

## Planinitiativ

Detaljregulering av boliger ved Prestmoen gnr/bnr 108/6, 108/169 og 108/131.



Figur 1 Tiltakets beliggenhet mellom Prestmoveien (Fv. 6789) og Stjørdalselva.

### Formålet ved planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse ved Prestmoveien i Stjørdal kommune, innenfor felt avsatt til boligbebyggelse og LNFR i kommuneplanens arealdel.

### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendom 108/6 og 108/169 og 108/131.

Reguleringsoppdraget vil omfatte tilrettelegging for etablering av boliger på nevnte eiendommer, med tilhørende infrastruktur og uteareal.

## Tidligere vedtak

Ifølge vedtak i Kommunestyret, 02.04.2020 (arkivsaksnr. 2020/1746-2), stiller Stjørdal kommune seg positiv til oppstart av privat reguleringsplan på eiendommene gnr/bnr 108/6 og gnr/bnr 108/169, med formål å regulere boliger med tilhørende funksjoner.

## Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at gnr 108/169 inngår i samme reguleringsplan som gnr/bnr 108/6, i den hensikt å regulere til boligformål. Det bør imidlertid stilles noen vilkår for en reguleringsplan:

### *Bytte mellom arealformålene bolig og LNFR*

I reguleringsplanen skal det vurderes å bytte plass på arealformålene, slik at en oppnår en fortetting av boliger på inneklemt jordbruksareal som er avsatt til LNFR, mot at man beholder dyrkamark med bedre arrondering enn det som er avsatt i KPA.

### *Atkomst*

Treco ønsker å benytte eksisterende avkjørsel som 108/6 har på Prestmovegen, som atkomst til hele planområdet. I matrikkelen er Treco Eiendom AS pr i dag ikke oppført som eier av eiendommen 108/6. Det tas forbehold om at eierforhold er avklart før oppstart av reguleringsplanen, slik at hele området får avkjørsel/atkomst/vegrett til Prestmovegen.

### *Planens omfang*

Reguleringsplanen bør også omfatte eiendommene 108/195 (eneboligtomt fradelt fra 108/169 i 2014), 108/112 (en eksisterende bolig som ligger imellom 108/6 og 108/169), samt 108/131 (kommunal eiendom med pumpestasjon). Dette er nødvendig for å kunne vurdere konsekvensene den planlagte boligbyggingen vil ha for de eksisterende boligene, og for å få en mest mulig helhetlig plan.

## Drøfting:

### *Bytte mellom arealformålene bolig og LNFR*

Kommunedirektøren vurderer at det i en reguleringsplanprosess bør sees på et bytte av arealformål på eiendommene som inngår, mellom arealet kalt A og C på bildet under. Altså at det kan vurderes regulering av boligformål på areal C, i bytte med regulering av LNFR på areal A.



Et eventuelt bytte av arealformål vi avklares i forbindelse med oppstartsmøte med Stjørdal kommune.

### *Planens omfang*

Eiendom 108/131 (kommunal eiendom med pumpestasjon) er inkludert i det foreliggende planområdet. Videre endringer i planavgrensningen vil bli avklart i forbindelse med oppstartsmøte med Stjørdal kommune.

## Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ikke tatt en avgjørelse på hvilke typer boliger som skal etableres, og hvor mange enheter som skal etableres, men det tas utgangspunkt i at området egner seg både til rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Reguleringsplanen skal derfor utarbeides fleksibelt, slik at det er rom for etablering av ulike typer boliger innenfor planområdet.

Aktuelle arealformål er **boligbebyggelse, lekeplass** og **kjøreveg**.

Detaljreguleringen omfatter også eiendom 108/131 (kommunal pumpestasjon).



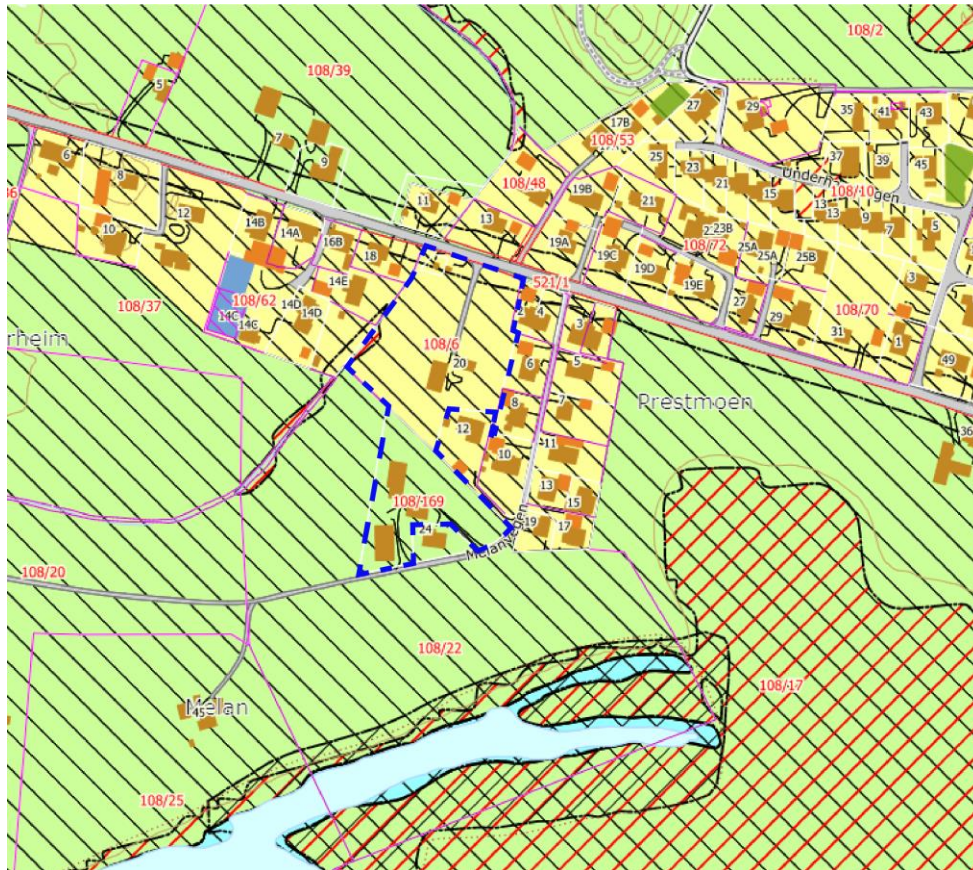
Figur 2 Skissen viser mulig utbygging i planområdet med rekkehus i to etasjer, samt to stk. firemannsboliger i nordvest

## Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til 1-2 etg. BYA vil ligge på ca. 60 %.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og LNFR i KPA



Figur 3. Kommuneplanens arealdel. Planområdet, markert i blått, overlapper med områder avsatt til boligbebyggelse og LNFR.

Generelle bestemmelser:

### 1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspliktige tiltak

#### Områder avsatt til fremtidig bebyggelse

I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, herunder masseuttak, kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter § 1-6, og som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før arealet og tiltaket inngår i ny reguleringsplan (vedtatt etter 20.03.2014), jf. pbl. §§ 12-1, 12-2 og 12-3. Plankravet gjelder ikke for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5.

Eksisterende byggeområder:

Samme plankrav gjelder i eksisterende boligområder, dersom tiltaket medfører minst 5 nye boenheter.

#### Krav til bebyggelse og uterom:

Det stilles krav til 100 m<sup>2</sup> MUA per boenhet for småhusbebyggelse i sone C.

**Lekeplasser:**

Det stilles krav til nærlekeplass/ballplass, minimum areal 1500 m<sup>2</sup>/ 150 boenheter, maksimal gangavstand fra boliger 150 m.

**Parkering:**

2,0 plasser pr. boenhet over 100 m<sup>2</sup> BRA, 1,5 plasser pr. boenhet 50 – 100 m<sup>2</sup> BRA.

**Sykkelparkering:**

Plass til 2 sykler per boenhet.

**Støy:**

Ved oppstart av regulerings sak skal behovet for støyberegninger avklares. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

**Estetikk:**

I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for tiltakets estetiske sider; både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.

**Villedende belysning ved Trondheim lufthavn Værnes:**

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

**Hensyn til vann og vassdrag:**

Nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. [www.vann-nett.no](http://www.vann-nett.no). Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

**Rekkefølgebestemmelser:**

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikkanlegg, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles og offentlig uteareal for lek og opphold være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Utbygging av mer enn 5 boenheter i fremtidig boligformål eller fortettingssoner BF1-3, kan ikke finne sted før tilfredsstillende barnehagedekning og kapasitet i skolekrets er etablert eller sikret i aktuelt område.

Ved utbygging i eksisterende og fremtidig utbyggingsformål skal det være tilstrekkelig kapasitet i overvannsystemet, jfr. også punkt 7.2 i kommunens VA-norm.

## Bebyggelse og anlegg:

### **2.1.1 Utbyggingsvolum i områder med krav om reguleringsplan**

For områder der det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum, herunder antall boenheter, fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, fortettingshensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

For byggeområde som medfører omdisponering av dyrkajord gjelder en minste utnyttingsgrad på 50 % BRA.

#### *Retningslinjer:*

*For boligprosjekter og -felt på 10 eller flere nye boliger i byggeområde bolig unntatt BF1-3 gjelder en utnyttelsesgrad mellom 25 % BRA og 70 % BRA.*

*Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i kommunedelene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner bør vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler.*

#### LNFR:

### **4.1 Område LNF(R) – areal for nødvendige tiltak for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.**

Dette er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T-1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

## Vesentlige interesser som berøres av tiltaket

Reguleringsplanen innebærer omdisponering av eksisterende jordbruksareal. Naboer vil også bli berørt i byggefasen.

## Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS-analyse etter DSB veileder av 2017. Eventuelle risiko og sårbarhet identifisert og eventuelle avbøtende tiltak vil bli beskrevet.

## Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende offentlige organer varsles: Stjørdal kommune, Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Sametinget, Luftfartstilsynet, Avinor, NVE - Norges vassdrags og elektrisitetsverk, Innherred Renovasjon, NTE Nett AS og Statens vegvesen. Evt. varsling mot ytterlige etater avklares i.f.m oppstartsmøte med kommunen.

Berørte grunneiere og naboer vil bli varslet.

## Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ordinær medvirkningsprosess anses som tilstrekkelig.

## Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6

### **Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?**

Begrunnelse: Nei, planarbeidet befatter ny detaljreguleringsplan.

### **Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?**

Planlagt bebyggelse legges til områder avsatt til både boligbebyggelse og LNFR i KPA.

Detaljreguleringen faller derfor delvis inn under pkt. 25 i vedlegg I: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Stjørdal kommune må vurdere om reguleringsplanen skal konsekvensutredes.



15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8

**Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?**

Begrunnelse: Nei, planen innebærer ikke tiltak i vedlegg II.

15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9

Det er gjort en vurdering om mot bokstav A-D i KU-forskriftens §9

A er beskrevet i planinitiativet. B og D anses som lite relevant. For C så vil en utbygging av nytt boligområde ved Prestmoen føre til behov for gode renovasjonsløsninger.

15 d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10

Planen får ikke vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Med vennlig hilsen

Mathias Wigum

Arealplanlegger/Rådgiver, Rambøll Norge AS