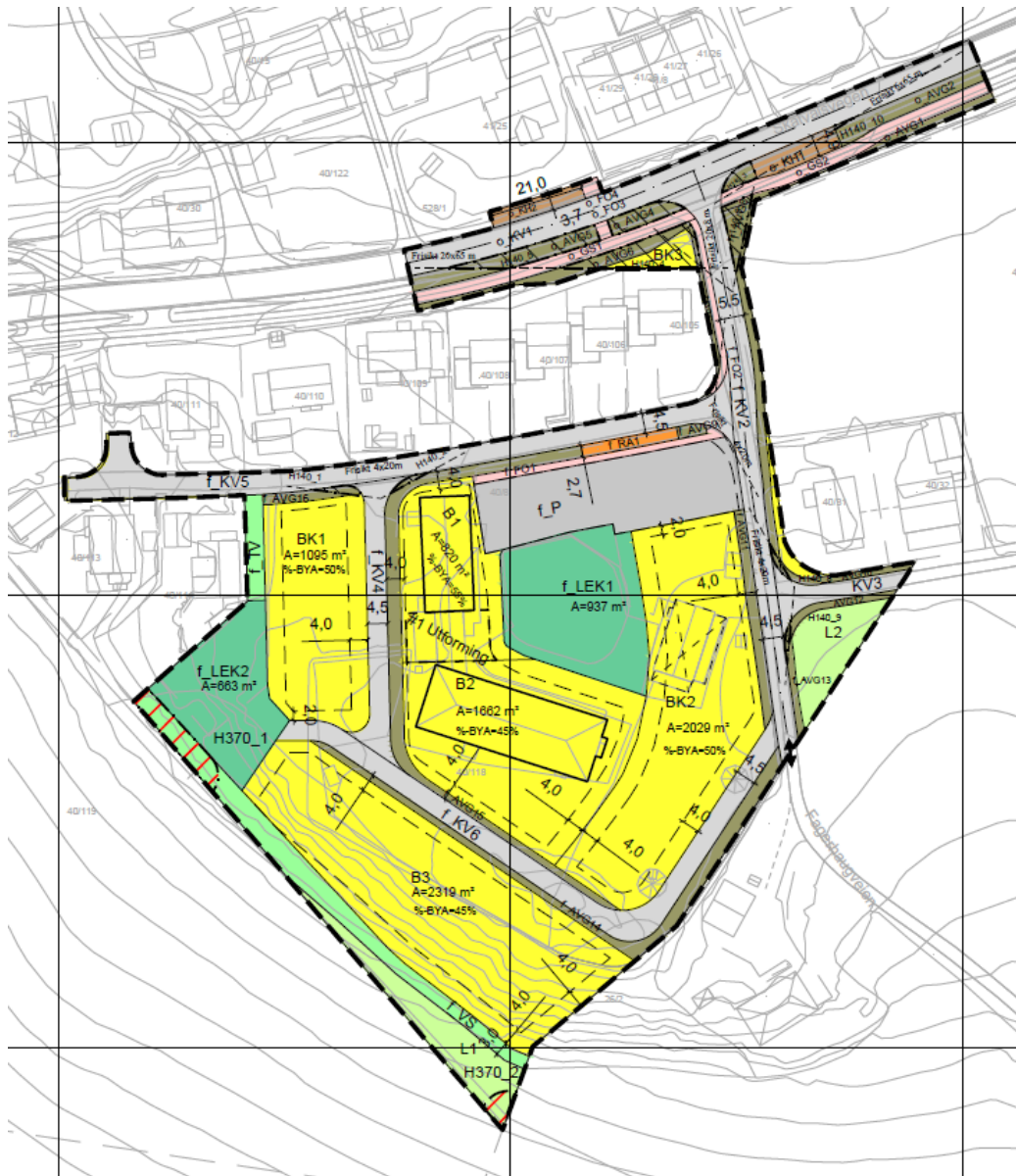


PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING AV Fagerhaug boligområde

PlanID: 5031

Stjørdal kommune

Vedtatt 24.04.2025, sak 50/25



Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 11.10.2024, sist revidert 19.03.2025

INNHold

1	Sammendrag.....	5
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	6
2.4	Utbyggingsavtaler	6
2.5	Krav om konsekvensutredning.....	6
3	Planstatus og rammebetingelser	8
3.1	Overordnede planer	8
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3	Tilgrensende planer	8
3.4	Temaplaner	8
3.5	Statlige retningslinjer	9
3.6	Forholdet til gjeldende planer	9
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	10
4.1	Beliggenhet	10
4.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk.....	10
4.3	Stedets karakter	11
4.4	Landskap	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.6	Naturverdier	12
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
4.8	Landbruk	13
4.9	Trafikkforhold.....	14
4.10	Barns interesser	14
4.11	Sosial infrastruktur	14
4.12	Universell utforming	15
4.13	Teknisk infrastruktur	15
4.14	Grunnforhold	16
4.15	Støyforhold	17
4.16	Luftforurensning	18
4.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
4.18	Næring	18
4.19	Eksisterende analyser og utredninger	19

5	Beskrivelse av planforslaget.....	20
5.1	Hovedgrep	20
5.2	Planlagt arealbruk	21
5.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	22
5.4	Hensynssoner.....	25
5.5	Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
5.6	Bomiljø/bokvalitet	29
5.7	Parkering.....	29
5.8	Tilknytning til infrastruktur	29
5.9	Trafikkløsninger.....	29
5.10	Miljøoppfølging/miljøtiltak	30
5.11	Universell utforming	31
5.12	Uteoppholdsareal	31
5.13	Landbruksfaglige vurderinger	32
5.14	Kulturminner.....	32
5.15	Sosial infrastruktur.....	32
5.16	Plan for vann- og avløpstilknytning.....	32
5.17	Plan for avfallsløsning	35
5.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	37
5.19	Rekkefølgebestemmelser.....	38
6	Virkninger av planforslaget	39
6.1	Overordnet plan og føringer	39
6.2	Landskap	39
6.3	Stedets karakter, byform og estetikk.....	40
6.4	Planens forhold til omgivelsene.....	41
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom	44
6.6	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	44
6.7	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.....	45
6.8	Uteområder	45
6.9	Trafikkforhold.....	45
6.10	Barns interesser	46
6.11	Sosial infrastruktur	46
6.12	Universell utforming	47
6.13	Energibehov, energiforbruk	47
6.14	ROS.....	48

6.15	Jordressurser/landbruk	48
6.16	Teknisk infrastruktur	48
6.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	48
6.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	48
6.19	Interessemotsetninger	49
6.20	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	49
6.21	Avveining av virkninger	49
7	Innkomne innspill.....	50
7.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	50
7.2	Sammendrag av merknader med kommentarer.....	51
8	Avsluttende kommentarer	66
9	Vedlegg	67

1 SAMMENDRAG

Detaljregulering av Fagerhaug boligområde har som hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse, tilpasset mennesker i ulike livssituasjoner. Både av miljøhensyn, men også av historiske hensyn har det vært ønskelig å bevare den største bygningskroppen på planområdet, og tilrettelegge for leiligheter. Bygningen har gjennom tidene blitt brukt til husmorskole, grunnskole og barnehage. Dersom bygget viser seg å være i dårlig stand, er det også åpnet i planen for at bygget kan rives og erstattes med et leilighetsbygg. I tillegg til leilighetene har det blitt regulert for frittliggende og kjedede eneboliger med tilhørende lekearealer og samferdselsanlegg.

Planområdet ligger i underkant av en kilometer fra Skatval sentrum, med gang-/sykkelforbindelse hele veien. Her finner man skole, legesenter, togstasjon m.m. I tillegg ligger området nært friluftsområde Arnstadklampen, som er kategorisert av kommunen til å være et viktig friluftsområde.

Planområdet ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde. Det har derfor vært et mål for planen å tilrettelegge for gode kvaliteter som kan styrke områdets attraktivitet, og skape et godt løsninger for både nye og eksisterende boenheter. Dette er gjennomført med hjelp av gode innspill fra naboer og andre berørte parter. Tiltak som er gjort er blant annet å utvide eksisterende lekeplass til å bli en større lekeplass felles for hele området, sikre fortau til eksisterende gang- og sykkelsti og utbedre siktsonene i krysset Skatvalsvegen/Fagerhaugveien, kantstopp langs Skatvalsvegen. I tillegg er det regulert for en felles renovasjonsløsning.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med varierte boenheter, hvor mennesker i ulike livssituasjoner kan bo sammen. Detaljreguleringen har til hensikt å bevare noen av bygningskroppene på planområdet, og gjøre de om til leilighetsbygg. Videre er planområdet supplert med frittliggende og kjedede eneboliger.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagstiller av detaljreguleringen er Norgeshus Eiendomsutvikling AS, og Norgeshus AS er plankonsulent.

Plangrensen berører flere eiendommer, som er listet i tabellen under.

Tabell 1: Berørte eiendommer av detaljreguleringen med hjemmelshaver.

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
26/2	STÅLE FISKVIK
40/122	STINE LISE SOLBERG OG JØRGEN FLØAN
40/119	TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE
40/118	LÆRINGSVERKSTEDET AS
40/114	CATHRINE HOLTJE OG ROGER NOME LAND
40/113	RUNE HEGGE
40/112	STINE MARGRETHE BECH
40/111	STJØRDAL KOMMUNE
40/110	KARL INGVAR HAUGAN
40/109	KARI M CHRISTENSEN OG TERJE STAMNES
40/108	MAJ KRISTIN DANIELSEN
40/107	SIV ARNA TANEM
40/106	INGRID OG FRANK OLAF MOKSNES
40/105	LASSE OG SILJE GJØSTØL HEPSØ
40/31	GEIR MORTEN HOLLTRØ
40/8	TORMOD SALBERG
41/25	BIRGER SLETTAN

2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Plankonsulent er ikke kjent med at det er gjort tidligere vedtak i saken som må hensyntas i detaljreguleringen.

2.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det vil bli behov for utbyggingsavtale for deler av overvanns- og spillvannsnettene utenfor planområdet.

2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

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. Etter 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 førstegangs 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. Den delen av planområdet som ikke er i tråd med overordnet plan 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.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 OVERORDNEDE PLANER

Området er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan (2013-2022). Området har blitt spilt inn til kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting/bolig til rullering av kommuneplanens arealdel. Utvalget for plan og miljø ber kommunen om å ta innspillet inn i ny KPA.

3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Plangrensen omfatter deler av Fagerhaug Vestre (PlanID: 3-019), Fagerhaug vestre (PlanID: 3-019-A) og FV 39 Skatval sentrum, kryss E6 – G/S-veg (PlanID: 3-015). I disse planene er området avsatt til veg, felles lekeplass og annet kombinert formål.



Figur 3.1: Plangrense for detaljregulering Fagerhaug boligområde er marker i rødt.

3.3 TILGRESENDE PLANER

Det er ingen tilgrensede planer, annet enn planene som delvis omfattes av ny plangrense.

3.4 TEMAPLANER

Stjørdal kommune har en rekke temaplaner for ulike tema. Denne detaljreguleringen omfattes av blant annet «Boligsosial handlingsplan 2020-2023». I denne oppsummeres det en del boligutfordringer, blant annet etterspørsel av enklere og mer sentrale boformer for eldre, at mange

voksne etterspør leiligheter, man vil få behov for familieboliger, innvandring øker med behov for store boliger, og at kommunen forplikter seg til en miljøvennlig lokalisering av nye boliger.

I tillegg vil kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033, være med på å påvirke detaljreguleringen. For denne planen vil det spesielt gjelde hensyn til endringer i jordbruket, da planområdet ligger tett på jordbruksareal, samt fremmede arter som har blitt et stort problem i Stjørdal de siste ti-årene.

3.5 STATLIGE RETNINGSLINJER

Statlige retningslinjer eller andre føringer som ligger til grunn for detaljreguleringen er:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

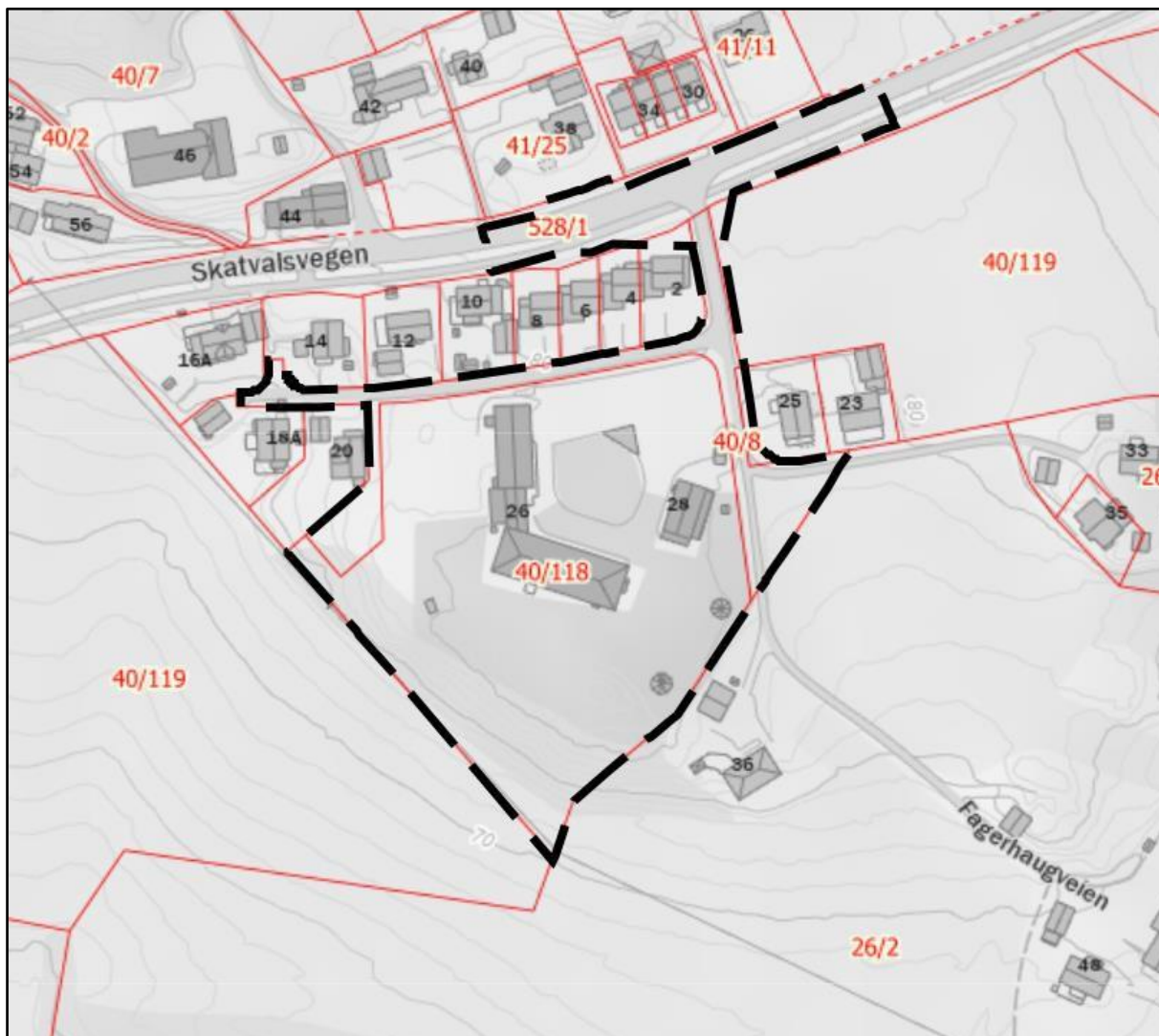
3.6 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Eksisterende felles lekeplass er tatt med som en del av planområdet, for å sikre gode kvaliteter for nye og eksisterende boenheter. Planen har hatt som mål å skape en økt verdi for både nye og eksisterende boenheter på Fagerhaug.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BELIGGENHET

Planområdet befinner seg på Fagerhaug, omtrent en kilometer fra Skatval sentrum. Plangrensen følger hovedsakelig eiendomsgrensene til gbnr. 40/118 og 8, med adkomstveier og siktlinjer i avkjørsler. I tillegg er det inkludert et areal nord for fylkesveien, for tilrettelegging av kantstopp. Planområdet har en størrelse på omtrent 17,9 daa.



Figur 4.1: Plangrense, med gnr/bnr.

4.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Byggene innenfor plangrensen blir i dag driftet som barnehage. Arealene rundt er tilknyttet denne, som uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering.

Øst og sør for planområdet er det dyrkbar mark, med spredt boligbebyggelse/gårdsbebyggelse. Vest og nord for planområdet er det tettere boligbebyggelse.

4.3 STEDETS KARAKTER

Den spredte gårdsbebyggelsen i nær tilknytning til planområdet er hovedsakelig plassert i tunform. Den mer konsentrerte bebyggelsen har latt fylkesvei 6812, Skatvalsvegen, være premissgivende for plassering og orientering av byggene.

