



PLANBESKRIVELSE

DETALJERT

REGULERINGSPLAN

1-181C
Innherredsvegen 44
Datert 30.06.2022

Utarbeidet av Steinvik
bygg v/Verkstedet
Vigdis



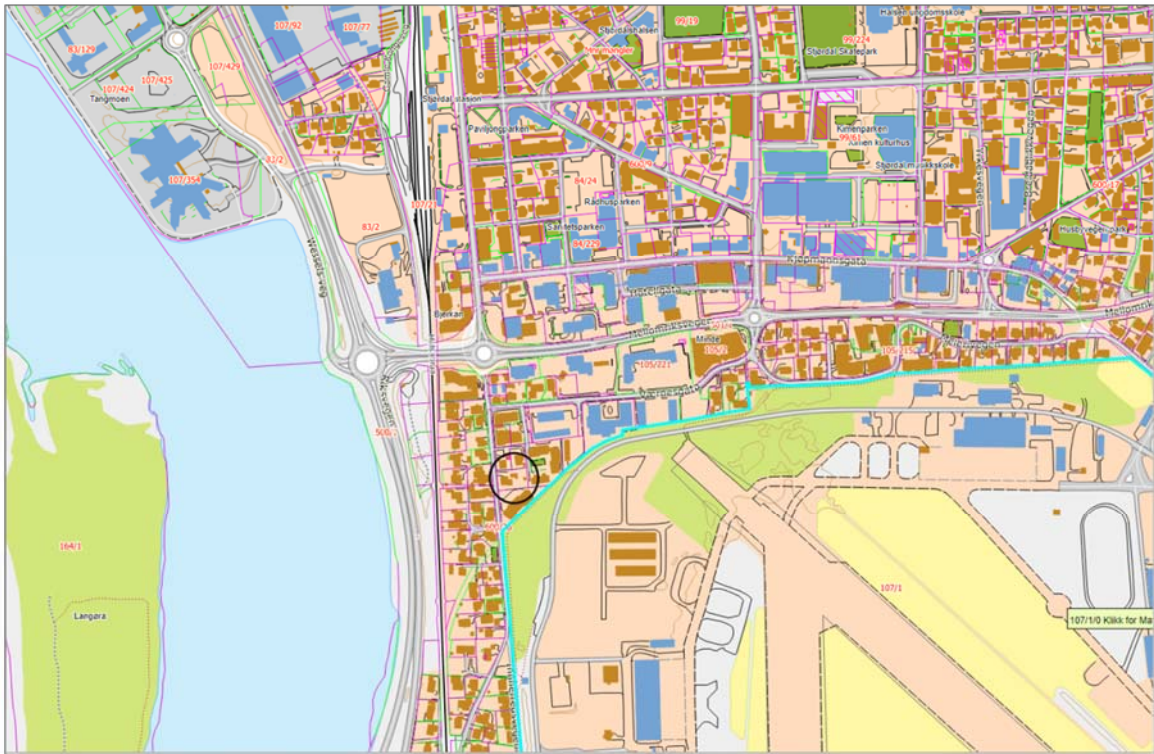
STJØRDAL KOMMUNE

Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting på eiendom gnr/bnr 107/128 med 6 leiligheter fordelt på to plan. Arealet skal fradeles med en boligeiendom hvor eksisterende enebolig skal nyoppføres. Parkering er tenkt på bakkeplan.

Planområdet

Planområdet ligger langs Innherredsveien sør for Stjørdal sentrum, og rett vest for Værnes flyplass. Terrenget er relativt flatt, med helling som utgjør ca. 3 meter høydeforskjell mo sørøst. Eiendommen ligger i et område med frittliggende boliger, omgitt av en sammensatt bebyggelse bestående av boligblokker, rekkehus og villabebyggelse.



Planområdet omfatter eiendom gnr. 107 bnr. 128 med adresse Innherredsvegen 44, og har et areal på ca. 1.4 daa. Planen er avgrenset av eiendomsgrenser i sør, nord og øst, og vegareal i vest.

