette vil gjøre at bygningen oppleves nærmere småhusbebyggelse.



Figur 6.1: Illustrasjon av planlagt bebyggelse. Kilde: Arkplan AS.





Figur 6.2: Illustrasjon av ny bebyggelse, fra bakkenivå. Øverst: fra sør. Nederst: fra nord. Kilde: Arkplan AS.



### 6.3 Konsekvenser for vegtrase og eiendomsforhold

Utvidelse av Thyholtvegen og etablering av fortau påvirker samtlige eiendommer i gata, på noe forskjellig vis. Dagens veg er i praksis om lag 4 meter bred, selv om den nå også er regulert til 8 m bredde, og det ligger bygninger og gårdsplass/parkering tett inntil vegen. Som den ligger nå, er det ikke mulig å utvide vegen uten å komme i konflikt med noen av bygningene. Derfor er regulert veg flyttet noe. Når vegen nå reguleres på ny er det underforstått at det vil gi følger for de som bor i gata, i form av at noen må avstå areal. Det er ikke gitt hvordan en skal få tilgang til det dette arealet, men det kan være en krevende prosess å få det til, enten det er snakk om frivillige avtaler eller ekspropriasjon.

### 6.4 Konsekvenser for bomiljø

#### 6.4.1 Solforhold

Bebyggelsen det legges opp til vil i hovedsak påvirke de to naboeiendommene i nord og øst, spesielt i vinterhalvåret. Det er gjennomført en sol- og skyggeanalyse som viser hvordan planlagt bebyggelse påvirker omgivelsene, i vedlegg 6. Analysen viser at solforholdene, spesielt for eiendom 99/1039, blir dårligere fra kl. 14:00 1. mai. For 99/42 blir forholdene noe dårligere fra kl. 16.00.

#### 6.4.2 Støy

##### *Vegtrafikkstøy*

Norconsult har gjennomført en støyanalyse for utbyggingsområdet. Rapporten viser at området ligger i hvit støysone, og er dermed ikke utsatt for støy fra biltrafikk.

##### *Flystøy*

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone for flytrafikken på Værnes, i likhet med resten av Stjørdal sentrum. Fordi at grenseverdier for flystøy er overskredet, anbefaler Norconsult at privat uteoppholdsareal på balkonger bør innglasses. Dette tillates i bestemmelsene. I tillegg stilles det, i bestemmelsene, krav til at 12 % av felles uteareal skal skjermes mot flystøy. Planforslaget legger til rette for gode bo- og leveforhold som hensyntar støy fra omgivelsene.

### 6.5 Konsekvenser for naturmangfold

Planområdet og tilstøtende områder er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, viktig kulturlandskap, og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Utbyggingen innebærer ingen negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene nml. §§ 9 – 12 menes dermed å være ivaretatt.

### 6.6 Konsekvenser for trafiksikkerhet

#### *Økning i biltrafikk*

Utbygging vil gi en økning i biltrafikk i området. I tabell for turproduksjon i Håndbok V713 (for trafikkberegning) (Statens vegvesen) er turproduksjon pr. døgn for boliger oppgitt til:

Pr. bolig: 3.5 (variasjonsområde 2.5 – 5.0)

Pr. person 1.0 (variasjonsområde 0.5-1.5)

Med utgangspunkt i 3.5 bilturer pr. bolig pr. døgn, og 10 boenheter, blir trafikkøkningen på 35 %. Det gir en ÅDT på 135 for Thyholtvegen og Nordregata, som antas å være hovedadkomst. Det er fortsatt en beskjeden trafikkmengde, og mindre enn det Thyholtvegen og Nordregata er dimensjonert for. Det er oversiktlige kryss og veger i området, og det vurderes derfor lite sannsynlig at økningen vil føre til flere ulykker.



### *Sikkerhet for myke trafikanter/trafiksikkerhet*

Myke trafikanter er godt ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av fortau, som vil knytte sammen fortauet i Skolegata med fortauet i Nordregata. Det antas imidlertid at de fleste ulykker skjer i forbindelse med overganger ute i vegbanen. Det er derfor viktig å sikre oversiktlige kryss, iht. N100. Det er ikke registrert noen ulykker som involverer myke trafikanter i området.

### **6.7 Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår**

Det legges opp til småbarnslekeplass i planområdet som plasseres skjermet for biltrafikk, og med gode solforhold. Planområdet ellers blir ikke brukt av barn og unge til annet enn gjennomfart. Det legges til rette for en tryggere ferdsel gjennom planområdet gjennom etablering av fortau. Planområdet ligger nært Midheim barnehage, Blinkparken, Halsen skoler og Ole Vig VGS, og det er trygg veg for gående og syklende dit. Planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for barn og unge, og vurderes til å ivareta barn og unges interesser på en god måte.

### **6.8 Vannforsyning og avløp**

Planforslaget medfører behov for omlegging av ledninger internt i planområdet, men ikke større endringer av det kommunale ledningsnett.

### **6.9 Energibehov - energibruk**

Bebyggelsen prosjekteres iht. gjeldende teknisk forskrift § 14 slik at de får et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning.

### **6.10 Anleggsfasen**

Planområdet ligger i et etablert område og det stilles derfor krav om at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling inkl. parkering/varelevering, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet (tabell 4 og 5) i Miljøverndepartementets Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

Overskuddsmasse skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Disse forhold er sikret i bestemmelsene.

### **6.11 Oppsummering**

Planforslaget legger til rette for 8-10 boenheter i sentrum av Stjørdal, i et område som ventes fortettet ytterligere i årene som kommer. Planforslagets virkninger for omgivelsene er gjort rede for. Planen avviker noe fra KPA, men følger i hovedsak linjene i overordna plan og statlige planretningslinjer. Den største konsekvensen vil nok være økt bygningsvolum sammenlignet med eksisterende bygning, noe som i hovedsak vil gjøre at bygningen oppleves større for naboeiendommen i øst. Tatt i betraktning at området skal fortettes i årene framover, så vil det være naturlig at det nå kommer en bygning med et slikt volum.



## **7 Vedlegg**

Vedlegg 1 - Støyrapport.pdf

Vedlegg 2 - Geoteknisk notat.pdf

Vedlegg 3 - ROS-analyse.pdf

Vedlegg 4 - Innspill til varsel om oppstart.pdf

Vedlegg 5 - Annonse kunngjøring av oppstart.pdf

Vedlegg 6 - Solstudie