Bebyggelsen innenfor selve planområdet er plassert i en hesteskoform, som danner et tun midt på planområdet. Byggene har blitt benyttet til ulike formål gjennom tidene, som husmorskole, videregående skole med internat og barnehage. Derfor er bygningene på planområdet noe større sammenliknet med omkringliggende bebyggelse.



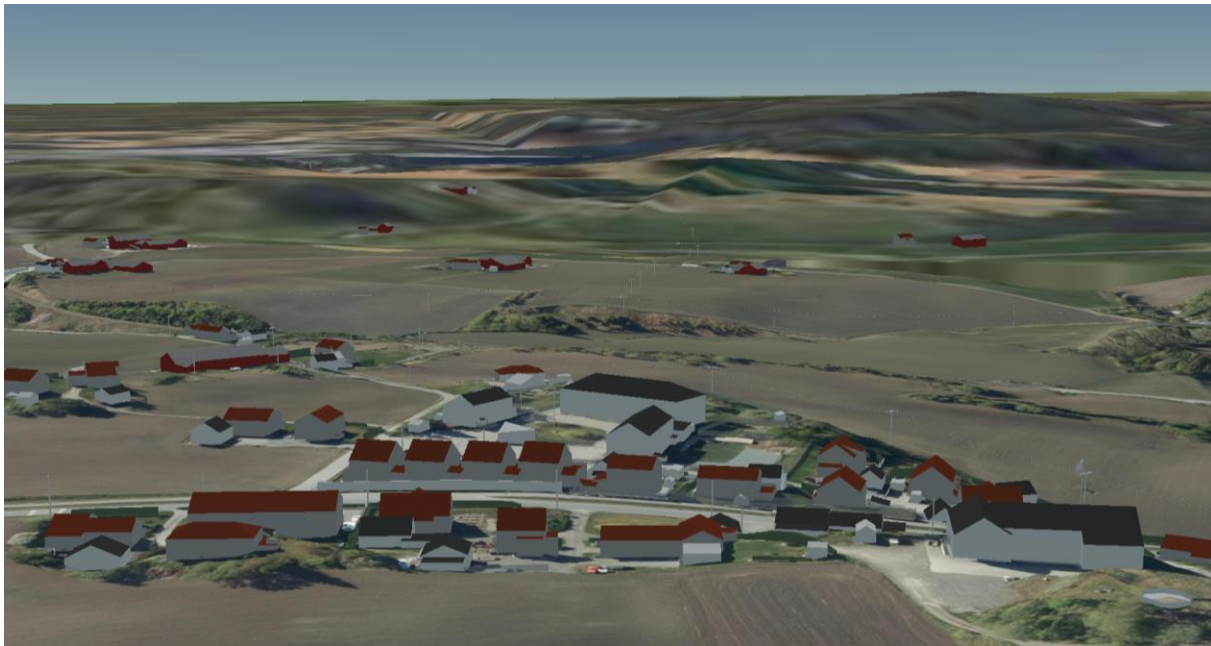
Figur 4.2: Deler av bebyggelse på planområdet. Det gule huset er barnehage i dag.

4.3.1 Bebyggelsens arkitektoniske verdi

Bebyggelsen har en arkitektonisk verdi i form av bygningenes visuelle appell og kontrastfulle elementer. Hovedbygningene innenfor planområde er i forskjellige farger og materialer, og har saltak som skaper en harmonisk balanse mellom enhet og variasjon. Tunet tilfører en følelse av fellesskap og funksjonalitet til området, og fungerer som et naturlig samlingspunkt. Samlet sett gir utformingen av bebyggelsen et inviterende preg til området.

4.4 LANDSKAP

Planområdet ligger på en liten haug i landskapet, derav stedsnavnet Fagerhaug. Landskapet rundt er relativt åpent, med en ås/kolle nord-øst for planområdet. Dette gjør at planområdet har gode solforhold hele dagen.



Figur 4.3: Landskapet sett fra nord.



Figur 4.4: Landskap sett fra sør-vest.

Nærmeste vindmåler ligger på Værnes. Denne viser at hovedvindretningen er fra øst, med noe vind fra vest også. Vinden fra vest er ofte sterkere enn vinden fra øst, men sees ikke på som problematisk. Lokale forskjeller kan forekomme.

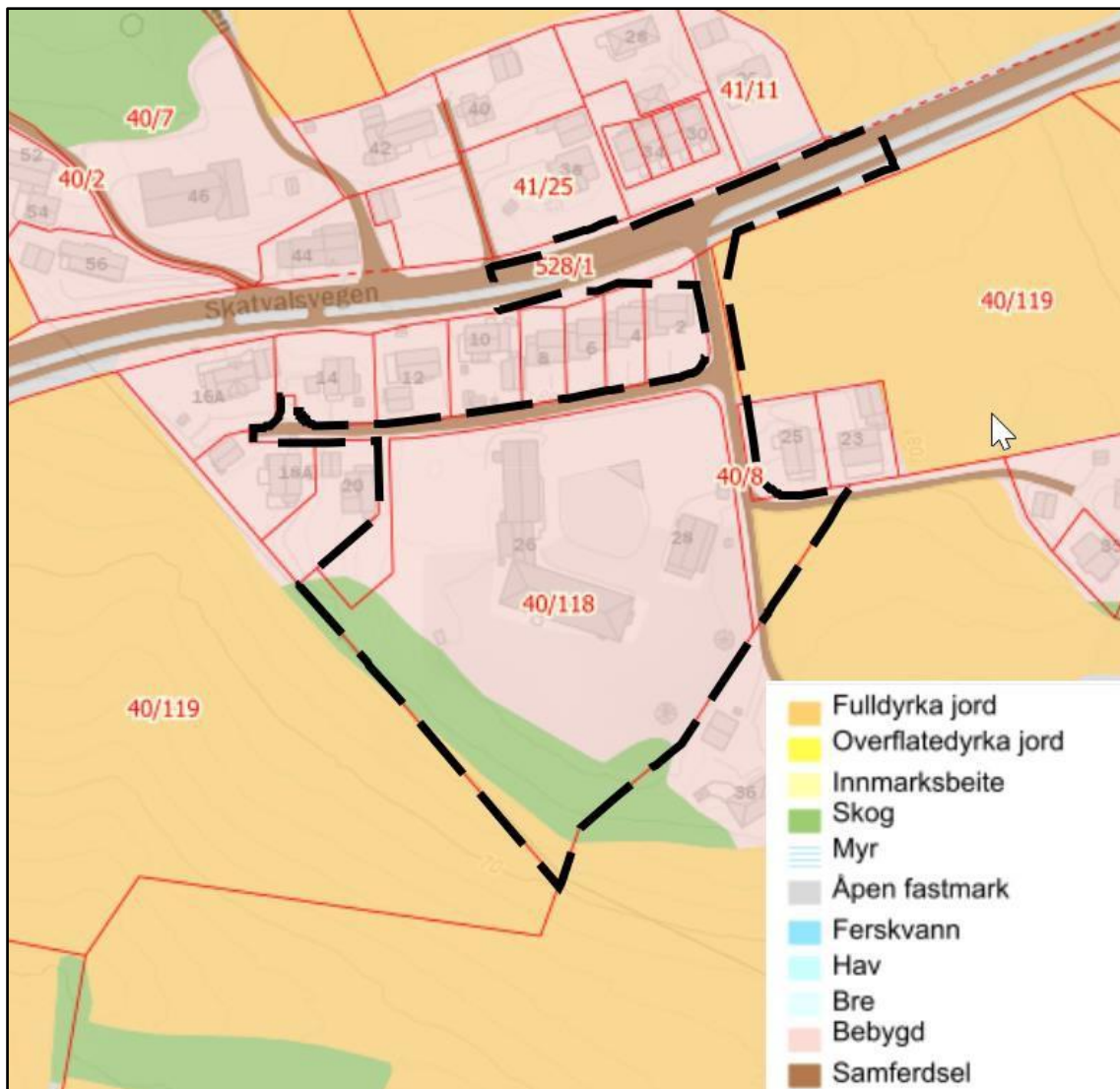
4.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke gjort registreringer av kulturminner eller kulturmiljø innenfor plangrensen. Omtrent 140 meter fra planområdet er det gjort et tidligere funn av et automatisk fredet kulturminne, som er fjernet. Funnet var et enkeltminne fra jernalder-middelalder av en holkøks.

4.6 NATURVERDIER

Det er gjort 39 registreringer av fuglearter som er rødlista på Artsdatabanken. De fleste observasjonene er av ukjent aktivitet. Totalt er det gjort 148 registreringer i nær tilknytning til planområdet, hvor de resterende ikke er listet som truet.

Planområdet er for det meste bebygd, men med uproduktiv skog i sørvest og fylldyrka jord sør og øst i planområdet.



Figur 4.5: Arealressurskart, bonitet (hentet fra GisLink).

4.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Det er regulert for lekeplass innenfor planområdet i dag, tilhørende eksisterende boligbebyggelse. Denne er ikke opparbeidet med noen lekeapparater eller liknende, men består av en åpen gressplen.

Uteoppholdsarealene tilknyttet barnehagen har flere lekeapparater.

Nord for planområder, finnes det turterreng rundt Arnstadklampen. Denne er klassifisert av kommunen som et svært viktig friluftsområde. Der er det også etablert et skianlegg og hoppanlegg for vintersesongen. Nærturterreng er en god bokvalitet som fremmer god folkehelse.

4.8 LANDBRUK

I randsonen av planområdet er det registrert dyrkbar mark på flere sider, som driftes som jordbruksareal i dag. Jordsmonnet er av svært god kvalitet ifølge Kilden.

4.9 TRAFIKKFORHOLD

4.9.1 Kjøreadkomst og biltrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra fv. 6812 Skatvalsvegen, inn på Fagerhaugveien. Fagerhaugveien deler seg i to, og går vestover mot eksisterende boligbebyggelse og sørover til gårdstunet på Vollsauet.

Gjennom innspill til varsel om oppstart av planarbeid, har naboer påpekt at krysset Skatvalsvegen/Fagerhaugveien er uoversiktlig, og at ikke alle overholder vikeplikten når de kommer fra Skatval sentrum. Det er likevel ikke registrert noen trafikkulykker i krysset på statens vegvesen sine nettsider.

ÅDT på Skatvalsvegen er basert på skjønnsmessige vurderinger satt til 2600. Det er ikke registrert egen tall for ÅDT på Fagerhaugveien. Vi vet at det er omtrent 20 boenheter som benytter Fagerhaugveien. Basert på SSB sine tall for antall personer per bolig i kommunen er tallet 2,23. Ganger man det med daglige turer per person (hentet fra den nasjonale reisevaneundersøkelsen (TØI) fra 2013/2014) kan man gange med 3,24. Videre viser reisevaneundersøkelsen for Trondheimsregionen (2019), at Stjørdal har 61,5 % som kjører bil i transportmiddefordeling. Det vil si at omtrent 89 av turene er med bil, og Fagerhaugveien har en estimert ÅDT på omtrent 89.

$$\text{Boenheter} \times \text{antall personer per bolig} \times \text{antall turer per person} \times \text{andel bilførere i kommunen} = \text{ÅDT}$$

$$20 \times 2,23 \times 3,24 \times 0,615 = \underline{\underline{88,9}}$$

4.9.2 Gang-/ sykkelveg og kollektivtrafikk

Langs Skatvalsvegen går det en separat gang- og sykkelveg i begge retninger fra planområdet. Det er også etablert en busslomme på sørsiden av Skatvalsvegen. På nordsiden er det mangelfullt med skilting og stoppemulighet for buss. Nærmeste bussholdeplass med opparbeidet lomme ligger langs E6, omtrent 420 meter i gangavstand fra planområdet. Linje 7702 går i retning Skatval sentrum to ganger på morgenen, og to ganger på ettermiddagen. I motsatt retning går den tre ganger om morgenen og to ganger på ettermiddagen.

Skatval stasjon ligger omtrent 1 kilometer fra planområdet, med gang- og sykkelveg adkomst fra planområdet. Toget har avganger hver time i nordgående retning, i sørgående retning går toget i tillegg hver halvtime i rushtrafikken.

4.10 BARNES INTERESSER

Barn knytter tilhørighet til området, da den i dag drives som barnehage. Dette kan blant annet være barn som benytter barnehagen på dagtid, eller nabobarn som bruker lekearealene på kveldstid.

Planområdet ligger omtrent 850m fra Skatval skole, med opplyst gang- og sykkelveg hele veien. Kryssingen av Skatvalsvegen er over et opphøyd gangfelt ved skolen. I tillegg finnes det Idrettshall/baner ved skolen.

4.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehagen som befinner seg på planområdet i dag har fire avdelinger, fordelt på 14 ansatte og 36 barn. Barnehagen vil ifølge Læringsverkstedet bli nedlagt fra 15.08.2023.

Skatval skole er en barneskole med 260 elever og 40 ansatte. Den ligger i omtrent 850 meter fra planområdet i vestlig retning, med gang- og sykkelforbindelse hele veien. Videre blir elevene sendt til Halsen ungdomsskole, omtrent 7,5 km unna planområdet.

Skatval samfunnshus ligger på nordsiden av Skatvalsvegen, som kan by på festlige lag og møter.

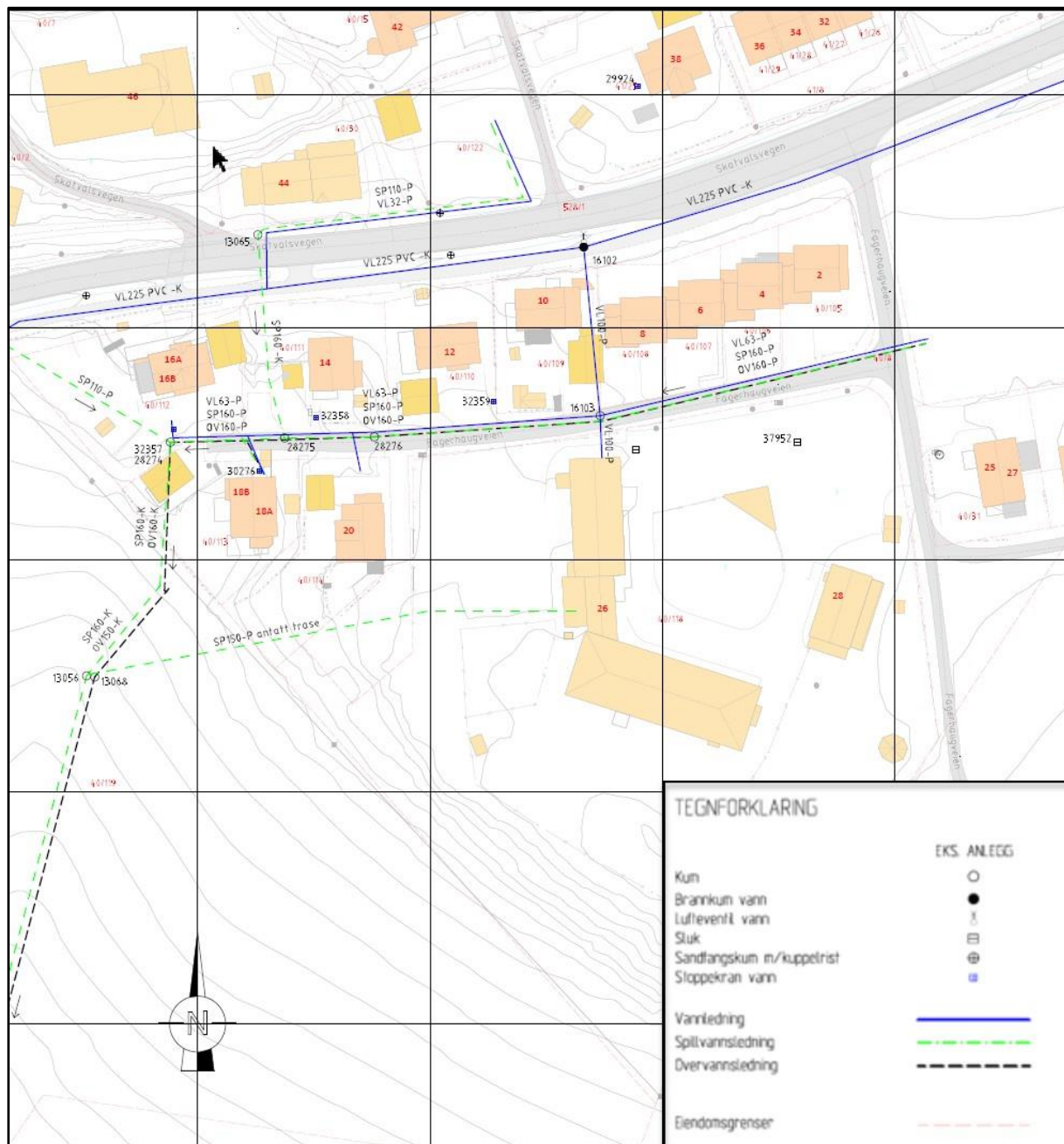
4.12 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er ikke utformet med særlig tanke på universell utforming. Bebyggelsen har blant annet flere etasjer, uten heis eller løfteplattform, og selv om parkeringsplassen er relativt stor, er det ikke avsatt egne parkeringsplasser til forflytningshemmede. Likevel er planområdet relativt flatt rundt byggene, så fremkommelighet er gode for flere brukergrupper til parkeringsarealet og lekeplassene.