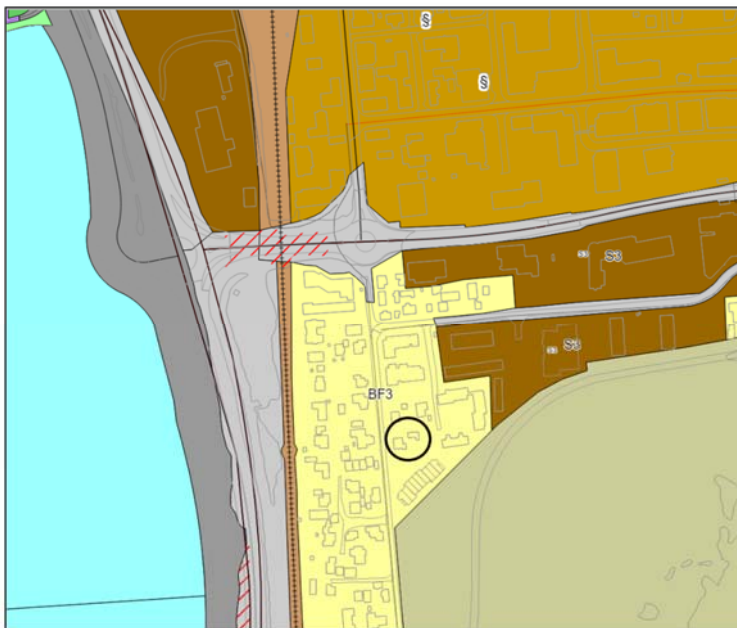


Eiendom gnr/bnr 107/128 uthevet

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

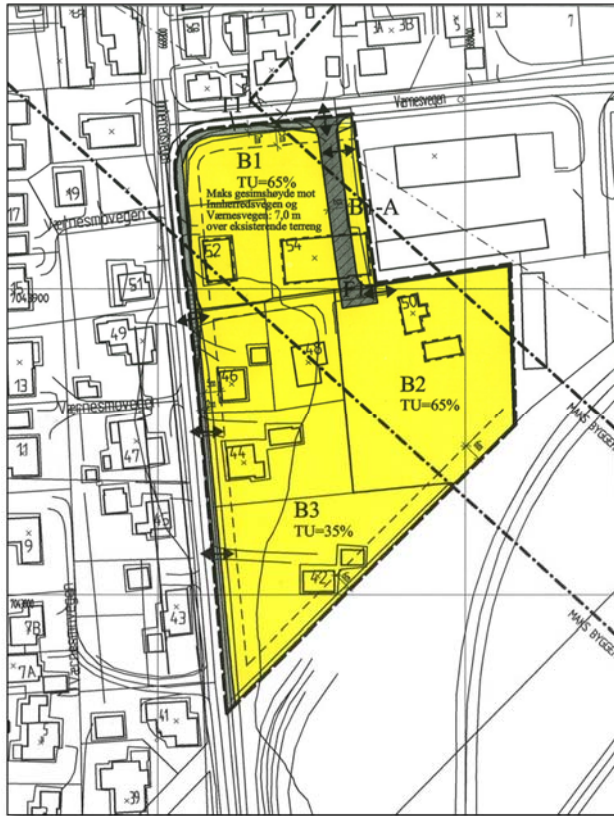
Kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022, vedtatt 20.03.2014, sist revidert 05.10.2017, er overordnet plan for området. Planområdet ligger i fortettingssone BF3, og er avsatt til boligformål. Gjeldende reguleringsplan går her foran kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplan

Planområdet inngår i områdereguleringsplan benevnt Innherredsveien 42-44-46-48-50-52-54 (PlanID 1-181), som er vedtatt den 19.06.2003. I denne planen ligger eiendommen innenfor delområde B3. I delområdene B1 og B2 er det utarbeidet bebyggelsesplaner som ligger til grunn for ny blokkbebyggelse oppført i løpet av 2000-tallet.



Gjeldende flatereguleringsplan øverst, tilliggende bebyggelsesplaner nederst.

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for eiendommen:

Utforming, høyder og grad av utnytting

Ved utbygging på enkelttomter skal eksisterende bebyggelsesmønster opprettholdes. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan kan alternative utbyggingsmønster (kjede eneboliger/rekkehus) vurderes. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter over terreng (2 etg) Takvinkel skal ikke overstige 40°. Tillatt grad av utnytting er satt til TU=35 %.

Parkering

Det skal opparbeides parkering innenfor byggeområdene ihht. gjeldende parkeringsvedtekter for Stjørdal kommune:

- 1 plass for leiligheter under 45 m²
- 1.3 plass for leiligheter under 100 m²
- 1.5 plass for leiligheter over 100 m²

For sykkelparkering gjelder:

2 plasser pr. boenhet

Uteoppholdsareal

For boligområdene er det opparbeidet et felles leke-/friareal for B1, B2 og B3. Det må etableres sandlekeplass på egen grunn på minst 50 m². Utover dette skal det ifølge bestemmelser i KPA avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Offentlige parker og friområder kan erstatte inntil 30 % av arealet. Takterrasser, og inntil 10 m² av overbygde terrasse, kan medregnes ved beregning av uteareal

Planprosess

Tiltaket utløser plankrav ifølge kommuneplanens bestemmelse 1.1.1, fordi tiltaket medfører mer enn 5 nye boenheter. I samråd med Stjørdal kommune er det vurdert at endringen er innenfor rammene satt i pbl. § 12-14 andre ledd, og endringen tas derfor som en mindre reguleringsendring.

Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for at endring av reguleringsplan kan vedtas etter en forenklet prosess, der planmyndigheten delegerer sin vedtaksmyndighet. Kriteriene for dette er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

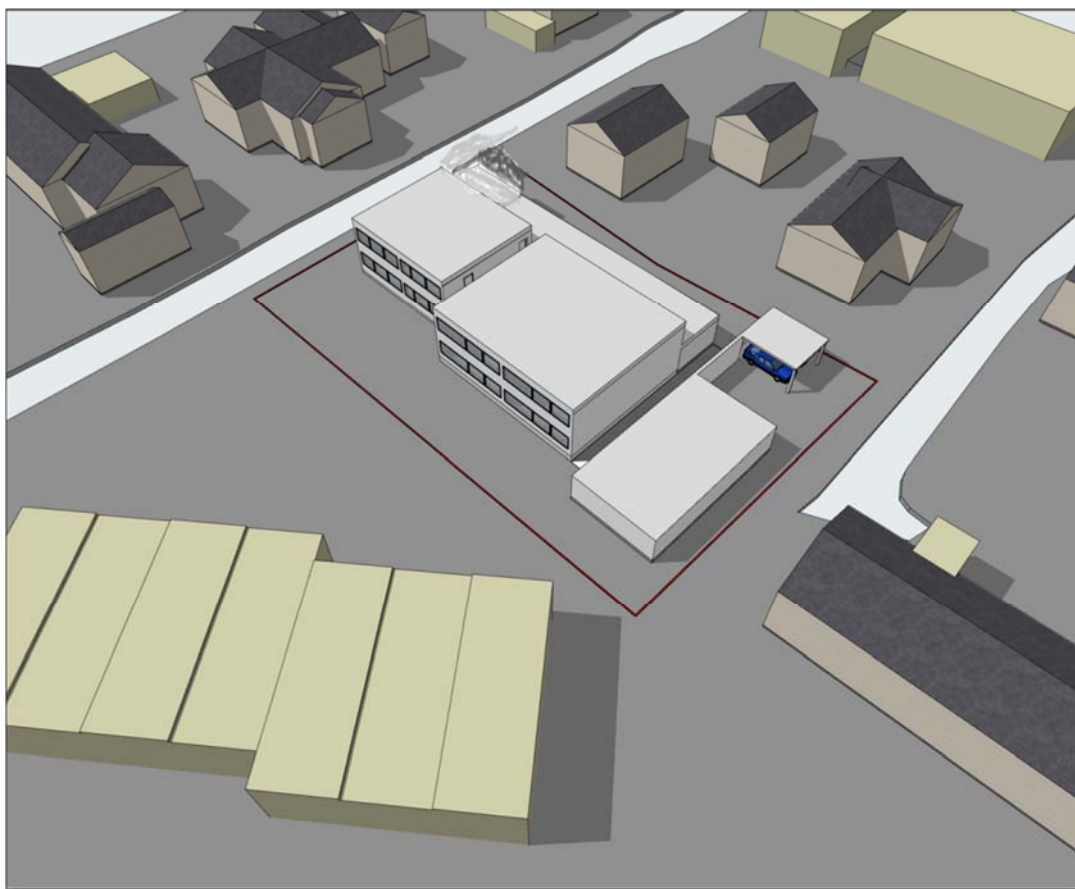
Det skal vurderes om tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften), jf. § 6 og 8. Tiltaket er ikke listet opp i vedlegg I, og det vil på det grunnlaget ikke være krav om planprogram og konsekvensutredning etter § 6.

