

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Varsel etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Du har rett til å uttale deg frem til fristen:

08.07.2023

Forslagsstiller/plankonsulent skal vurdere alle uttalelser. Uttalelsene er med på å danne grunnlaget for forslaget som senere skal behandles av kommunen.

Reguleringsplanarbeidet gjelder

Kommune: Stjørdal

Planområdet omfatter området vist på kartutsnittet (se vedlegg).

Detaljer om reguleringsplanen

Plantype: Detaljregulering

Navn på plan: Fagerhaug boligområde

PlanID: 5031

Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Foreløpig mulighetsstudie anslår omtrent 40 enheter. Den største bygningskroppen på planområdet er planlagt bevart, og omgjort til leiligheter. Eksisterende bygg øst i området er forutsatt revet. Omkringliggende areal vil bli benyttet til bebyggelse bestående av frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Høyeste eksisterende bygning er på 3 etasjer. Resterende boliger er tenkt i 2 etasjer, eventuelt med sokkel der terrenget tillater det (sørvest på planområdet). Andre relevante tiltak er renovasjonsanlegg, energianlegg (ved behov), og noe felles parkeringsareal.

Krav til konsekvensutredning

For denne planen er det ikke krav om konsekvensutredning.

Begrunnelse

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning.

Etter §6 bokstav b, skal reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Ette vedlegg I bokstav 25, omfattes planforslaget av nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Likevel kan planforslaget være i tråd med overordnet plan innen 1.gangs innsending, da det er kommet innspill på å endre arealet i kommuneplanens arealdel.

Videre utdyper KU veileder av 2020, at dette kravet kun gjelder utvidelser av avsatte formål av en viss størrelse. Det utredes videre i veilederen at areal av en viss størrelse regnes å være større enn 15 daa. Planområdets areal er på omtrent 13 daa, og vurderes dermed ikke til å være av en viss størrelse.

Etter §8 bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlig virkning for natur og miljø. Av vedlegg II punkt 13 skal utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II, som kan få vesentlig virkning, konsekvensutredes. Planområdet er allerede utbygd, og det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter, tiltaket vurderes derfor ikke å ha vesentlig konsekvens.

Plankonsulent vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Saksgang og medvirkning

Dette brevet sendes til alle berørte parter, slik at dere kan komme med innspill til planarbeidet. Innspill vil bli vurdert og besvart i ferdig planforslag.

Skriftlige innspill til det igangsatte planarbeidet merkes «Fagerhaug Boligområde» og rettes til:
NORGESHUS AS v/Nina Helene Ask, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post: nina.ask@norgeshus.no.

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i Bladet, på kommunens nettsider, og plankonsulents nettsider:

<https://www.norgeshus.no/no/plan+og+regulering>

<https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljo-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/medvirkning-og-horing/igangsatt-reguleringsplanarbeid-og-planprogram-pa-horing/>

Gjeldende planer for dette området

Type plan: Kommuneplanens arealdel

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel Stjørdal kommune 2013-2022

Vil du uttale deg?

Uttalelser kan leveres via Altinn eller sendes som e-post eller brev.

Plankonsulent: Norgeshus AS

Organisasjonsnummer: 948490412

Telefon: 47873716

E-post: nina.ask@norgeshus.no

Postadresse: Postboks 161, 7223 MELHUS

Forslagsstiller: Norgeshus Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnummer: 931095560

Postadresse: Postboks 161, 7223 MELHUS

Frist for uttalelse: 08.07.2023

Signert av:

NINA HELENE ASK på vegne av NORGESHUS AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

23-0183 Fagerhaug - ARK-1 Mulighetsstudie.pdf

Planinitiativ.pdf

Referat oppstartsmøte Fagerhaug boligområde.pdf

Plangrense.png

Plangrense_gnrbnr.png