4.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Langs plangrensen i sørvest, ligger det en lavspent luftlinje på 24 kV. Eksisterende trafo ligger nært bebyggelsen på planområdet, og forsyner 12 husstander, i tillegg til bebyggelsen på planområdet.

Oversikt over eksisterende VA-ledning vises i figuren under her. Området er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Tilkobling til vannettet skjer via privat stikkledning under garasje på gnr. 40 bnr. 109, til vannledning langs Skatvalsvegen. Tilkobling til avløpsnett skjer via felles avløpskum i Fagerhaugvegen, og føres ut av området i enden av vegen og videre sørvestover.



Figur 4.6 Eksisterende VA-nett. Kilde: Vial AS.

4.14 GRUNNFORHOLD

4.14.1 Forurensning i grunnen

Innenfor planområdet er det ikke registrert mistanke om forurensning i grunnen. Et lite stykke nord for planområdet ligger Olhammerhaugen, en nedlagt skytebane. Det er mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall. Oppfølgingen av dette er uklart ifølge Miljødirektoratet.

4.14.2 Områdeskred

Planområdet ligger under marin grense og i et område som er markert som et aktsomhetsområde for mulige sammenhengende forekomster av marin leire. Det har gjennom planprosessen blitt utredet for kvikkleire på planområdet. Grunnundersøkelser og vurderingsrapport ligger vedlagt planen.

Rapporten fastsetter at det er grunt til berg og berg i dagen i sør og øst, og det er ikke påvist kvikkleire i grunnundersøkelsene inne på planområdet. Det kan følgelig ikke utløses kvikkleireskred på selve planområdet.

Nord for planområdet, blant annet langs Skatvalvegen og videre opp over skråningen er det flere bergblotninger. Det kan følgelig ikke løsne et kvikkleireskred nord for planområdet, hvis utløpsmasser kunne hatt potensiale for å skade planområdet.

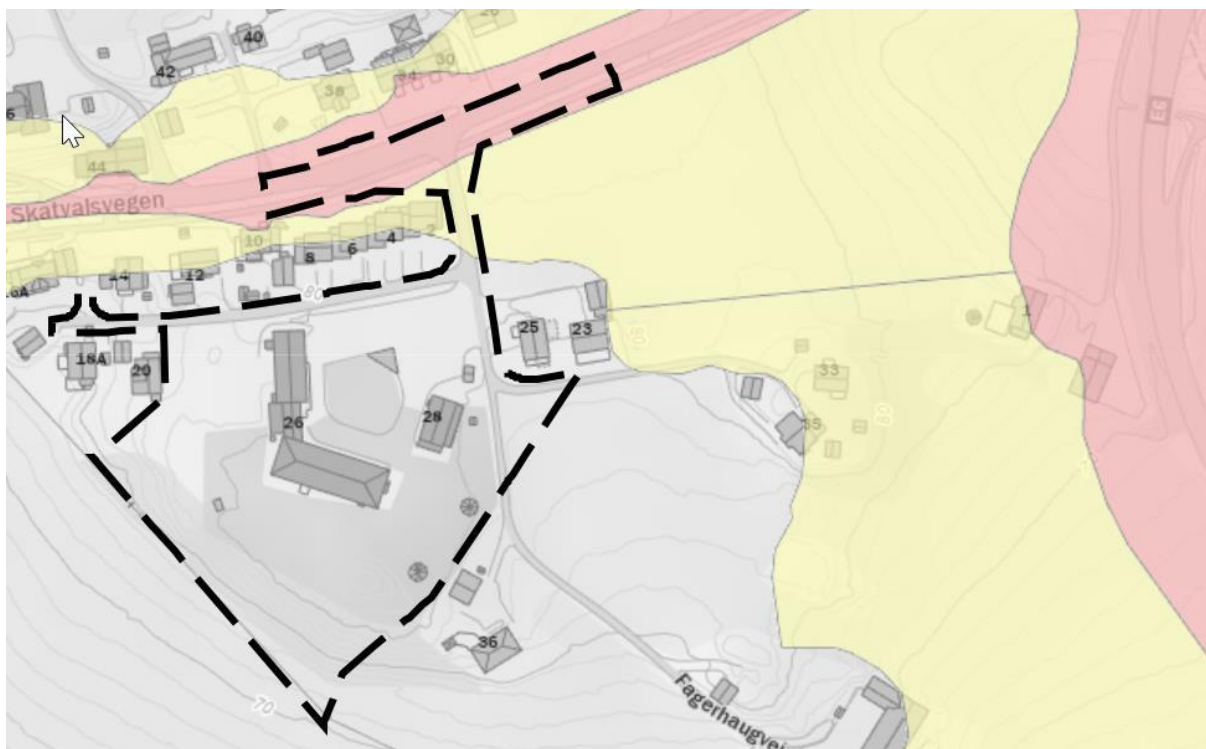
Like øst for planområdet ligger en registrert kvikkleiresone, 2098 Skatvalshaugen. Denne sonen har utløp i sørøstlig retning, dvs. bort fra planområdet. Det er ikke kvikkleire på planområdet, og det også enkelte bergblotninger mellom planområdet og kvikkleiresonen Skatvalshaugen. Det er følgelig ikke fare for at et eventuelt skred i denne sonen kan ha en bakovergrepene skredutvikling som kan ha utbredelse til planområdet.

Om lag 170 meter sør for planområdet ligger den registrert kvikkleiresonen 604 Flæten. Denne sonen har utløpsregning sørover, dvs. bort fra planområdet. Det er berg i dagen mellom kvikkleiresonen og planområdet, samt grunt til berg i den sørlige delen av planområdet, slik at et eventuelt skred i Flæten kvikkleiresone kan ikke utbre seg bakover til planområdet.

4.15 STØYFORHOLD

Planområdet ligger hovedsakelig utenfor gul eller rød støysone fra riks- og fylkesveier. Delene som er innenfor gjelder veiareal, med tilhørende frisktlinjer og -soner.

Planområdet ligger også utenfor flystøysonen fra Trondheim lufthavn Værnes.



Figur 4.7: Støykart for riks- og fylkesveier, Statens vegvesen (2023).

4.16 LUFTFORURENSNING

Miljødirektoratets kart for luftkvalitet varsler i planperioden at det er lite luftforurensning på og rundt planområdet. Plankonsulent er ikke kjent med kilder som kan påvirke luftkvaliteten på planområdet.

4.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det har blitt gjennomført en egen ROS-analyse for detaljregulering av Fagerhaug boligområde, med bakgrunn i dagens situasjon. Denne har registrert seks mulige uønskede hendelser. Dette gjelder:

- Høyspentlinje
 - o Magnetisk felt
 - o Is som faller fra ledningene og treffer personer som vandrer under
- Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring
 - o Anleggsmaskiner kommer i konflikt/ulykke med andre trafikanter, da veinettet er i bruk i anleggsperioden
- Skolebarn ferdes gjennom planområdet/ulykke med gående eller syklende
 - o Fagerhaugveien har ikke en egen adskilt del for gående og syklende, så alle trafikantene ferdes sammen. Det er derfor potensial for ulykke mellom motoriserte kjøretøy og gående/syklende.
- Masseras/-skred
 - o Planområdet ligger under marin grense, og deler av planområdet er kartlagt som løseområde for kvikkleireskred.
- Ulykke i av-/påkørsel
 - o Ulykke i avkjørsel Skatvalsvegen/Fagerhaugveien
- Støy; andre kilder
 - o Støy og støv i bygge- og anleggsperioden kan påvirke eksisterende beboere i området rundt planområdet.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt planen.

4.18 NÆRING

Planområdet består i dag av en barnehage, som skal legges ned 15.08.2023. Opp gjennom årene har denne bebyggelsen huset ulike typer næring, som husmorskole, grunnskole og som i dag barnehage.

Rundt planområdet finner man Skatval samfunnshus og Skatval sportsskytterklubb.



Figur 4.8: Næringsbebyggelse er markert i blått (Norgeskart, 2023).

4.19 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det er ingen eksisterende analyser eller utredninger som omhandler planområdet.

Like øst for planområdet og omtrent 170 m sør er det gjort grunnundersøkelser i forbindelse med utredning av kvikkleire. De to nevnte områdene gjelder kvikkleiresone 2098 Skatvalshaugen og 604 Flæten.

5.2 PLANLAGT AREALBRUK

Detaljregulering av Fagerhaug boligområde regulerer til følgende arealformål:

Tabell 2: Arealformål regulert i plankartet for Fagerhaug boligområde.

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
1110 - Boligbebyggelse (3)	4861
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	3227,7
1550 - Renovasjonsanlegg	64,5
1600 - Uteoppholdsareal	663,8
1610 - Lekeplass	930,2
Sum areal denne kategori:	9747,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (5)	3376,6
2012 - Fortau (4)	182,3
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	384,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (13)	1818,2
2073 - Kollektivholdeplass (2)	174,1
2080 - Parkering	903,4
Sum areal denne kategori:	6839
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3031 – Turveg	90,5
3060 - Vegetasjonsskjerm (2)	487,8
Sum areal denne kategori:	578,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
5110 - Landbruksformål (2)	689,8
Sum areal denne kategori:	689,8
Totalt alle kategorier:	17799,1

Tabell 3 Hensynssoner regulert i plankartet.

§12-6 - Hensynssoner	Areal (m2)
140 – Frisikt (7)	453,7
370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (2)	52,0
Totalt alle kategorier:	505,6

5.3 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

5.3.1 Boligbebyggelse (B1)

Innenfor arealformålet tillates det leilighetsbygg. Det er planlagt for 8 boenheter, og en maksimal utnyttelsesgrad på 55 %-BYA.

5.3.2 Boligbebyggelse (B2)

Noe av hensikten med planen er å bevare den gamle husmorskolen og gjøre om den bygningen til leiligheter. Likevel, for å sikre at det kan bygges leiligheter på området uavhengig av tilstanden på den gamle skolen, åpnes det for at bygningen kan rives. Intensjonen er å bevare bygningsmassen, men dette grepet gjøres i tilfelle det dukker opp forhold som gjør gjenbruk uhensiktsmessig. Det er planlagt for 15 boenheter, og en maksimal utnyttelsesgrad på 45 %-BYA.

5.3.3 Boligbebyggelse (B3)

Innenfor arealformålet tillates det småhusbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus, evt. en kombinasjon av disse. Det er planlagt for 7 boenheter, og en maksimal utnyttelsesgrad på 45 %-BYA.

5.3.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Innenfor arealformålet tillates det eneboliger i kjede eller rekkehus. Det er planlagt for 4 enheter, og en maksimal utnyttelsesgrad på 50 %-BYA.

5.3.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

Innenfor arealformålet tillates det eneboliger i kjede eller rekkehus. Gjennom formålet er det planlagt en snarveg mellom f_KV2 og f_LEK. Det er planlagt for 8 enheter, og en maksimal utnyttelsesgrad på 50 %-BYA.

5.3.6 Renovasjonsanlegg (RA)

Arealformålet er felles for området. Det er regulert plass til 7 nedgravde containere, som er det renovasjonsselskapet opplyser om at er behovet for 50 enheter. Dette gjelder da de 40 nye enhetene på planområdet, samt de 10 eksisterende boenhetene langs f_KV6.

5.3.7 Lekeplass (f_LEK1)

f_LEK1 skal være felles og tilgjengelig for alle innbyggerne i planområdet og eksisterende boliger i nærområdet. Innenfor området skal det være minimum 750 m² til en nærlekeplass, inkludert plass for ballspill. Lekeplassen skal inneholde et sitteområde med overbygg, fotballmål, samt øvrige sittebenker. Innenfor området skal det settes av minimum 50 m² til sandlekeplass, per 10 boenheter innenfor B1, B2 og BK2. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker. Eksisterende tre innenfor f_LEK1 bør bevares. f_LEK1 kan medregnes som felles uteoppholdsareal for boliger innenfor B1 og B2.

Det er en intensjon å bevare eksisterende sitteplass med tak nord-øst i formålet. Dette vil både skille området fra parkeringen og fungere som en tilgjengelig møteplass for alle aldre.

5.3.8 Lekeplass (f_LEK2)

f_LEK2 skal være felles for beboerne innenfor planområdet og for eksisterende boenheter i området. Innenfor området skal det settes av minimum 50m² til sandlekeplass. Dette for å sikre at boligene innenfor B3 og BK1 har en sandlekeplass i umiddelbar nærhet. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker. f_LEK2 kan skjermes ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende i formålsgrensen. Dette er med på å bedre definere hvilke arealer som er felles for alle. Innenfor uteoppholdsarealet f_LEK2 skal størsteparten av eksisterende trær bevares.

5.3.9 Kjøreveg (KV1-5)

O_KV1 er videreført fra eksisterende reguleringsplan, med en kjørebane på 6 meter.

De nye kjørevegene (f_KV2 og f_KV4) er regulert til 4,5m bredde. Dette etter standard for boliggate i N100. Unntaket er deler av f_KV2, fra Skatvalsvegen til avkjørselpil i sør, som er regulert til 4,75 m bredde. Denne strekningen er også adkomstveg til gården Vollsaunet (Fagerhaugvegen 48), og vegen trafikkeres regelmessig av traktor. Det har vært et ønske fra gårdbruker Ståle Fiskvik at vegen blir så bred at traktor og bil kan møtes uten at det byr på problemer.

Innersvingene på veiene er dimensjonert med en radius på 12m, for å sikre fremkommelighet for utrykning. Unntaket gjelder avkjørsel mellom f_KV2 og f_KV5, hvor det er lagt inn svingradius på 12,5m for å sikre fremkommelighet for 15 meter buss som er dimensjonerende kjøretøy for renovasjonsselskapet.

5.3.10 Fortau (f_FO1-4)

F_FO1 og f_FO2 har en regulert bredde på 1,5m, for å sikre tryggere fremkommelighet for myke trafikanter hvor årstdøgns trafikken (ÅDT) er høyest på planområdet.

F_FO1 er lagt nord for felles parkeringsplass, for å sikre god tilgjengelighet til renovasjonsarealet, og for å skille myketrafikanter fra f_KV5.

F_FO2 er regulert langs f_KV2 for å sikre en bedre trafikksituasjon for myke trafikanter i krysset Skatvalsvegen/Fagerhaugveien.

F_FO3 og f_FO4 skal ha en minimumsbredde på 3m for å sikre gangadkomst over fylkesveg Skatvalsvegen til kantstoppet o_KH2.

5.3.11 Gang-/sykkelveg (o_GS1-2)

Areaformålet regulerer eksisterende gang- og sykkelveg langs Skatvalsvegen.

5.3.12 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealformålet som er tilknyttet nytt veiareal på planområdet, er satt av til å være 2/3 av veibredden, for å kunne benytte arealet til snøopplag eller nødvendig grøfteareal. Arealet er enten fordelt på begge sider av veien, eller alt på en side. Der avkjørslene til boenhetene ligger tett, er det lagt opp til ensidig snøopplag på motsatt side av veien for avkjørslene.