Ifølge KU-forskriftens §8 skal planer som kan gi vesentlige virkninger for samfunn og miljø, konsekvensutredes. Det vurderes at planen ikke medfører vesentlige virkninger for samfunn og miljø, og endringsforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter §8.

Planforslag

Utbyggingsforslag

Planforslag foreslår å bygge et leilighetsbygg orientert med gavl mot Innherredsvegen. Adkomst og parkering er lagt nord på for bebyggelsen og utearealer mot syd. Leilighetsbygget er oppdelt i to volumer med to mellomliggende «smug» som leder til innganger via rettsløpstrapper og inn til utearealer i sør. Planforslaget legger til rette for oppføring av 6-8 leiligheter, alternativt kan rekkehusenheter oppføres (antatt 5 enheter). Helt til øst på tomten skal det oppføres en enebolig. Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med flate tak.



Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål:

Boligbebyggelse, B1, B2, B3

Innenfor formålet kan det oppføres leilighetsbygg innen formålsavsett og byggegrenser. Byggeformålet utgjør tilsammen ca. 790 m² med tillatt grad av utnyttning på maks BYA=75 %. Det tillates gesimshøyde inntil 7.0 m for 2 etasjer.

Felles lekeplass (f. BLK)

Arealet skal være felles sandlekeplass for B1, B2 og B3, og er på 90 m². I tillegg kommer retten til benyttelse av fellesareal på 550 m² beliggende rett øst for planområdet.

Trafikkareal (f_SKV, f_SPA 1 og 2, o_SV)

Formålene nyttes til felles adkomst for hele planområdet, og parkering for bebyggelsen i B1 og B2. Adkomst er fra Innherredsveien som er regulert som offentlig veg (o_SV).

Fortau/gangveg

Fortau er offentlig fortau langs Innherredsvegen og skal forbindes med etablert fortaustrekning mot nord. Felles gangveg skal nyttes til gangadkomst for beboerne i B1, B2 og B3.

Renovasjon (f_BRE)

Renovasjon skal være felles for planområdet og er lagt ut mot veg da det er hensiktsmessig for renovasjonsbil.

Sykkelparkering (f_SA) er felles for B1 og B2, og er lagt til inngangspartiet.



Forslag til detaljert reguleringsplan

Konsekvenser av planforslaget

Forholdet til overordnet plan

Endringsforslaget er hovedsakelig i tråd med overordna plan, men avviker noe når det gjelder utbyggingsprinsipp og utnyttingsgrad:

Utbyggingsprinsipp

Gjeldende reguleringsplan sier at ved utbygging på enkelttomter skal eksisterende bebyggelsesmønster opprettholdes. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan kan alternative utbyggingsmønster (kjedede eneboliger/rekkehus) vurderes. Planforslaget åpner for et leilighetsbygg i to etasjer, og avviker med det utbyggingsprinsippet som gjelder.

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden (TU=35%) er utgått som begrep, og må utgå til fordel for bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA). BRA er sammenlignbart med TU. BYA er allikevel valgt, da det er vanligst å bruke for småhusbebyggelse. For å sammenligne med overordnet plan, legges til grunn gjennomsnittlig TU=80 %, omregnet fra netto-til bruttoareal. Dette er nødvendig for å sammenligne:

Brutto: TU: 35% for hele eiendommen (1400 m²) gir utbyggingsareal på $1400 \times 0,35 = 490$

Netto: TU: 80% for planens utbyggingsformål (789 m²) gir utbyggingsareal på $789 \times 0,8 = 631$

Prosentpoeng: $631 \times 100 / 1400 = 45\%$, dvs. $45 - 35 = 10$ prosentpoengs økning fra gjeldende plan.

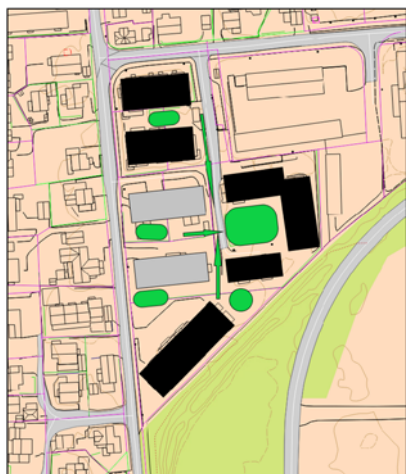
Byggehøyder

Gjeldende plan tillater gesimshøyde på 7 meter og med takvinkel på 40 m² med mønehøyde på 9 m (jfr. pbl). Planforslaget legger opp til flatt tak, med maks tillatt gesimshøyde på 7 m. Byggehøyden blir da lavere sammenlignet med byggehøyde i gjeldende plan.

Forholdet til omkringliggende bebyggelse

Utbyggingen blir tettere enn dagens eneboliger og rekkehus som bestemt i gjeldende plan. Stedets karakter vil derfor bli endret i forhold til den nærmeste bebyggelse. Området er avsatt til fortetting i overordna plan, og det er forventet at området vil bli fullført transformert til et område med lavboligblokker. Denne forvandlingen har funnet sted med leilighetsblokker i nord og øst.

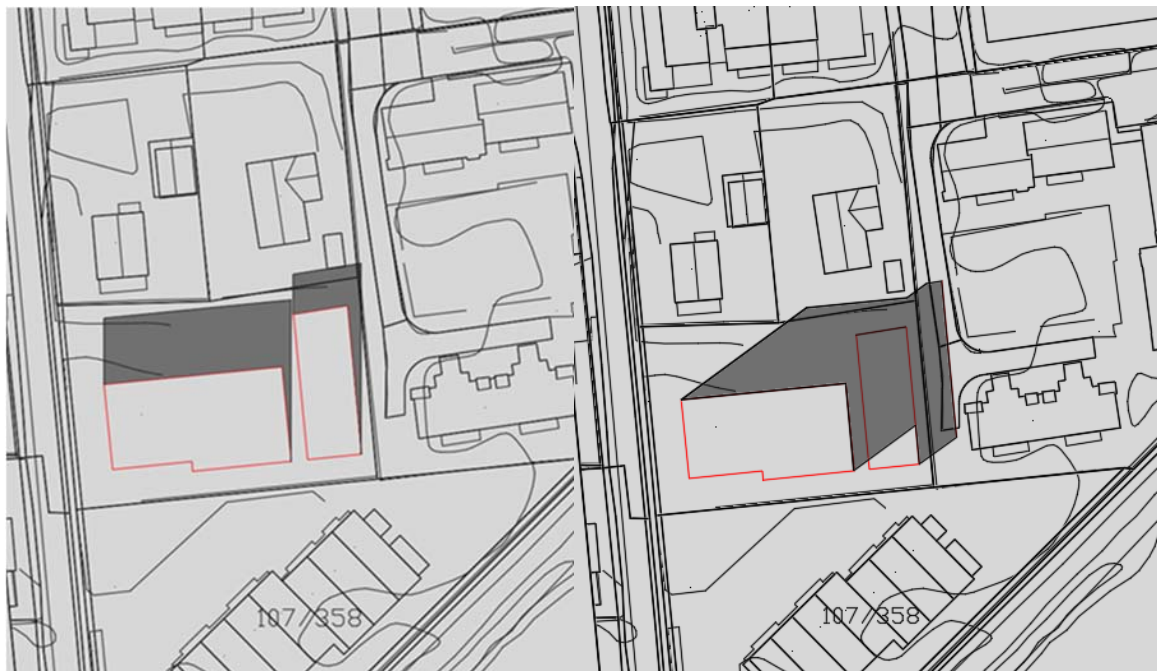
Skisse under viser at utbyggingsprinsippet kan videreføres uten å komme i konflikt med omkringliggende bebyggelse og fellesarealer, hvor sort er eksisterende bebyggelse, grå er framtidig prinsipp for bebyggelse, grønt er framtidige og eksisterende utearealer med mulige forbindelseslinjer



Eksisterende og mulig framtidig bebyggelsesstruktur

Det er utført en sol- og skyggeanalyse som viser solforholdene for ny bebyggelse, for jevndøgn og sommersolhverv.

I gjeldende reguleringsplan foreligger det sol-skygge diagram for mars, april og juni på to klokkeslett; 12:00, og 15:00. Av disse er det 21.april og 21 august kl 12:00 og 15:00 og 23 juni kl 12:00 og 15:00:



21 april/21 august kl 12:00

21 april/21 august kl. 15:00



23 juni kl. 12:00

23 juni kl. 15:00

Uteareal

Planområdet inngår i fortettingssone BF3 i KPA, hvor det er krav til minst 25 m² uteareal pr. boenhet. For 9 boenheter gir det et samlet uteoppholdskrav på 225 m². Dette kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Fratrukk for offentlig friområde ikke mulig her, da nærmeste offentlige *strøkslekeplass* er for langt unna til at disse kan regnes med. Krav til uteareal (MUA), må da dekkes i planområdet og tilliggende lekeområde (*Nærlekeplass*) på 550 m² som beboerne i planområdet har rettmessig adgang til.

Nærlekeplass:

Det er 78 boenheter i som inngår i områdeplanen (inkludert planlagt og antatt framtidig bebyggelse): $550/78 = 7$ m² pr. boenhet. Dette bygges på at følgende boenheter har tilgang på felles lekeareal:

- B1: 24 boenheter
- B2: 33 boenheter
- B3 sør: 9 boenheter (rekkehus)
- B3 resten: 9+2: 11 boenheter

Det gir en samlet andel for B1, B2 og B3 på $7 \times 9 = 63$ m².

Sandlekeplass:

80 m² sandlekeplass (fratrasket gangforbindelse) for B1, B2 og B3.

Privat areal:

Sum nær- og sandlekeplass blir 143 m². Da må resten av MUA – kravet ($225 - 143 = 82$) løses på egen tomt/leilighet, balkonger terrasser, hage etc. Fordelingen av utearealet kan variere etter tomtens beskaffenhet, men hver boenhet skal ha minst 6 m² privat uteareal og enebolig skal ha minst 35 m².

Teknisk infrastruktur

Området har utbygd vann- og avløpsnett som gar langs Innherredsvegen og Værnesgata. Tilkoblingspunkt til dette vil avklares med Stjørdal kommune. Eventuelle utbedringer på nettet vil også avklares med kommunen, og eventuelt inngå i en utbyggingsavtale.