5.3.13 Kollektivholdeplass (o_KH1-2)

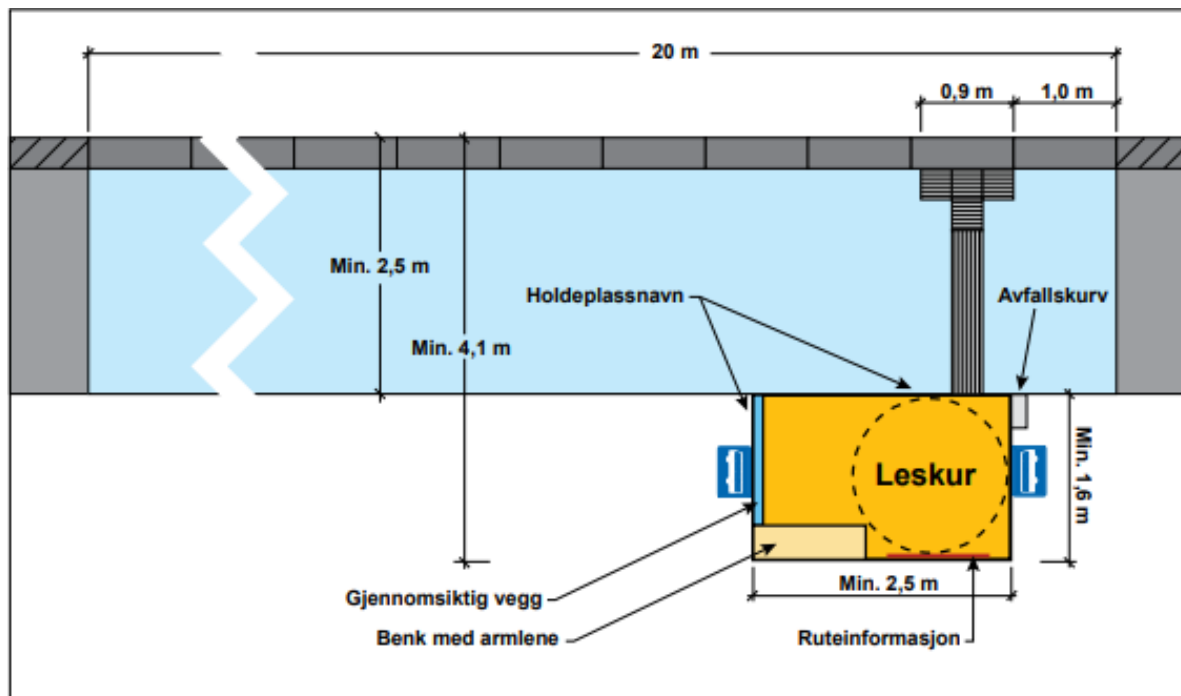
Etter innspill fra fylkeskommunen er det lagt opp til to kantstopp langs fylkesvei Skatvalsvegen, hvorav ett skal erstatte eksisterende busslomme. Holdeplassene er plassert etter ønske fra Trøndelag fylkeskommune.

De regulerte arealene o_KH1-2 er plattformer etter utforming fra kollektivhåndboka V123 og N100 fra Statens vegvesen.

O_KH1 er 20 x 4,75 m, og er dimensjonert slik at det skal være plass til et leskur innenfor arealformålet. O_GS2 er ført bak kantstoppet.

O_KH2 er 21 x 3,7 m. Innenfor o_KH2 er det ikke avsatt areal til leskur, da det i all hovedsak er en avstigningsplattform. Arealet er i dag grøfteareal og skråning opp til hagen til gnr. 41 bnr. 25.

Kantstoppet og fortauet vil gå omtrent 1 m inn på nevnte eiendom og vil beslaglegge ca. 27 kvm fra eiendommen. Det vil bli behov for støttemur mot nevnte hage. Det er avsatt 3,7 m til kantsteinsone, kantstopp og støttemur. KH2 anlegges med fortau i bakkant av kantstoppet, slik at det blir 1 m avstand fra bussens bakende til fotgjengerovergang til GS, iht. krav til utforming i N100. Plasseringen av holdeplassen er også slik at det er god sikt fra fortau før fotgjengerovergangen.



Figur 5.10: Utforming av venteareal med løskur, hentet fra Håndbok V123.

5.3.14 Parkering (f_P)

Arealet er avsatt til å være felles for blokkbebyggelsen innenfor B1 og B2, og tar utgangspunkt i allerede etablert parkeringsareal. Minimum 2 parkeringsplasser skal utformes i henhold til byggt teknisk forskrifts krav for tilgjengelig boenhet. I tillegg til den fastsatte parkeringsdekningen, skal det være plass til snøopplag innenfor formålet. Det åpnes også for oppføring av et eller flere felles carportanlegg på deler av området. Denne bebyggelsen tillates oppført i formålsgrensen mot B1. BK2 og f_FO1.

5.3.15 Turveg

Arealet skal være felles adkomst til f_LEK2 for planområdet og boligene rundt. Det kan anlegges sti med fast dekke.

5.3.16 Vegetasjonsskjem

Det er regulert for to vegetasjonsskjemmer i sørvest. Langs kanten av den dyrkbare marken er arealet avsatt til å være 3m bredt, som en buffersone mot jordbruket. Videre er det regulert for vegetasjonsskjem under faresonen for høyspentanlegg. Innenfor dette arealet skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre, og ikke er til hinder.

5.3.17 Landbruksformål

Formålet ivaretar arealet med eksisterende bruk.

5.4 HENSYNSSONER

5.4.1 Frisikt (H140_1-7)

Frisiktsonene skal sikre sikt i avkjørlene og kryssene innenfor planområdet. Disse er dimensjonert i henhold til kravene etter hastighet og trafikk, jf. vegnormalen.

5.4.2 Høyspenningsanlegg (H370_1-2)

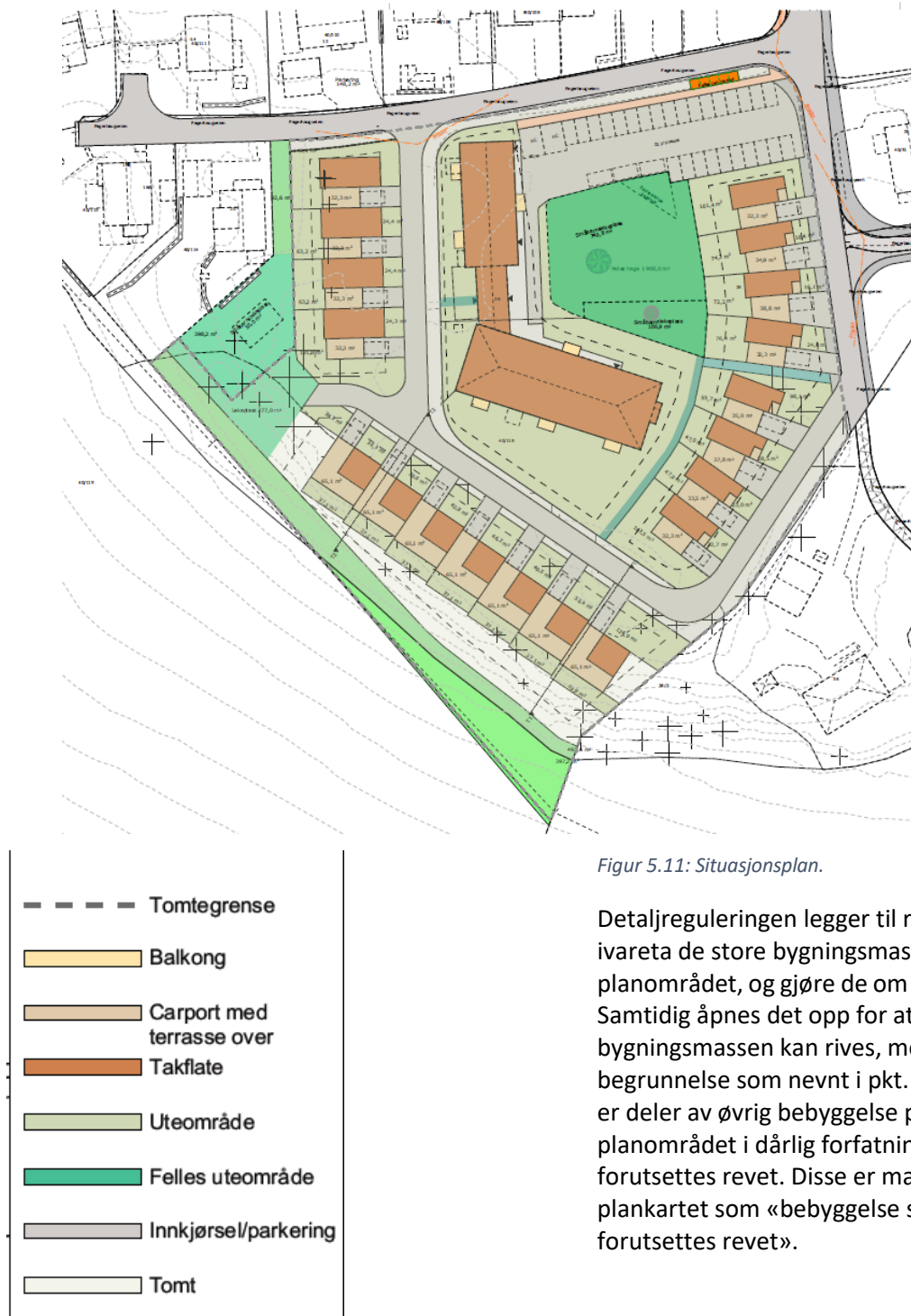
H370 omfatter sikringssone for høyspenningsanlegg. Sonen er målt ut fra nye master, etter at luftspennet er lagt i bakken. Sikringssonen er 6 meter ut fra mastene.

Tiltak innenfor sonene etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

5.4.3 Bestemmelsesområde #1 Utforming

Innenfor bestemmelsessonen tillates boligbebyggelse med maks møne- og gesimshøyde 5 meter og 3,5 meter.

5.5 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

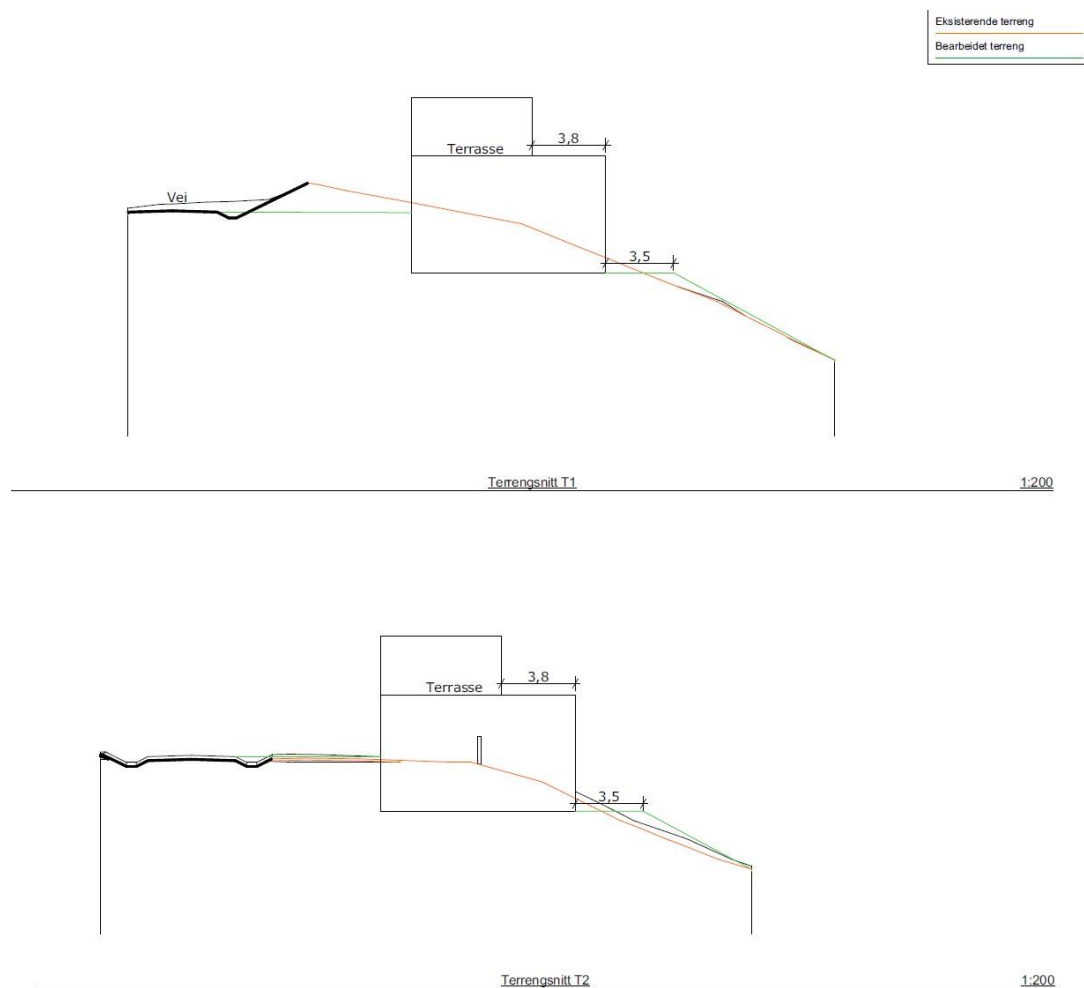


Ny bebyggelse planlegges primært som eneboliger, kjedede eneboliger/rekkehus med carporter. Bebyggelsen innenfor B1, B2 og BK2 er plassert i tunstruktur rundt eksisterende uteareal, som er videreført som f_LEK i planen. Her er det en miks av leiligheter og småhus, som appellerer til ulike kjøpere og aldersgrupper. Tuset er skjermet mot trafikkareal.

Det etableres en ny kjøreveg bak eksisterende bebyggelse, med adkomst til BK1, B3 og BK2. Bebyggelsen på BK1 har nærhet til lekeareal i vest.

Innenfor B3 vil bebyggelsen legges ut i skråningen. Det er planlagt sokkeletasje, for å kunne fundamentere i nedkant. Det vil også planeres mot sør, slik at det er mulig å få til uteoppholdsareal på terreng her. Figur 11 illustrere hvordan bebyggelse i felt B3 er planlagt mot terrenget i sør.

Det er åpnet for ulike uttrykk på ny bebyggelse, med varierende takformer og takterrasse over carport. Dette for å ta inn den fine utsikten og gode solforholdene på området.



Figur 12 snitt som viser bebyggelsen i B3 med veranda/balkong på sørsiden og hvordan opparbeidet hageareal blir liggende i terrenget.:



Figur 5.13: Eksisterende bebyggelse innenfor B1 og B2. Bebyggelse innenfor BK2 som er forutsatt revet i planen t.h.

Ny bebyggelse består av eneboliger i kjede/rekkehus og frittstående eneboliger. Disse er plassert langs eksisterende og ny veg, og kranser seg rundt den eksisterende tunformen.

5.5.1 Bebyggelsens høyde

Innenfor planområdet tillates det saltak, pulttak eller flatt tak.

Ny småhusbebyggelse innenfor B3 og BK1-2 tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meters mønehøyde. For B3 skal høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak tillates øvre gesims inntil mønehøyde.

Dersom husmorskolen innenfor B2 rives og det oppføres ny boligblokk tillates maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 10 og 12 m, slik at det er mulig å bygge et tilsvarende bygg som i dag. Heishus og andre nødvendige takoppbygg for trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal høyde og kan utgjøre inntil 15 % av takflaten. Vindskjerming og åpent/transparent rekkverk tillates utover maksimal gesimshøyde. Ved renovering av eksisterende bebyggelse tillates det opplett med terrasser på taket. Takopplettet tillates på inntil 1/3 av takflaten. Dette for å gi en god innvendig takhøyde i leilighetene. Ved nybygg tillates det takterrasse på flatt tak. Takterrasse tillates ikke på åpne tak, men kan etableres i forlengelse av inntrukne etasjer som gir skjerming mot vind på minimum to sider.

For barnehagebygget innenfor B1 tillates det leilighetsbygg med maksimal gesims- og mønehøyde henholdsvis 8 og 10,5 meter. Dette er tilnærmet de samme høydene som i dag.

Innenfor bestemmelsesområde #1 Utforming tillates det et boligbygg med maksimal gesims- og mønehøyde 3,5 og 5 meter.

Det er vedlagt sol-skygge diagram i planbeskrivelsen, delkapittel 6.4, som viser de to alternativene med bevaring og riving innenfor B1, B2 og #1 Utforming.

5.5.2 Antall boliger, leilighetsfordeling

Situasjonsplanen viser en mulig løsning for planområdet. Den viser totalt 42 enheter fordelt på 19 enheter som kjedede eneboliger, og resterende 23 er leiligheter. Alternativt kan det etableres frittliggende eneboliger innenfor B3, som kan gi 5 enheter i stedet for 7.

5.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Boenhetene som er foreslått varierer fra leiligheter på 40-84 m², kjedede eneboliger på 90 m² og 135 m² til frittstående eneboliger på 180 m². Dette for å gi et variert tilbud av boenheter, slik at mennesker i ulike livssituasjoner kan bo sammen. Og som muliggjør det å bo på samme sted store deler av livet.

Nærhet til gang- og sykkelveg, bussholdeplass og togstasjon gjør området attraktivt for andre fremkomstmidler enn bil. Planforslaget bygger opp under dette med fortau, og etablering av kantstopp på nordsiden av Skatvalsvegen.

5.7 PARKERING

Detaljreguleringen legger opp til å følge parkeringsdekningen som er fastsatt i KPA. Det vil si:

- 2,0 plasser pr. enebolig, bolig i rekke/kjede, og boenhet over 100m² BRA
- 1,5 plasser pr. boenhet mellom 50m² og 100m² BRA
- 1,0 plasser pr. boenhet under 50m² BRA

For boligene innenfor B1 og B2 skal parkeringen samles felles innenfor P. De resterende boligene vil ha parkering på egen eiendom. Det er plass til 32 parkeringsplasser her, hvorav to er tilrettelagte.