Stjørdal kommune stiller krav om overvann skal fordøyes på egen tomt før det slippes ut på det kommunale overvannsnettet. Dette skal være en del av en plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan), som skal sendes inn sammen med byggesøknad. Planen må inkludere hvordan overvannsledning som går i østvestlig retning over eiendommen og tilhører Forsvarsbygg, blir håndtert.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt til i Stjørdal sentrum, og med planskilte kryssinger over E14 er det kort og trafikkisikker veg til viktige sentrumsfunksjoner:

- Ca. 200-300 meter til matbutikker og myndighetskontorer (lensmann)
- Ca. 550 m til jernbanestasjon og bussterminal
- Ca. 600 m til Torget
- Ca. 500 m til Stjørdal rådhus
- Ca. 1 km til Kimen, Halsen skoler og Ole Vig VGS.
- Ca. 1.5 km til Sandskogan friområde og sentrumsbarnehager

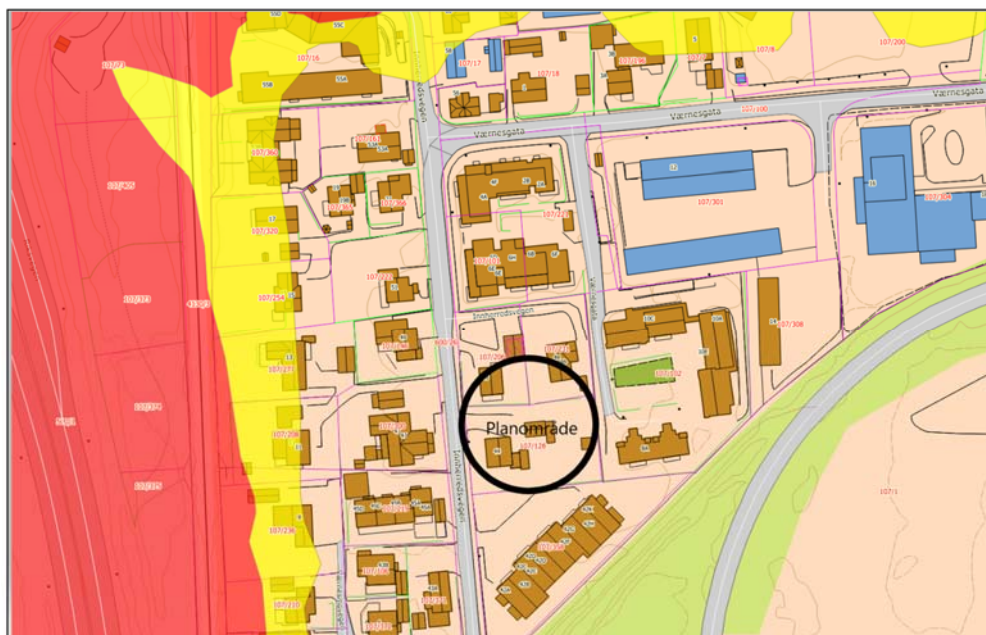
Planlagte boenheter er for få til at de vil påvirke kapasiteten til den sosiale infrastruktur, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler.

Støyforhold

Planområdet ligger utenfor rød og gul støysone for jernbanetraffikk og trafikk på E6 og E14. Langs disse støykildene er det gjennomført støydempende tiltak.

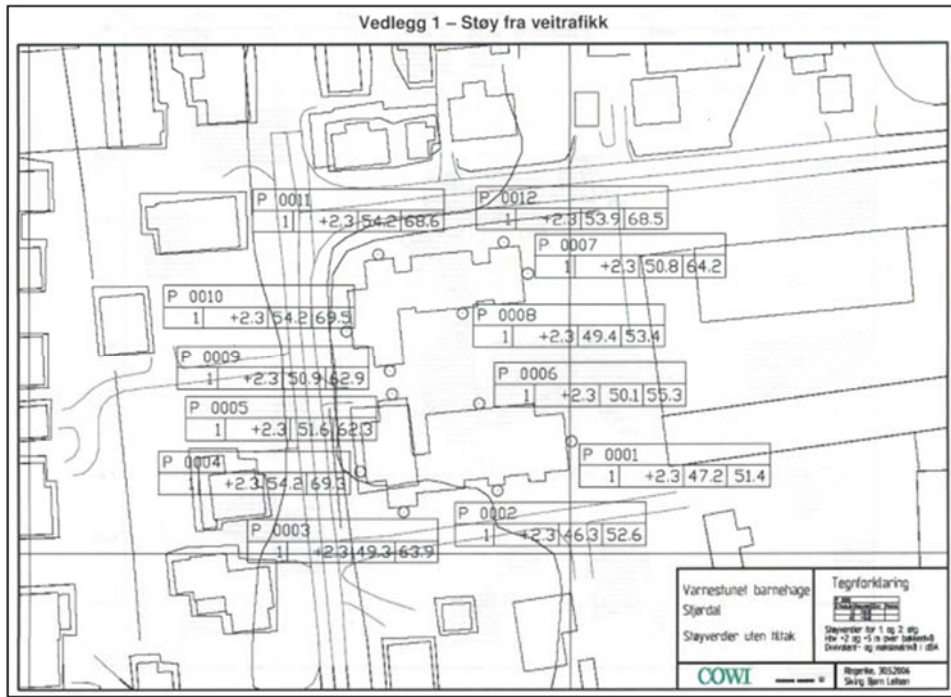


Jernbanestøy



Støy fra fra vegtrafikk, E6, E14

Det er utført støyberegninger for utbyggingsprosjektet Værnestunet, rett nord for planområdet (Cowi 01.06.2006). Her legges det til grunn at ÅDT for Innherredsvegen i 2016 er 500, beregnet med 2% årlig vekst i trafikken. Og det gir følgende støynivåer før tiltak i 2016 (Lden er det midterste tallet):