I tillegg vil detaljreguleringen videreføre bestemmelsen i KPA om plass til 2 sykler per boenhet.

5.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Eksisterende nettstasjon vil bli fjernet og erstattet med en ny. Tensio har selv kommet med forslag om plassering. Den er flyttet noen meter fra eksisterende, slik at den ligger nærmere vei og med større avstand fra bebyggelsen. Det er tatt utgangspunkt i minste standard komponent under utbygging av prosjektet, ettersom Tensio ser det som lite sannsynlig at det kommer flere større utbygginger utover det denne detaljreguleringen åpner for. Nettstasjonen tillates innenfor B1 eller B2.

Avstand til høyspentlinjer

Bestemmelsene i KPA legger opp til at nye tomter og nybygg for boliger, lekeplasser skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV. Før brukstillatelse for felt B3 og lekeplassen innenfor f_LEK2 kan gis, skal høyspentlinjen legges under bakken. Helt i sør står den ene masten i plangrensen, mens i nord kan det være nødvendig med en ny mast. Det legges inn en faresone på 6 meter her, for å sikre nok avstand mellom bebyggelse og kraftlinjen. Det er oppgitt i Statens strålevern sin veileder «Bebyggelse nært høyspentanlegg» at minsteavstand skal være mellom 5 og 8m. I tillegg er det satt fire meters byggegrense fra eiendomsgrense for eiendommene som ligger nærmest faresonen. Det vil si minimum 10 m avstand fra midte fase på høyspentlinja til nærmeste mulige bebyggelse. Fra f_LEK2 er det bratt terreng utenfor faresonen. Det slakeste området, best egnet til lek og opphold, ligger mer enn 10 meter fra midte fase på høyspentlinja.

5.9 TRAFIKKLØSNINGER

5.9.1 Kjøreveger og fortau

Det er regulert kjøreveger til alle eksisterende og nye boenheter. For eksisterende adkomst fra Skatvalsvegen (f_KV2) er det regulert utvidelse av kjørevegen til 5,5 meter med langsgående fortau på 1,5 meters bredde (f_FO2).

Sør for eksisterende parkering til barnehagen smalnes inn regulert kjøreveg til 4,5 meters bredde (f_KV2). Dette fordi videre vegstrekning kun betjener eksisterende gårdsbruk og nye boliger innenfor BK2 og B3. Det er også et ønske om å unngå å gjøre inngrep på eiendom til nabo gnr/bnr 40/31. Kjørevegen utvides med 2,5 meter inkl. skuldre. Det er kommet merknader om utfordringer mellom kjørende og traktor langs strekningen. Ny vegbredde vurderes til å være en god løsning for trafiksikkerheten i området.

Vestover, langs eksisterende boliggate Fagerhaugveien (f_KV5), utvides radius i T-krysset for å tillate adkomst for renovasjonsbil. Sporingskurver med dimensjonerende kjøretøy ligger vedlagt planforslaget. Selve vegbredden beholdes uendret. Langs kjørevegen etableres det annen veggrunn og fortau på 1,0 meters bredde (f_FO1), for å gi trygg adkomst til eksisterende boliger og nye boliger, innenfor B1, B2 og BK1.

Nye kjøreveger bak eksisterende bebyggelse har bredde 4,5 meter (f_KV4 og f_KV6), som er i tråd med øvrig boliggate jf. N100.

5.9.2 Mobilitet myke trafikanter

Behov for egne løsninger for gående og syklende er vurdert. De mest trafikkerte strekningene er regulert med fortau. Øvrige kjøreveger har lavere trafikkmengde og krappere svinger som innbyr til lavere hastighet. Langs disse strekningene er det akseptert blandet trafikk. Det finnes også alternative adkomster via felles uteareal og lekearealer rundt f_LEK1. Mellom f_LEK1 og f_KV6 skal det opparbeides en turveg over B2. Denne skal være felles for hele planområdet og være tilgjengelig for allmennheten.

Det har i planprosessen blitt vurdert muligheten for en snarveg langs åkerkanten mot vest, nedenfor Fagerhaugveien 16A, 16B, 18A, 18B og 20. Snarvegen ble ikke med i planforslaget. Dette av hensyn til at dagens vegetasjonsbuffer mot dyrkamarka ville blitt brutt. Det er heller ikke gunstig med en tursti langs naboboligenes private hager. Ned fra f_LEK2 er det bratt terreng med stedvis skråning på 1:4. Tidsbesparelsen med en snarveg, sammenlignet med den etablerte gang- og sykkelveg langs Skatvalsvegen, er også liten, da strekningen kun er 90 meter kortere, men med mer krevende terreng. I samme prosess ble det besluttet å legge fortauet langs Fagerhaugveien (f_KV2) langs vestsiden av kjørevegen. Dette gjør at det ikke er nødvendig med kryssing av denne, dersom man ønsker å gå til Skatval og skolen der. Fortauet gir en god, trafiksikker løsning for myke trafikanter i alle aldre.

5.10 MILJØOPPFØLGING/MILJØTILTAK

Det reguleres for en vegetasjonsskjerm mot jordbruket i sør, for å dempe konsekvensene for beboerne av driften på jorden. Beltet er regulert til å være 3m bredt fra tomtegrense til BF. Dette etter Statsforvalteren i Trøndelag sitt eksempel på avstand mellom dyrket mark og boliger, i retningslinjer for saksbehandling etter jord- og konsesjonsloven. Arealet er i dag vegetert med busker og trær, og har en varierende helning på mellom 11 og 25 grader.

Intensjonen er å bevare eksisterende tre innenfor f_LEK1.

Det legges opp til at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. Eksisterende flomveier utenfor planområdet skal opprettholdes i sitt løp og ledes nedstrøms planområdet. For tekniske løsninger, se delkapittel



Figur 5.14: Bratthetskart i grader, hentet fra NVE.

5.11 UNIVERSELL UTFORMING

Alle adkomster til felles arealer, som blant annet renovasjon, uteoppholdsareal og lekeplass skal ha god tilgjengelighet for ulike brukergrupper. Lekeplassen i vest (f_LEK1) er plassert naturlig i terrenget, som heller mot sørvest. Helningen varierer mellom 0 og 15 grader. Hele lekeplassen er derfor ikke tilgjengelig for alle. Det er ønskelig å bevare det naturlige terrenget for å oppmuntre til ulike typer lek. Lekeplassen innenfor B vil ha en god tilgjengelighet.

Eksisterende bygg på planområdet vil bli utstyrt med heis. Nærheten til parkering og renovasjonsareal gjør at leilighetene kan tilrettelegges som tilgjengelige boenheter jf. byggt teknisk forskrift.

5.12 UTEOPPHOLDSAREAL

Uteoppholdsareal kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Følgende størrelser gjelder per boenhet:

- Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) 150m².
 - o Tillegg per boenhet inntil 60m² BRA på 30m².
- Konsentrert småhusbebyggelse (kjede-/rekkehus) 100m².
- Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter) 75m²

For 23 leiligheter utgjør kravet et uteoppholdsareal på 1725m² som er fordelt slik:

- Privat uteoppholdsareal per leilighet: balkong med areal på ca. 5-7m².
- Resterende 1564-1610m² lokaliseres på felles uteoppholdsareal.

Det er regulert for to felles lekeplasser, f_LEK1 og f_LEK2.

Innenfor f_LEK2 skal minimum 50 m² utformes som sandlekeplass. Denne er også felles med eksisterende boenheter i området. Dette for å sikre at boligene innenfor B3 og BK1 har en sandlekeplass i umiddelbar nærhet. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker. f_LEK2 kan skjermes ved hjelp av gjerde/hekk eller lignende i formålsgrensen. Dette er med på å bedre definere hvilke arealer som er felles for alle. Innenfor uteoppholdsarealet f_LEK2 skal størsteparten av eksisterende trær bevares.

f_LEK1 skal være felles og tilgjengelig for alle innbyggerne i planområdet og eksisterende boliger i nærområdet. Den er plassert i tunet mellom B1, B2 og BK2, og vil ha gode kvaliteter. Innenfor området skal det minimum 750 m² til en nærlekeplass, inkludert plass for ballspill. Lekeplassen skal inneholde et sitteområde med overbygg, fotballmål, samt øvrige sittebenker.

Innenfor f_LEK1 skal det settes av minimum 50 m² til sandlekeplass, per 10 boenheter innenfor B1, B2 og BK2. Lekeplassen skal inneholde minst en sandkasse, lekeutstyr/apparat for små barn, samt sittebenker. Total størrelse er 900 m². Eksisterende tre innenfor f_LEK1 bør bevares. f_LEK1 kan medregnes som felles uteoppholdsareal for boliger innenfor B1 og B2.

Det er en intensjon å bevare eksisterende sitteplass med tak nord-øst i formålet. Dette vil både skille området fra parkeringen og fungere som en tilgjengelig møteplass for alle aldre.

5.13 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planområdet ligger tett på dyrka mark. Derfor er det regulert en skogkledd buffersone, vegetasjonsskjerm, mellom boligformål og dyrka jord. Det er i tillegg en bratt skråning her. Dette for å minimere risiko og plager fra støv, støy, avdrift og lukt som følge av nærheten til jordbruket.

5.14 KULTURMINNER

Detaljreguleringen kommer ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Dersom det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk freda kulturminner først når arbeidet er i gang, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven):

5.15 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er ikke noe sosial infrastruktur i planområdet, og det legges heller ikke opp til slik virksomhet.

5.16 PLAN FOR VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

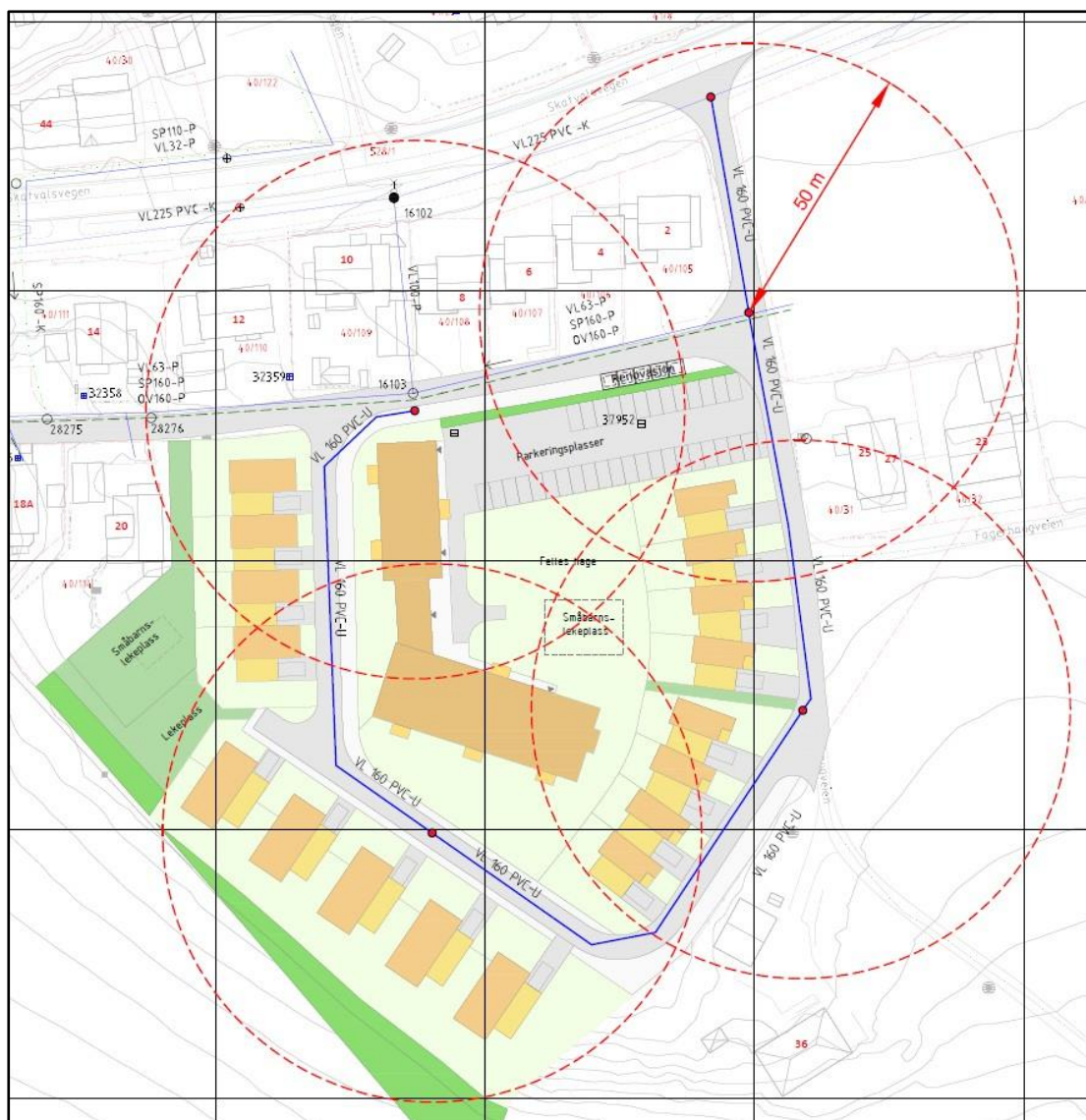
Vial AS har utarbeidet en VAO-rammeplan som viser forslag til prinsippløsninger for vann, avløp og overvann. Denne er vedlagt planforslaget, og kart som viser disse løsningene er gjengitt lenger ned.

Vann kobles på to eksisterende nett på to punkter; ved Skatvalsvegen og ved eksisterende ledning i Fagerhaugvegen. Eksisterende vannforsyning i privat ø100mm vannledning som krysser privat eiendom gnr. 40 bnr. 109 legges ned. Det er god kapasitet på vannforsyning, også for slokkevann. Det legges opp til fire nye brannkummer for å sikre god brannvanndekning.

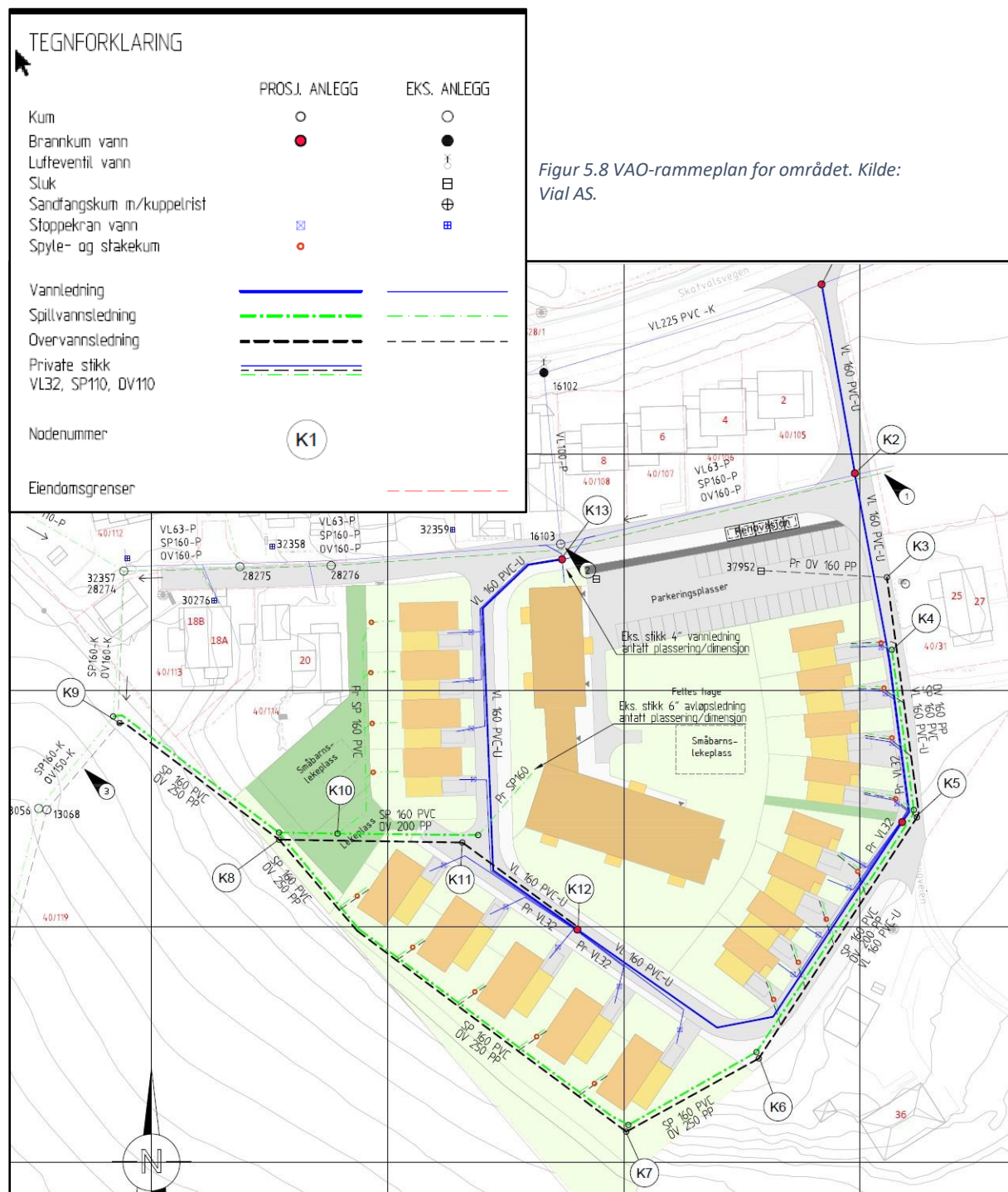
Spillvann kobles på eksisterende ledning i Fagerhaugvegene og føres ut av området i vest, sammen med overvann, med fall mot sørvest. Det legges ned overvannsledning sammen med vannforsyning og avløp, rundt hele planområdet.