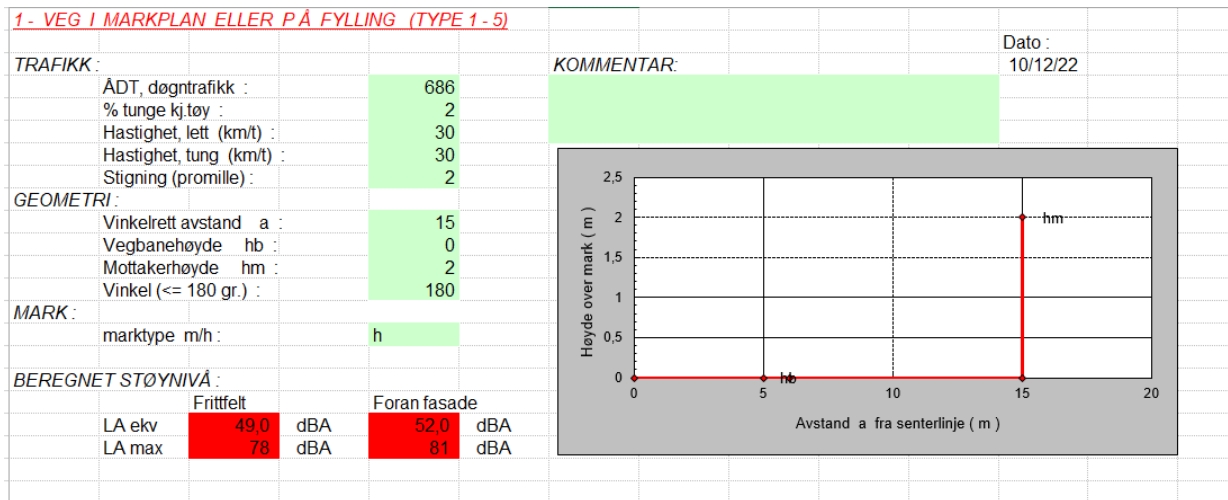


Dette føres videre her:

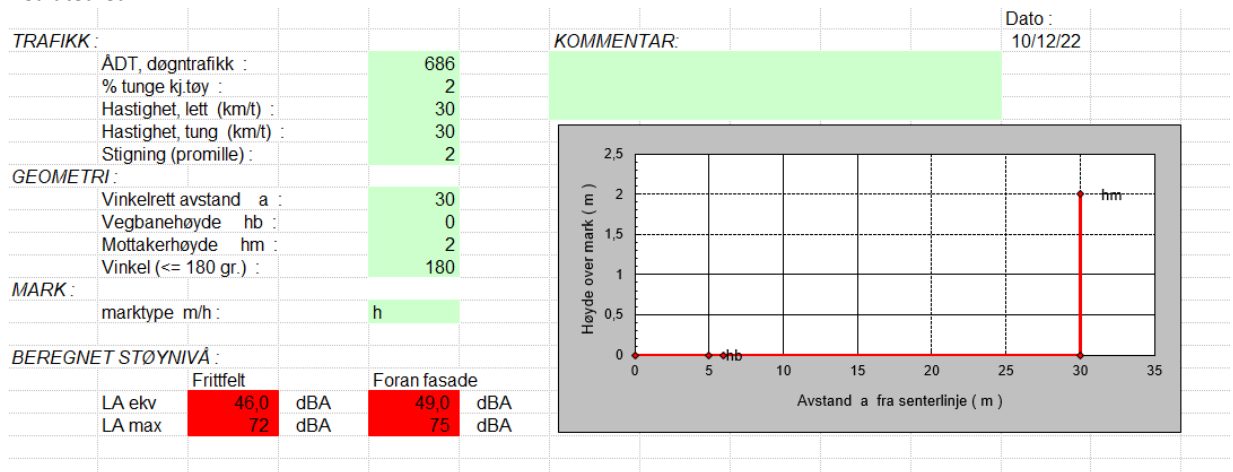
ÅDT₂₀₂₂: $500 \times 1.02^6 = 563$, framskrevet med 2% trafikkvekst til 2032: 563×1.02^{10} gir ÅDT₂₀₃₂: 686
 Basert på overnevnte framskrivning av ÅDT, antas denne også å være under gul støysone for vegtrafikkstøy (Lden 55 dB), da en doubling av ÅDT gir en økning av støy på 3 dB. Her er det en økning på under halvparten av det. Her er det gjort en enkel kontrollmåling med en eldre beregningsmodell hvor Lden tilsvarer dBA ved fasade:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	1. VEG I MARKPLAN ELLER PÅ FYLING (TYPE 1-2)													
2														Dato: 10/12/22
3	TRAFIKK:					KOMMENTAR								
4		ÅDT, dagtrafikk:				686								
5		% tunge kjøyer:				2								
6		Hastighet, lett (km/t):				30								
7		Hastighet, tung (km/t):				30								
8		Stigning (promille):				2								
9	GEOMETRI:													
10		Vinkelrett avstand a:				9								
11		Vegbaneløpshøyde hb:				0								
12		Mottakerhøyde hm:				2								
13		Vinkel (<= 180 gr.):				180								
14	MARK:													
15		marktype msh:				h								
16														
17	BEREGNET STØYNIVÅ:													
18		Frittstet				Foran fasade								
19		LA ekv	51.2	dBA	54.2	dBA								
20		LA max	63	dBA	66	dBA								
21														
22														
23														
24														
25														