Det legges samtidig opp at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. Eksisterende flomveier utenfor planområdet skal opprettholdes i sitt løp og i stand likt før tiltaket. Flomvannet skal føres på samme måte tilbake eksisterende flomveien nedstrøms utbyggingen.

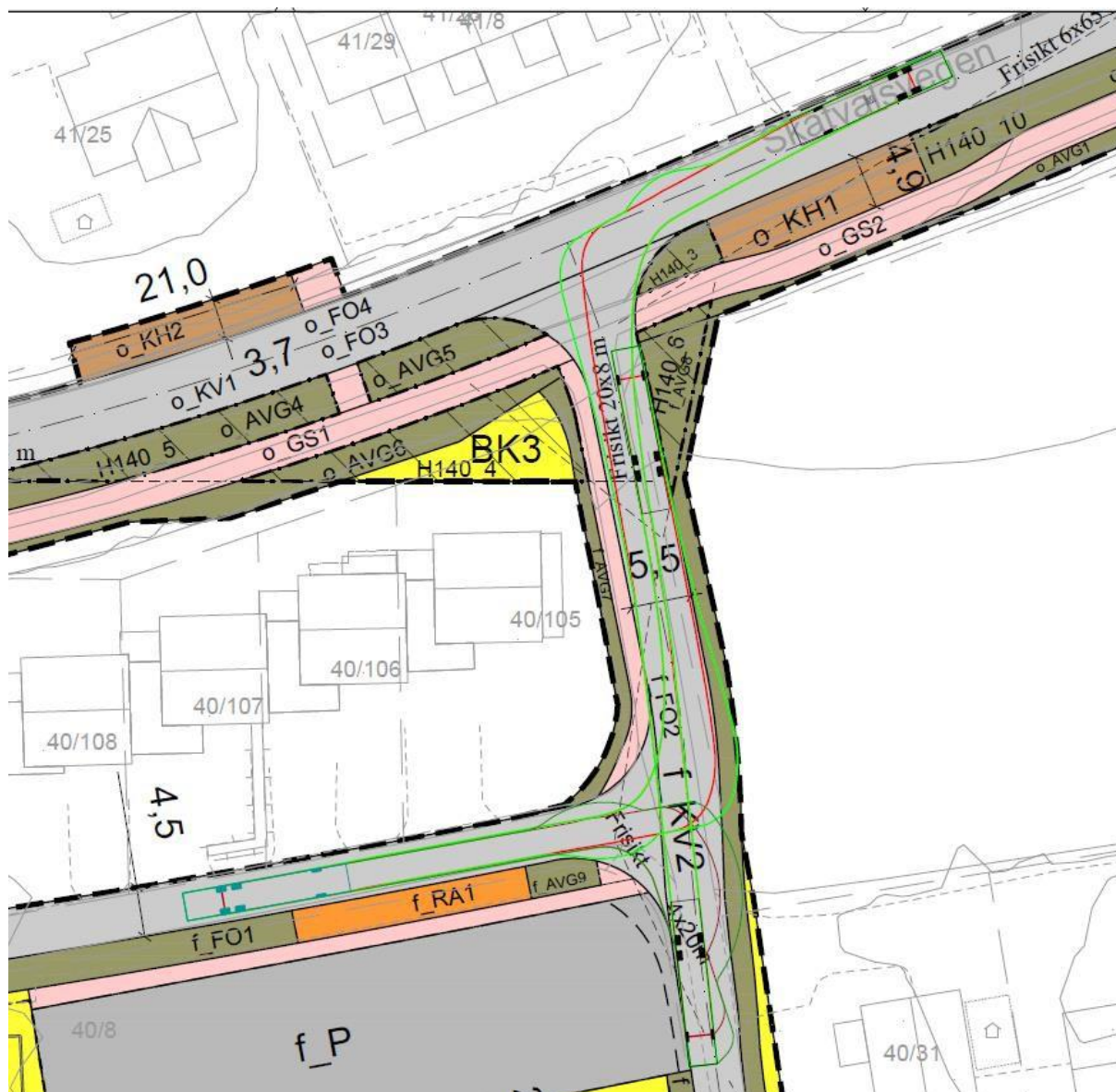
Iht. VA-norm skal overvann i størst mulig grad håndteres lokalt basert på tre-trinns prinsippet med infiltrasjon, å forsinke, eventuelle fordrøye vann og bruk av naturlige vannveier. Planområdet har i dag naturlig avrenning sørover gjennom dyrka mark frem til Vollselva. Det er rimelig å anta at overvann kan tilføres elven også etter utbygging. Det forventes at overflateavrenning vil forsvinne raskt delvis gjennom infiltrasjon i grunnen og opptak av vegetasjon. I VA-planen er det i hovedsak lagt opp til at overvann skal ledes ut på kommunalt nett. Dette er godkjent av VA-avdelinga i Stjørdal kommune.



Figur 5.7: Brannvannsdekning. Røde prikker er brannnummer. Kilde: Vial AS.



Figur 5.8 VAO-rammeplan for området. Kilde: Vial AS.



Figur 5.18: Sporingskurver for buss, 15 meter.

5.18 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Tabellen under er hentet fra ROS-analysen, som ligger med som vedlegg til planen. Denne tar for seg avbøtende tiltak/løsninger for identifiserte uønskede hendelser.

Tabell 4: Tabell hentet fra ROS-analysen, som viser tiltak for identifiserte uønskede hendelser.

Sårbarhet/risiko	Tiltak	Oppfølging
Høyspentlinje	Legges under bakken før ferdigattest. Regulere fareområde rundt mastene i plankart.	- Sikres i bestemmelsene - Plankart
Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Sikre plan for anleggsgjennomføringen.	- Sikres gjennom planbestemmelser.
Skolebarn ferdes gjennom planområdet/ Ulykke med gående/syklende	Gode siktforhold i avkjørsel. Regulere for fortau på de mest trafikkerte veiene på planområdet.	- Plankart med tilhørende bestemmelser
Masseras/-skred	Geoteknisk rapport ligger vedlagt planen.	- Ikke behov for oppfølging i plandokumentene, da det ikke er fare for masseras/-skred.
Ulykke i av-/påkørsel	Sikre oversiktlig avkjørsel i Fagerhaugveien. Regulere separat fortau slik at krysset er sikrere for myke trafikanter. Ut over dette er det ikke noe som kan fastsettes i planen, men er tiltak Trøndelag fylkeskommune bør vurdere som veieier av Skatvelsvegen.	- Plankart - Planbestemmelser
Støy; andre kilder	Sikre bestemmelser ved detaljreguleringen, som ivaretar nivåer av støy etter T-1442/2021. Sikre tiltak mot støv og eventuelt behov for opprydning i og etter bygge og anleggsperioden etter T-1520.	- Planbestemmelser

5.19 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.19.1 Før ig (felt B1-3, BK1-2, f_RA, f_LEK1-2, f_P, f_KV, f_FO1-2)

Utomhusplan

Til søknad om igangsettingstillatelse for felt B1-3, BK1-2, f_RA, f_LEK1, f_LEK2, f_P skal det vedlegges en detaljert utomhusplan. Denne må godkjennes av Stjørdal kommune. Utomhusplanen skal vise plassering av bebyggelse, høydesetting av bebyggelse og opparbeidet terreng, tomteinndeling, uteoppholdsareal, tiltak for overvannshåndtering, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst/avkjørsler, parkering og renovasjon.

Teknisk infrastruktur

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en detaljert VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Stjørdal kommune. VA løsninger skal være i samsvar med prinsipper i VA rammeplan, datert 08.01.2024, eller senere revisjoner av denne.

Anleggsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse av utbygging av boligområdene skal det vedlegges en plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, inkludert en vurdering av trafiksikkerhet for skolebarn i anleggsperioden, støy- og miljøforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Anleggsplanen må angi trasé for gående og syklende i anleggsperioden. Det skal vurderes konkret om adkomstveg med fortau fra kryss med Skatvalsvegen, skal opparbeides iht. til reguleringsplanen før anleggsarbeidene på gnr./bnr. 40/118 tar til.

5.19.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1-3 og BK1-2, o_KH1-2, f_LEK1-2, f_KV2, KV4-5)

Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, elektrisitet, renovasjon m.m.) knyttet til de ulike delområdene, er etablert.

F_FO1 og f_FO2 skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

Kollektivholdeplass

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før kantstoppene o_KH1-2 er ferdig opparbeidet, med tilhørende krysningsmulighet over o_KV1.

Lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor B3 og BK1 skal lekeområdet innenfor f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. 6.1.1. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstseson.

Før det kan gis brukstillatelse for boenheter innenfor B1, B2 og BK2 skal f_LEK være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. 6.1.1. Eventuelt skal denne være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstseson.

Høyspentlinje

Før bebyggelse innenfor B3 kan tas i bruk skal høyspentledning legges under bakken.

Tursti

Før bebyggelse innenfor B2 kan tas i bruk skal turveg være ferdig opparbeidet, jf. 3.1.3.d.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

6.1.1 Statlige retningslinjer

Planforslaget bygger på et allerede utbygd areal, og har avsatt vegetasjonsskjerm som buffersone til landbruket. Dette både for å unngå driftsmessige ulemper fra landbruket, men også å skape en avstand til dyrka mark slik at den ikke forringes. Ved å bevare bygningsmassene på tomten, og endre bruken, er planforslaget med på å utnytte eksisterende kvaliteter på en bærekraftig måte.

Planområdet ligger i tilknytning til allerede eksisterende gang- og sykkelveg. I tillegg regulerer planen for kantstopp på nord- og sørsiden av Skatvalsvegen. Det er registrert som et stopp i AtB sin reiseplanlegger i dag, men er ikke utstyrt med skilt eller liknende som signaliserer at det er en holdeplass der. Nærhet til togstasjon gjør også området attraktivt for pendlere. Det vil dermed være attraktivt å gå, sykle eller benytte seg av kollektivtrafikken, og muliggjør trygge turer i nærmiljøet som er med på å bygge opp under folkehelsen.

Skatval sentrum, som ligger i underkant av en kilometer fra planområdet har viktige funksjoner som legesenter, skole, matbutikk og barnehage. Med et utvalg av ulike boenheter og størrelser er Fagerhaug boligområde et sted man kan bo store deler av livet, og sammen med ulike personer i andre livssituasjoner. Fortau internt på planområdet sammen med nye siktlinjer og siktsoner i kryss er med på å skape et tryggere trafikkbilde.

Planområdet er derfor vurdert til å ha en god plassering, med tanke på føringer og mål i *statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*.

6.1.2 Overordnet plan

Parkeringsdekning

Statsforvalteren i Trøndelag hadde innspill ved varsel om oppstart om å minimere bakkeparkering. Naboer som har kommet med innspill om gjesteparkeringsplasser for eksisterende boenheter på felles parkeringsareal har ikke fått dette. Med bakgrunn i at kommunen har knyttet seg til byvekstavtalen, hvor nullvekstmålet for persontransport står sentralt, legges kommunens egne bestemmelser fra kommuneplanen til grunn.

Avstand til fulldyrka jord

Retningslinje i kommuneplanens arealdel sier at ny bebyggelse ikke skal plasseres nærmere fulldyrka jord enn 20m. Plankartet legger opp til en vegetasjonsskjerm mellom dyrka mark og boligformål på 3 m. Dette er hentet fra Statsforvalteren i Trøndelag sitt eksempel på avstand mellom dyrket mark og boliger, i retningslinjer for saksbehandling etter jord- og konsesjonsloven. I tillegg er terrenget kupert mellom byggegrense og dyrka jord.

6.2 LANDSKAP

En haug på planområdet som i dag blir benyttet til lek, vil bli fjernet for å kunne tilrettelegge for veg. Planområdets sør-vestlige del vil fortsatt være bratt, som kan etableres med f.eks. sklie, eller brukes til aking i vinterhalvåret. Utsikten på planområdet vil bedres ved at haugen forsvinner. Konsekvensene sees derfor ikke på som vesentlige for landskapet på planområdet.



Figur 6.1: Haug på planområdet som fjernes.

6.3 STEDETS KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK

Planområdet vil endre karakter i form av bruk. Dagens situasjon er en barnehage med tilhørende lekeareal. Planområdet vil bli omgjort til ulike type boliger med tilhørende privat og felles uteoppholdsareal. Dersom husmorskolen blir bevart vil det nye boligområdet ha gjenkjennelige strukturer fra dagens situasjon. Dersom det blir aktuelt å rive bygningen og erstatte den med en ny, vil den nye ha tilsvarende volum og høyder som dagens situasjon. Supplerende boliger vil være frittliggende og kjedede eneboliger, som er vanlig på Skatval.

Detaljreguleringen legger opp til en høyere tetthet. Likevel er boligområdet tett på planområdet høyt utnyttet, slik at tiltakene ikke vil skille seg ut for området. For å ivareta steds karakter, bygger den foreslåtte situasjonsplanen videre på tunformen som er å finne i dag både på planområdet og omkringliggende gårdstun.

Bestemmelsene regulerer for at det er tillat med saltak, pulttak og flatt tak. Omkringliggende bebyggelse har hovedsakelig saltak, hvorav noen mindre bygg har pulttak. Det er ønskelig å kunne tilrettelegge for en variasjon, både for å få et moderne uttrykke på ny bebyggelse, men også av praktiske årsaker som å kunne tilrettelegge for takterrasse.

Planforslaget er derfor vurdert til å bade ivareta elementer fra steds karakter og estetikk, men også utfordre den.

6.4 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Under illustreres solforholdene av foreslåtte tiltak ved jevndøgn og sommervinter kl. 09, 12, 15 og 18. f_LEK markert med hvit linje. Først vises forslaget med eksisterende bebyggelse bevart. Nedenfor vises forslaget med ny bebyggelse med nye høyder, henholdsvis mønehøyde 10,5 m og gesims 8 m for B1 (barnehagebygget), mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3,5 m for bestemmelsesområde #1 Utforming, og mønehøyde 12 m og gesims 10 m for B2 (husmorskolen).

Bebyggelsen vil ikke skyggelegge for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.

6.4.1 Eksisterende bebyggelse bevart

I dette forslaget er eksisterende bebyggelse bevart, med dagens høyder. For nytt lekeareal er det noe skygge ved kl. 9 og 18 vårjevndøgn, men øvrige tidspunkt er det svært gode solforhold.



Jevndøgn kl.09:00



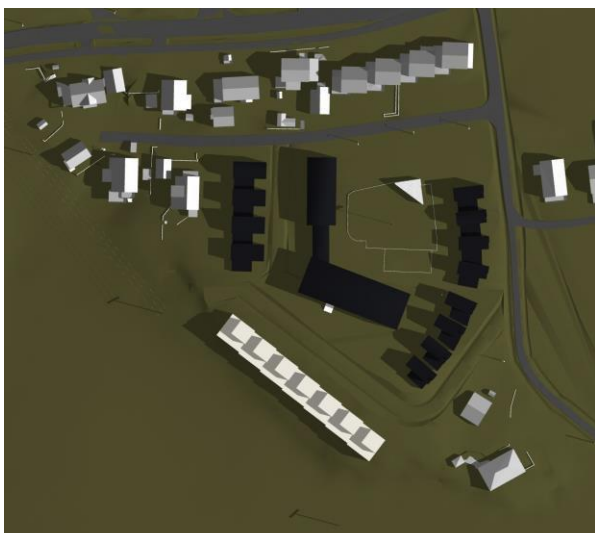
Jevndøgn kl.12:00



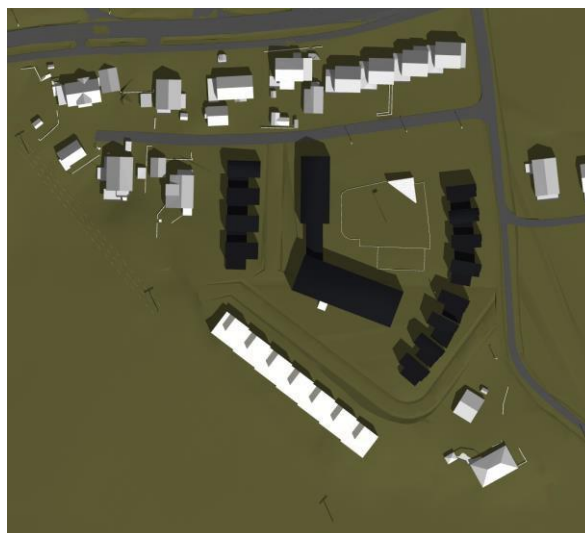
Jevndøgn kl.15:00



Jevndøgn kl.18:00



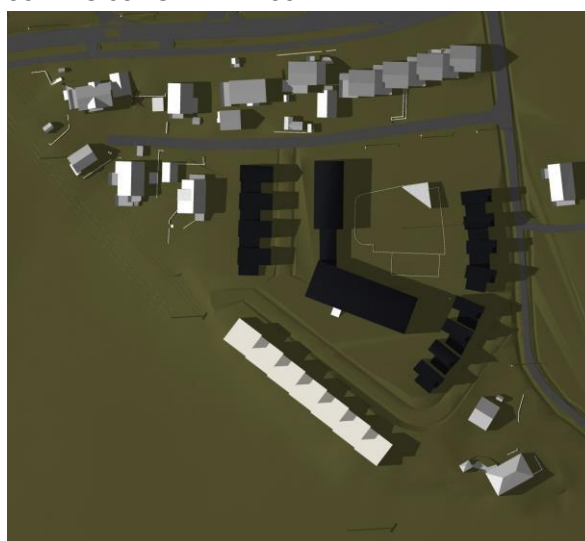
Sommersolverv kl. 09:00



Sommersolverv kl. 12:00



Sommersolverv kl. 15:00



Sommersolverv kl. 18:00

6.4.2 Eksisterende bebyggelse erstattet med ny bebyggelse

I dette forslaget er eksisterende bebyggelse revet, og bebyggelsen hevet tilsvarende nye høydebestemmelser for B1, B2 og #1 Utforming.

For nytt lekeareal er det noe skygge ved kl. 9 og 18 vårjevndøgn, men øvrige tidspunkt er det svært gode solforhold.



Jevndøgn kl.09:00



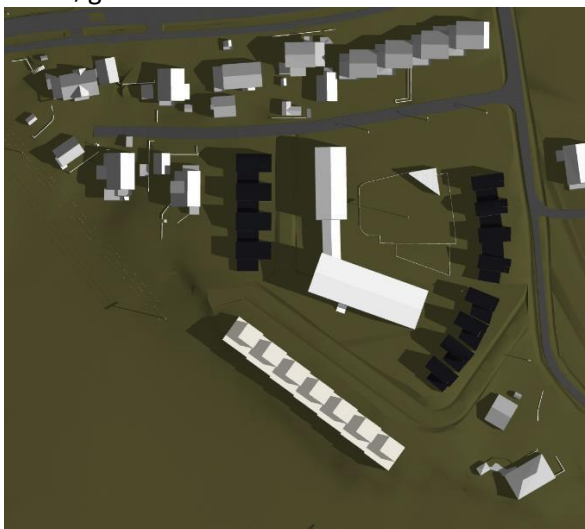
Jevndøgn kl.12:00



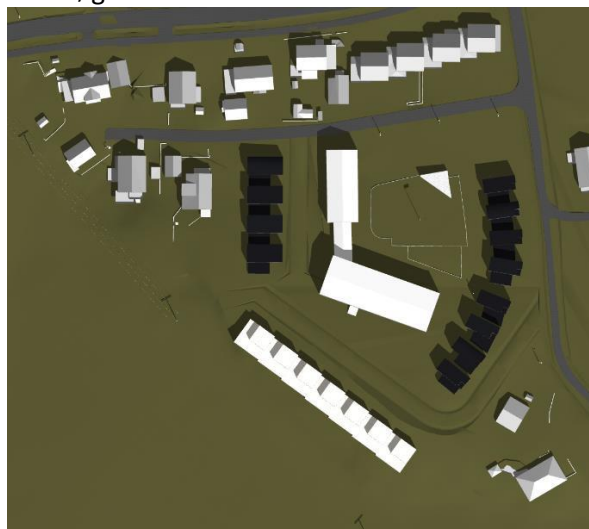
Jevndøgn kl.15:00



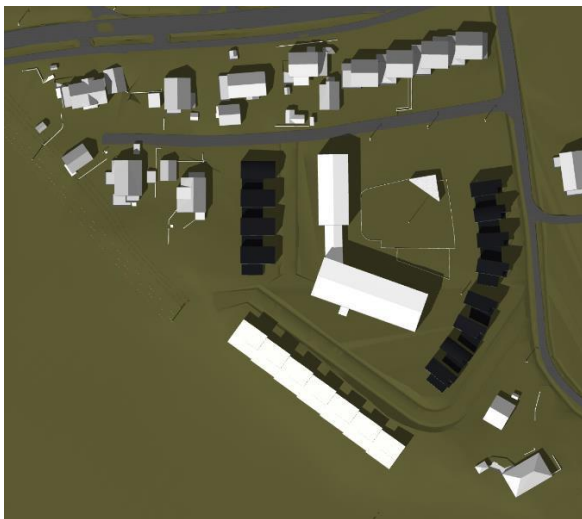
Jevndøgn kl.18:00



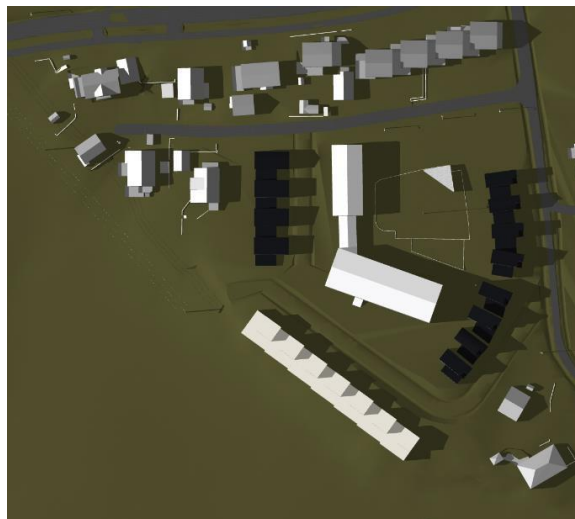
Sommersolverv kl. 09:00



Sommersolverv kl. 12:00



Sommersolhverv kl. 15:00



Sommersolhverv kl. 18:00

6.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Det er som nevnt ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø tilknyttet planområdet. Det er likevel sikret i bestemmelsene at dersom det først ved igangsetting viser seg å kunne virke inn på fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og melding sendes til Trøndelag fylkeskommune og/eller Sametinget, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

6.6 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Planforslaget er vurdert etter prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldsloven.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig informasjon fra artsdatabanken, naturbase og hjorteviltregisteret.

§9 Føre-var-prinsippet

Den foreliggende kunnskapen er vurdert til å være tilstrekkelig for å kunne vite hva slags konsekvenser beslutningen om plangjennomføring vil få for naturmangfoldet.

Det er som nevnt gjort registreringer av 39 fuglearter som er rødlista på Artsdatabanken. De fleste observasjonene er av ukjent aktivitet. Med bakgrunn i at planområdet allerede er utbygd og uten viktige naturtyper, vurderes tiltaket ikke til å påvirke fugleartene vesentlig. Det er derfor ikke iverksatt tiltak etter føre-var-prinsippet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Større trær på planområdet må fjernes for å etablere foreslåtte tiltak. Vegetasjonsskjermen i sør bevarer naturmangfoldet. Naturtilstanden vil i liten grad bli modifisert.

§11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver bærer kostnader ved miljøforringelse i henhold til lovverk. Det innebærer at metoder som er miljømessige forsvarlige må benyttes, selv om disse i enkelte tilfeller kan være mer kostbare.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke avdekket miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder som må følges basert på planforslaget.

6.7 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planområdet ligger i nærhet til Arnstadklampen, som kommunen klassifiserer som et svært viktig friluftsområde. Dette er en kvalitet som sikrer gode friluftsområder for beboerne. Internt på planområdet blir det regulert for fortau, som gjør trafikksituasjonen sikrere for myke trafikanter. Disse knytter seg igjen på eksisterende gang- og sykkelveg langs Skatvalsvegen, og fører frem til Skatval sentrum. Det at det er tilrettelagt for gang- og sykkelveg, gjør det attraktivt å benytte andre fremkomstmeter enn bil. Det gjør det mulig for barn å gå eller sykle til skolen. Dette igjen er med på å bygge opp under folkehelsen.

6.8 UTEOMRÅDER

Detaljreguleringen bygger ned noen av dagens lekearealer, men tilfører og oppgraderer dagens og nye lek- og uteområder. F_LEK1 er plassert innenfor dagens lekeplass på tunet, hvor det skal opparbeides med ny nærlekeplass/ballplass og sandlekeplass. Disse ligger sentralt på Fagerhaug, til glede for dagens og fremtidige innbyggere. Det er også satt konkrete krav til innhold på lekeplassen, avhengig av hvem den er egnet for. Innenfor sandlekeplassen er det planlagt sandkasse, sitteplasser og lekeapparater/-utstyr for små barn. Innenfor nærlekeplassen er det planlagt ballplass, sitteplasser under tak. Videre er kravene om privat og felles uteoppholdsareal fra KPA videreført i bestemmelsene. Det vurderes at planforslaget legger opp til gode utearealer til glede for de eksisterende og de nye beboerne i området.

F_LEK2 er innenfor dagens lekeplass, men denne vil oppgraderes til en sandlekeplass med tilhørende møblering.

I tillegg ligger nærmeste ballplass/strøkslekeplass ved skolen, i underkant av én kilometers gangavstand fra planområdet. Adkomsten til skolen er en belyst gang- og sykkelveg, som ligger separert fra bilveien. Hastigheten forbi planområdet er 40 km/t, med opphøyd gangfelt ved kryssing av Skatvalsvegen. Adkomsten regnes dermed som god til nærlekeplassen.

6.9 TRAFIKKFORHOLD

Ved innspillene som kom inn til varsel om oppstart av planarbeider var det flere naboer som ønsket seg en bom, som hindret gjennomkjøring. Det var ikke enighet i hvor bommen skulle plasseres. Dette har blitt drøftet med kommunen, og har blitt vurdert som unødvendig da det ikke er snakk om store mengder trafikk. Plankonsulent vurderer det slik at trafikken trolig vil fordele seg likt på internveiene naturlig. I tillegg sees det som positivt å holde veien åpen for gjennomkjøring, dersom f.eks. renovasjonsbil står og tømmer de nedgravde containerne og sperrer veien.

Planforslaget tilrettelegger for å etablere opp til 42 boenheter på planområdet. Det gir en økning i ÅDT i krysset Fagerhaugveien/Skatvalsvegen fra estimert 89 til 275.

$$\text{Boenheter} \times \text{antall personer per bolig} \times \text{antall turer per person} \times \text{andel bilførere i kommunen} = \text{ÅDT}$$

$$62 \times 2,23 \times 3,24 \times 0,615 = \underline{275}$$

Vegkrysset Fagerhaugveien/Skatvalsvegen har blitt belyst som problematisk av naboene. Siktlinjer i krysset er regulert, med tilhørende bestemmelser for frisiktsonene. Frisiktsonen går gjennom deler av det gjerdet som er oppført mellom Skatvalsvegen og den eksisterende bebyggelsen i Fagerhaugvegen. For at sikten skal bli tilfredsstillende må gjerdet rives. Andre løsninger, som f.eks. forkjørersrett, må gjennomføres av fylket, da Skatvalsvegen er en fylkesveg. I tillegg er det tilrettelagt for et fortau langs veien, slik at det blir tryggere for myke trafikanter å ferdes der.

ATB og Trøndelag fylkeskommune hadde innspill til varsel om oppstart om å etablere kantstopp langs nordsiden av Skatvalsveien. Derfor er ikke eksisterende bussholdeplass videreført. Den erstattes av kantstopp på sørsiden av Skatvalsvegen, øst for krysset Skatvalsvegen x Fagerhaugvegen. Videre er det regulert et kantstopp på nordsida av Skatvalsvegen. Begge stoppene er dimensjonert iht. kollektivhåndboka v123.

Det er også kommet inn innspill fra Ståle Fiskvik om at Fagerhaugvegen er for smal til at traktor og andre kjøretøy kan passere hverandre. For å bedre forholdene for møtende trafikk er deler av vegen utvidet med 0.25 m.

Planforslaget legger opp til gode trafikale løsninger for den nye bebyggelsen. Planforslaget hensyntar mange av de innspillene som er kommet inn ila. planprosessen, og forbedrer de trafikale forholdene i området.

6.10 BARNES INTERESSER

Barna på planområdet vil ha en trygg skolevei, langs eksisterende gang- og sykkelveg. I tillegg er det regulert for fortau på de internveiene med høyest trafikk. Situasjonsplanen legger også opp til snarveier og stier til felles uteoppholdsareal og lekeplasser internt på planområdet, skjermet fra trafikkarealer. Der de må krysse kjørevei er det enten fortau, eller kryssing av boliggate med lite trafikk.

For eldre barn vil nærlekeplassen være et naturlig samlepunkt med muligheter for uorganisert lek og ballspill. I tillegg er det nærhet til skolen med tilhørende lekeplass og ballplasser gjør området attraktivt for eldre barn. I tillegg skal det etableres egne lekeapparater internt på planområdet. De yngre barna vil også være godt ivaretatt med nærlekeplassen, i tillegg til sandlekeplassene innenfor f_LEK1 og f_LEK2. Barns interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

6.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

6.11.1 Skole og barnehage

Som en tommelfingerregel genererer 100 boenheter 6,5 barn per alderstrinn. 80% av barn i nye felt trenger barnehageplass. Dette er utgangspunktet for regnestykket under.

$$(40 \times 6,5)/100 = 2,6 \text{ barn per alderstrinn}$$

$$2,6 \times 0,8 = 2,08 \text{ barnehageplasser per alderstrinn}$$

Det vil si at utbygging av 40 boenheter medfører et behov på 2,6 barn per alderstrinn på skolen, og 2,08 barnehageplasser per alderstrinn.

Kapasiteten ved Skatval skole er for øyeblikket nær full, med over 90 % av anslått kapasitet i bruk. Det er en generell praksis der full kapasitet anses å være rundt 80-90 %, da det tar hensyn til variasjoner i elevtall mellom årskullene. Prognoser antyder en gradvis økning i elevtallet frem mot

2030-2040, selv uten detaljregulering for Fagerhaugen. Utbyggingen forventes å forsterke presset på skolekapasiteten.

Etter nedleggelsen av den private barnehagen Solkollen i 2023, er det nå to barnehager på Skatval, hvorav én er sentrumsnær. Ingen umiddelbare planer er satt i verk for å utvide barnehagetilbudet på Skatval, ettersom det er ledig kapasitet i kommunen samlet sett, spesielt i de private barnehagene. Det er imidlertid ledige, sentrumsnære arealer på Skatval som kan benyttes til fremtidig utvidelse, regulert med formål i sentrum

6.11.2 Helsetilbud

Skatval legekort ligger i Skatval sentrum, omtrent 1 kilometer fra planområdet. Det er gang- og sykkelveg hele veien fram til legesenteret.

6.11.3 Møteplasser

Med bakgrunn i at planen legger opp til en sammensetning av like typer bolig, og ulike størrelser, vil boligene kunne tiltrekke seg en varierende gruppe mennesker. Personer i ulike livssituasjoner vil kunne leve sammen. Derfor er det fastsatt i bestemmelsene at felles uteoppholdsareal skal opparbeides med ulike soner, tilrettelagt for ulike aldre og funksjonsnivå. Uteoppholdsarealene og lekeplassene vil derfor være gode møtepunkt både for planområdets beboere, men også nabolaget rundt.

6.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det er tenkt at eksisterende bebyggelse på planområdet skal utstyres med heis. Dette vil tilgjengeliggjøre leilighetene for en større brukergruppe. Leilighetene vil være arkitekttegnet, med utgangspunkt i eksisterende rominndeling. Dette vil gi en variasjon i størrelsene på leilighetene.

Videre er planområdet relativt flatt, foruten noe skråning i sør. Uteoppholdsarealene vil dermed være delvis tilgjengelige. f_LEK som er fastsatt i plankartet vil være allment tilgjengelig. Det er blant annet ønskelig å bevare eksisterende gapahuk med overbygg innenfor f_LEK, dette er for å sikre møteplasser som alle brukergrupper kan dra nytte av.