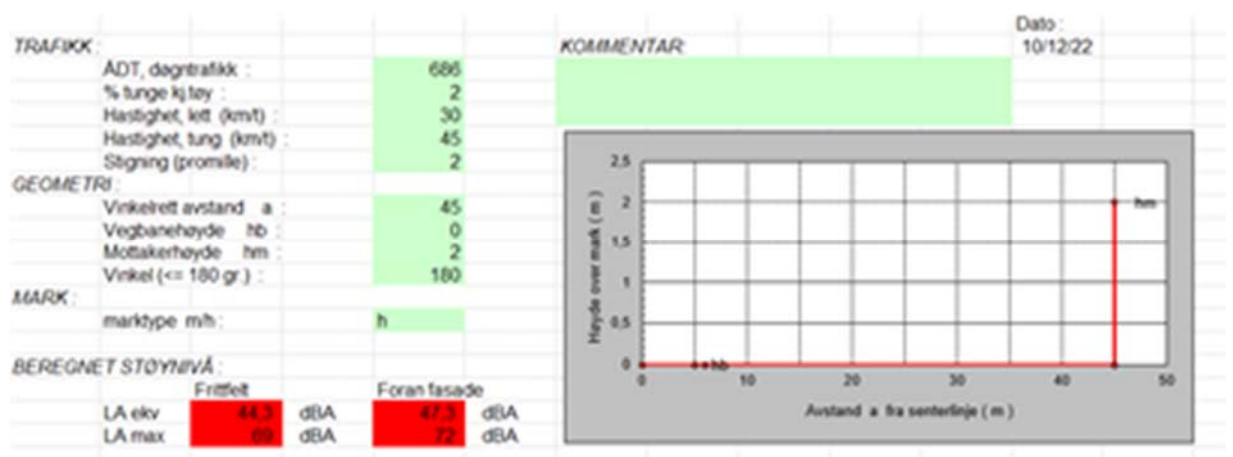
Mot Innherredsvegen (ved gavlvegg)



Ved uteareal



Midt på fasade mot syd



Mot øst

Planområdet er som nevnt utenfor gul støysone fra vegtrafikkstøy og jernbanestøy, og tiltak mot sumstøy antas derfor ikke å være nødvendig.

Området ligger i gul sone for flystøy, pga. nærheten til Værnes flyplass.



Det er krav til støyfaglig utredning for tiltak i gul støysone, jf. bestemmelser i KPA. Det er imidlertid gjennomført mange støytutredninger i Stjørdal sentrum, der de fleste har tatt stilling til flystøy. Da problemstillingen er noenlunde like innenfor flystøysonen, vet man at konvensjonelle skjermingstiltak som støyskjermer, voller, e.l. vil generelt ha begrenset effekt for flystøy. Tiltak som kan gi god støyskjerming mot flystøy er gapahuker, dersom disse plasseres hensiktsmessig i forhold til flyplassen.

Naturforhold

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.

Grunnforhold

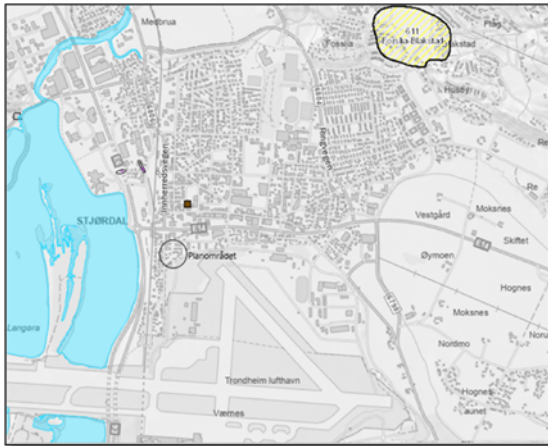
Planområdet ligger på omtrent kote +7, og ligger følgelig under marin grense. Ifølge løsmassekart fra NGU består grunnen i området av marine strandavsetninger, i likhet med store deler av Stjørdal sentrum.

Vurdering av flom- og skredfare

Iht. TEK17 § 7-1(1) skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom og skred). Et utsnitt fra NVEs karttjeneste www.atlas.nve.no som vist nedenfor gir følgende konklusjoner:

Skred

Planområdet ligger ikke innenfor eller i utløpet fra kjente faresoner for noen typer skred og aktsomhetsområder for noen typer skred. Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddmateriale i nærheten av planområdet. Området ligger under marin grense, hvor det er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Erfaring tilsier at grunnforholdene er noenlunde ensartede i sentrumsområdet, men man kan ikke utelukke at variasjoner likevel kan forekomme.

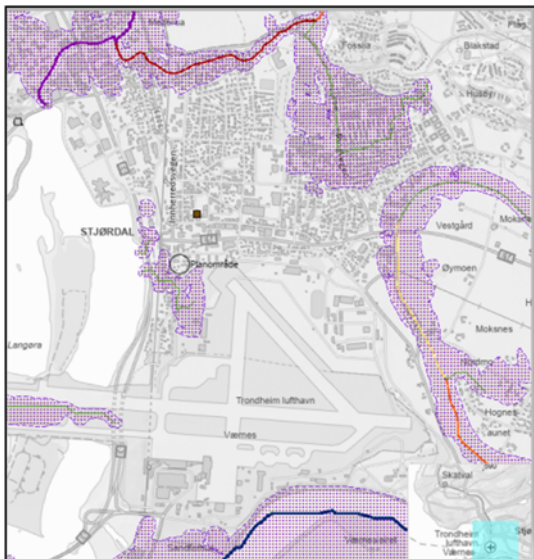


Oversikt kjente kvikkleiresoner

Det stilles dermed krav om grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering i planbestemmelsene.

Flom

Eiendommen ligger ikke innenfor flomsone og går klar av aktsomhetsområde for flom.



Oversikt aktsomhetsområder for flom

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner, -miljøer eller verneverdige bygninger i planområdet eller i nabolaget, ifølge relevante datasett fra Riksantikvaren.

Risiko og sårbarhet

Beregning av risiko

I henhold til plan og bygningslovens § 4-3, er det gjort en risiko- og sårbarhetsvurdering basert på det som framgår av planbeskrivelsen.

Konsekvenser vurderes i forhold til liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

KONSEKVENSKATEGORIER / KONSEKVENSTYPER	STORE	MIDDELS	SMÅ	IKKE RELEVANT	FORKLARING
Liv og helse					
Stabilitet					
Materielle verdier					

Sannsynlighet er vurdert ut ifra tidsintervall på hendelser ihht. planROS, flom og skred:

Sannsynlighetskategorier for planROS.

SANNSYNLIGHETSKATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)	FORKLARING
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år	> 10 %	
Middels	1 gang i løpet av 10-100 år	1-10 %	
Lav	Sjeldnere enn 1 gang i løpet 100 år	< 1 %	

Sannsynlighetsvurdering for flom og stormflo.

F	SANNSYNLIGHETSKATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)	FORKLARING
F1	Høy	1 gang i løpet av 20 år	1/20	
F2	Middels	1 gang i løpet av 200 år	1/200	
F3	Lav	1 gang i løpet av 1 000 år	1/1 000	

Sannsynlighetsvurdering for skred.

S	SANNSYNLIGHETSKATEGORIER	TIDSINTERVALL	SANNSYNLIGHET (PER ÅR)	FORKLARING
S1	Høy	1 gang i løpet av 100 år	1/100	
S2	Middels	1 gang i løpet av 1 000 år	1/1 000	
S3	Lav	1 gang i løpet av 5 000 år	1/5 000	

I risikoberegningen er uønskede hendelser plassert inn i en matrise som viser sum av sannsynlighet x konsekvens. Denne summen viser samlet risikoverdi og kodes med fargene rød, gul og grønn.

Konsekvens:	Store	Middels	Små	Ikke relevant
Sannsynlig:				
Høy				
Middels				
Lav				

For hendelser som ligger i **rød sone**, er risikoen uakseptabel, og det må utføres risikoreducerende tiltak, for å få risikoen innenfor akseptable rammer. Er dette ikke mulig utifra økonomiske og praktiske vurderinger, må hendelsen stoppes. For hendelser i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å bedre sikkerheten, og eventuelle avbøtende tiltak bør utføres selv om det går utover økonomiske og praktiske vurderinger. Hendelser i **grønn sone** er i utgangspunktet uttrykk for akseptabel risiko, men ytterligere risikoreducerende tiltak kan utføres når det er mulig ut ifra økonomiske og praktiske vurderinger.

Tema er vurdert med utgangspunkt i oversikt over mulige hendelser i DSB HR2360, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), og ikke funnet relevant er:

- Området er ikke spesielt utsatt for naturhendelser som sterk vind, storm og orkan, lyn- og tordenvær og flom i sjø og vassdrag (jfr. kart over flomsoner og aktsomhetsområder)
- Skog- og lynnbrann er ikke aktuelt, da området ligger i et utbygget område uten tett skog.
- Erosjons- og drukningsfare er ikke aktuelt, da det ikke er åpent vann/bekk i nærheten.
- Luftforurensing er ikke aktuelt, da det er tidligere gjort vurdering av luftkvaliteten i Stjørdal, som viser at Stjørdal ligger under grensen som gir forskriftskrav om videre vurderinger og målinger av luftkvaliteten.
- Farlige utslipp, eksplosjonsfare er ikke aktuelt da det ikke er industrivirksomhet av denne type i umiddelbar nærhet. Det er dog bensinstasjon og lager i nærområdet.
- Bortfall av vegsystem, elektrisitet, tele, vannforsyning og øvrig sårbar infrastruktur kan forekomme, men er ikke spesielt for planområdet, og det er ingen samfunnskritiske funksjoner i planområdet.
- Terrengformasjoner utgjør ingen fare, da området er flatt

Identifisering av uønskede hendelser

Hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Skred	Middels	Store	
Støy	Høy	Små	
Adkomst for brannbil?	Lav	Store	
Nærhet til hovedvegssystem	Lav	Små	
Overvann	Middels	Middels	
Trafikkfare for myke trafikanter	Middels	Middels	

Kommentarer med forslag til avbøtende tiltak

For hendelser i rød sone skal avbøtende tiltak utføres. For hendelser i gul sone skal tiltak vurderes for å bedre sikkerheten, og eventuelle anbefalte avbøtende tiltak utføres.

Skred:

Sannsynlighet settes til middels, fordi grunnforholdene er usikre, og fordi det er vanskelig å vurdere omfanget av evt. utglidning. Det må utføres geoteknisk prosjektering, og planbestemmelse må sikre at dette blir utført ifm. byggesaken

Støy:

Nærhet til Værnes flyplass medfører at området ligger i gul støysone fra flystøy. Flystøy vil ikke føre til tap av eller skade på menneskeliv, men gir u hensiktsmessig høyt volum på uteoppholdsarealer, noe som kan oppleves plagsomt og gi redusert glede av å oppholde seg ute. Del av uteoppholdsareal kan skjermes for flystøy, ved oppføring av for eksempel gapahuk. Krav til dette sikres i byggesak med planbestemmelser.

Adkomst for brannbil:

Adkomst til området skjer via Innherredsvegen, fra E14 via Værnesgata. Innherredsvegen er en blindveg som er stengt i sør og i nord. Eneste adkomst er fra Værnesgata. Dersom det skjer noe som sperrer vegen, så kan det forlenge innsatstiden til brannmannskapet. Det vurderes likevel at det er lite sannsynlig at to hendelser (sperret veg og boligbrann) inntreffer samtidig. Det er forøvrig mulig å kjøre via bensinstasjonen og gjennom eksisterende boligområde i øst. Det siste innebærer ødeleggelse av gjerder, hekk og hager.

Nærhet til hovedvegssystem

Fare for at barn løper ut i vegbanen på E14. Avbøtende tiltak er planskilt kryssinger for gående og syklende og delvis skjermete strekninger.

Trafikkfare for myke trafikanter:

Innherredsvegen forbi planområdet er relativt smal og forutsetter blanda trafikk. Med økende trafikk grunnet fortetting blir dette noe risikofyllt. Avbøtende tiltak er utvidelse av kjørebredden i tråd med reguleringsplan og etablering av fortau langs østsiden.

Overvann

Økt nedbørsintensitet og færre permeable flater utgjør en risiko for overbelastning av kommunalt overvannsnett. Fordrøyning på egen grunn er derfor nødvendig. Overvannsledning som går i østvestlig retning over eiendommen og tilhører Forsvarsbygg, må håndteres. Dette sikres i krav til ledningsplan tilhørende byggesaken.