Deler av områder skråner naturlig mot sørvest. Det er ønskelig å bevare denne terrengformen for å tilrettelegge for ulike typer lek. Plankonsulent vurderer likevel at det er tilstrekkelig areal avsatt til uteopphold og lek, slik at alle skal ha tilgjengelige områder for tilpasset rekreasjon og lek tilpasset funksjonsnivå.

Det er regulert fortau langs parkeringsarealet, for å sikre god adkomst for personer som skal kaste søppel. Dette gjør at det ikke er noen hindringer i veien for personer med nedsatt funksjonsevne. Dunkene er regulert til å være nedgravde, og er i større grad mer tilgjengelige enn andre løsninger for oppbevaring av søppel, som f.eks. frittstående dunker.

Fortauet videreføres langs f_KV2 for å sikre god og trygg tilgjengelighet til gang- og sykkelveg langs Skatvalsvegen.

6.13 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Gjennom planprosessen har Tensio lagt frem et forslag om plassering og størrelse på nettstasjon, basert på situasjonsplanen og boligtypene. Det er tatt utgangspunkt i minste standard komponent under bygging av prosjektet, ettersom Tensio ser det som lite sannsynlig at det kommer andre større ny-tilknytninger, ut over det som er signalisert i området i nærmeste fremtid.

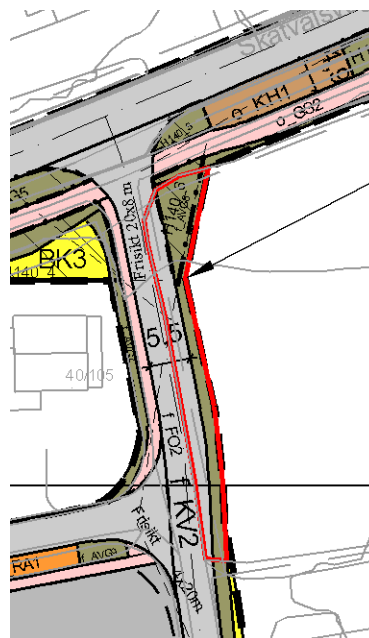
6.14 ROS

Planforslaget har fastsatt tiltak for å minimere risiko og/eller konsekvens for de registrerte ønskede hendelsene som har kommet frem i ROS-analysen. Dette gjelder både for eksisterende risiko og som følge av nye tiltak. Oppfølging av tiltakene er fastsatt i plankart og i bestemmelsene, som gjør de juridisk bindende.

6.15 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Vegetasjonsskjermen som er regulert langs den dyrka marka skal fungere som en buffersone. Dette for å skjerme bebyggelsen mot de landbruksaktivitetene som skaper støv og støy. I tillegg vil vegetasjonsskjermen andre veien kunne ta opp overvann som renner fra planområdet, og hindre at det renner ut på dyrka mark. Dette er med på å begrense forurensing.

Langs ny adkomstveg vil det omdisponeres en smal stripe dyrkamark til nytt vegareal. Dette for å realisere utbedring av adkomstveg med tilhørende fortau. Det er snakk om 223 m² som omdisponeres.



Figur 2 Dyrkamark som omdisponeres til samferdselsanlegg; fortau, kjøreveg og annen veggrunn

6.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann, avløp og overvann kobles på kommunalt ledningsnett, som vist i VA-planen. Nye VA-anlegg innenfor eiendomsgrenser skal være privat. Før utførelse skal alle VA-planer detaljeres og teknisk godkjennes av Stjørdal kommune. Alle vannmengder og ledningsdimensjoner må kontrolleres ved detaljering. Hvis ledninger og kummer er lagt iht. VA-normen tar kommunen over dette i etterkant.

Det er behov for å bytte ut overvann- og spillvannsledninger ned mot jernbanen (fra kum 9 (se VA-planen), da disse har for liten diameter til å håndtere vannmengden som følger av utbyggingen. Dette er avklart med Stjørdal kommune, og vil bli behov for en utbyggingsavtale for dette.

Høyspennet legges under bakken, noe som gir god utsikt utover kulturlandskapet mot sør.

6.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Plankonsulent vurderer ikke at planforslaget vil ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.18 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Arealet vil ikke lenger legge opp til næringsvirksomhet innenfor planområdet.

6.19 INTERESSEMOTSETNINGER

Gjennom innspillene som kom inn ved varsel om oppstart av planarbeider har det kommet frem en interesse motsetning når det kommer til parkering. Naboene ønsker godet med å kunne benytte felles parkeringsareal til sine gjester. Dette for å unngå at folk parkerer langs dagens boliggate, Skatvalsvegen, eller andre steder som ikke er ønskelig. Statsforvalter har uttalt seg at de ønsker å begrense bakkeparkeringen. All parkering på planområdet er lagt opp til å være bakkeparkering, og det er derfor vurdert å ikke legge opp til ekstra gjesteparkeringsplasser. Området har i dag gode muligheter for andre fremkomstmidler enn bil. Det er gang- og sykkelveg til Skatval sentrum med togstasjon for regiontog, og det skal opparbeides nye holdeplasser for buss langs fylkesvegen.

Naboene har også hatt et ønske om bom ved avkjørsel til ny ringveg rundt bebyggelsen. Dette for å unngå gjennomkjøring langs den nye kjørevegen mot sør. Forslaget har blitt vurdert gjennom planprosessen i samråd med kommunen, men det sees som lite hensiktsmessig. Det ikke er fare for at folk utenfra tar en snarveg gjennom feltet for å komme seg til et annet sted, det er kun de som skal hit som kjører her. For beboerne på området vil trafikken fordele seg jevnt, da vi forventer at nye beboere velger korteste og raskeste veg ut på Skatvalsvegen. Ulempene med bom er at det medfører behov for snuplass på begge sider av bommen, og bom utgjør en ekstra hindring for vedlikeholdskjøretøy og nødetatene.

Plankonsulent mener at vurderingene som er gjort av punktene over er basert på den beste planfaglige løsningen.

6.20 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planområdet fortetter et allerede delvis utbygd areal. Eksisterende parkeringsplass er tenkt videreført sammen med den største bygningen på planområdet. Ved å gjøre om bygningene som gjennom tidene har vært brukt til skole og barnehage til leiligheter, og etablere heisadkomst, vurderes tiltaket som et bærekraftig alternativ til å rive og bygge nytt. Sistnevnt er det også åpnet opp for, gjennom å tillate at den aktuelle bygningen kan rives.

Utbygging av området vil gi flere harde flater, noe som vil øke avrenninga fra planområdet. Framtidig avrenning er beregnet i rammeplanen for VA. Planen skisserer at mesteparten av overvannet fra området skal ledes ut på overvannsnettet med utslipp til Vollselva i sør. Avrenning fra veg skal ledes gjennom sandfang før vannet slippes på ledningsnettet.

6.21 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget omregulerer arealet fra næring- til boligformål. Omdisponeringa er ikke i tråd med gjeldende KPA, men arealet er foreslått som nytt boligområde i ny KPA. Planforslaget er i tråd med regionale og statlige føringer, og det er i hovedsak i tråd med kommunale føringer, i overordna plan. Planforslaget legger til rette for at folk kan bo klima- og miljøvennlig i et bo-, leve-, og transportperspektiv, og det ivaretar, og bygger opp under, barns interesser.

7 INNKOMNE INNSPILL

7.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Oppstartsmøte for Fagerhaug boligområde ble holdt 25. mai 2023. Videre ble det varslet oppstart av planarbeider i avisa Bladet, og berørte parter den 17. juni 2023. Frist for innsending av merknader var 08. juli 2023. Som følge av innkomne merknader har det blitt avholdt møte med kommunen for å gjennomgå merknadene, og sammen komme med en løsning som passer detaljreguleringen. Møtet ble avholdt 30.08.23.

Videre har det også blitt gjennomført avklaringer direkte med blant annet Innherred renovasjonsselskap og Tensio TN for å imøtekomme merknadene deres på best mulig måte.

20.10.2023 ble planen sendt på begrenset høring til naboer, interesseorganisasjoner og myndigheter, for å utvide planområdet til å inkludere areal for kantstopp. Dette etter innspill fra AtB og Trøndelag fylkeskommune. Frist for innspill ble satt til 12.11.23. I perioden kom det 8 innspill.

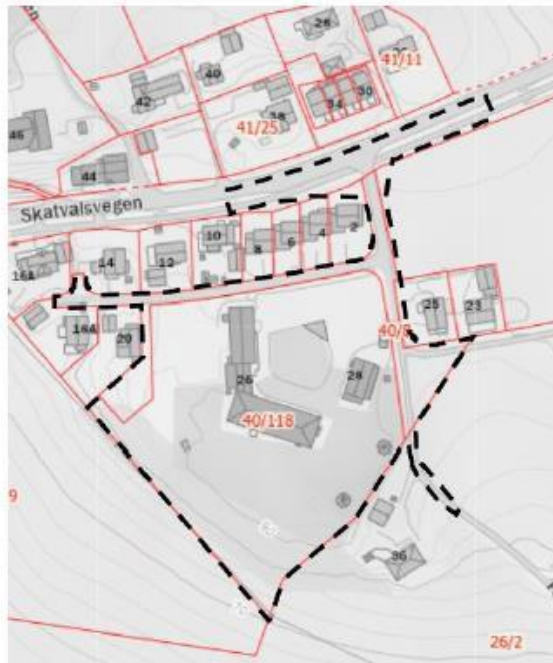
I planprosessen ble adkomstveg med tilhørende fortau og sidearealer dimensjonert til noe større enn opprinnelig varslet.

Utvidelsen av samferdselsanlegget kommer som følge av økt trafikk i krysset Skatvalsvegen x Fagerhaugen og utbedring med fortau og tilhørende grøftearealer.

Utvidelsen innebærer 130 cm utvidelse av planområdet, over en strekning på 31 m langs f_KV2. Se vedlagt bilde.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres det herved at Norgeshus AS på vegne av Norgeshus Eiendomsutvikling AS starter arbeidet med detaljregulering for Fagerhaug Boligområde. Planen har fått planID 5031. Planområdet og beliggenhet er vist på kart under.



Planområdets størrelse er på ca. 17,4 daa, og ligger like ved Skatvalsvegen på Fagerhaug. Detaljreguleringen vil erstatte reguleringsplan Fagerhaug Vestre, planID 2-019, og deler av bebyggelsesplan Fagerhaug Vestre, planID 3-019A.

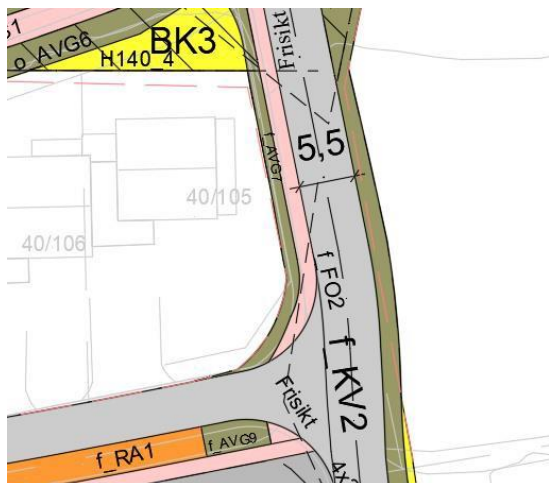
Detaljreguleringen skal legge til rette for boligbebyggelse. Foreløpig mulighetsstudie anslår omtrent 40 enheter. Den største bygningskroppen på planområdet er planlagt bevart, og omgjort til leiligheter. Eksisterende bygg øst i området er forutsatt revet. Omkringliggende areal vil bli benyttet til bebyggelse bestående av fritliggende 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.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet merkes «23-0183 Fagerhaug boligområde» og rettes til: NORGESHUS AS v/Nina Helene Ask, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post: nina.ask@norgeshus.no.

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

Frist for å sende inn merknader er **08.07.23**.

Figur 7.2: Annonse som ble postet i Bladet 17.juni.2023.



Figur 3 Plankart med varslet utvidelse av planavgrensning. Innsendt plankart har noe grøfteareal, utenfor planavgrensningen.

7.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Alle merknader legges i sin helhet som vedlegg til planen. På neste side følger en oppsummering av merknadene, med plankonsulent sin kommentar til hvordan innspillet er hensyntatt i planarbeidene. Dette gjelder også innspillene fra den begrensa høringa.

Varsel om oppstart	
Berørt part med dato og innspill	Plankonsulents kommentar
Innherred renovasjon – 20.06.23	
Utbygging av Fagerhaug boligfelt med 40 boenheter vil kreve 5 stk. nedgravde containere. Forslaget til plassering er en meget god løsning. Dette vil begrense tungtrafikk inn i feltet. Viktig at krysset ved avfallspunktet er stort nok så vi kan bruke det som snuhammer. Det må settes inn sporingskurver for buss. Det kan ikke være bygg, lysmaster eller andre hindringer for kranløft ved containerne. Minimum avstand er 1 meter fra containerne.	Løsning for renovasjon har blitt diskutert med renovasjonsselskap etter innspill. Det legges derfor opp til 7 nedgravde containere, for å etablere et felles renovasjonsanlegg for nye og eksisterende boenheter i området.
Når avfallspunktet blir på en parkeringsplass må det settes opp påkjøringshinder så containerne ikke blir skadet. F.eks. steiner eller betongsøyler. Innherred renovasjon ønsker tidlig informasjon når utbyggingen starter og planen videre for montering av avfallsløsning. Dette pga. lang leveringstid fra vår leverandør.	Påkjøringshinder er sikret i bestemmelsene.
Informasjon om nedgravd containerløsning. https://innherredrenovasjon.no/avfallshenting/felles-beholdere/nedgravde-containerne/	Ok.
Statens vegvesen – 23.06.23	
Statens vegvesen forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om	Avkjørsel til renovasjonsareal er dimensjonert for 15 meter buss, slik som

universell utforming. I tillegg trekkes det frem at det må etableres gode adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Statens vegvesen registrerer at området ligger 1km fra nærmeste skole, barnehage og butikksenter. Samtidig er det gang- og sykkelveg langs Skatvalsvegen, som gjør det naturlig å videreutvikle boligområdet som i intensjonen.	Innherred renovasjon ønsker. Videre adkomstmuligheter er dimensjonert for lastebil, for å sikre adkomst til utrykningskjøretøy. Adkomst er videre sikret i tråd med prinsippene om UU. Ok, forslagstiller stiller seg enig til uttalelsen.
Tormod Salberg - 29.06.23	
OK	Ok.
Heidi Krøke (nabo) – gbnr. 40/25 – 02.07.2023	
Lurer på om det er en plan for trafiksikkerhet, da det er lite avkjørsler på strekningen fra Skatval korsen/krysset mot Skatval sentrum. Legger til at det er uoversiktlig å komme seg inn på veien fra eiendommer, spesielt samfunnshuset.	Gjennom planprosessen har trafiksikkerheten blitt vurdert. Derfor er det regulert frisisiktlinjer og sikringssoner i plankartet, med tilhørende bestemmelser, som skal bedre trafiksikkerheten.
Ståle Fiskvik (nabo) – gbnr. 26/2 - 04.07.23	
Påpeker at eksisterende gårdvei til deres eiendom 26/2 skal utbedres og brukes som adkomst i nytt boligfelt i situasjonsplanen. Informerer om at 26/2 i dag er en gård som drives aktivt med planteproduksjon rundt om på Skatval, og at dette medfører til dels stor trafikk av landbruksmaskiner med en bredde opp til 3,5m. Synes gårdsplassen til rekkehusene er relativt liten, og mener at den tiltenkte ryggingen ut i gårdvei medfører fare og ulempe. Mener derfor at veien må utbedres med en bredde som muliggjør møte mellom myke trafikanter og landbruksmaskinene uten fare. Videre viser planforslaget at gårdsveien blir en del av hele veisystemet uten begrensninger, og mener dette bør endres til at det etableres en bom som hindrer rundkjøring. Ønsker at kun beboerne tiltenkt rekkehusene bruker veien, men at bommen utformes slik at utrykning og brøytekjøring kan passere fritt.	Ok, vei som benyttes av planlagte boenheter er regulert til en bredde på 4,5m. Situasjonsplan og plankart er justert noe etter varsel om oppstart, med bedre avstander. Det vil være blandet trafikk på denne strekningen grunnet trafikkmengde. Bom har blitt vurdert gjennom planprosessen, og er ikke aktuelt.
NVE – 06.07.23	
NVE har gitt sitt generelle innspill ved varsel om oppstart. Det henvises til kartbasert veileder for reguleringsplan, samt nettside for veiledning etter plannivå.	Kartbasert veileder er brukt gjennom planarbeidene.

Ber om at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser jf. NVEs veileder 2/2017. Ber også om å få tilsendt planen ved offentlig ettersyn dersom planen berører NVEs saksområde. Konkret bistand til planen følger ved eventuell forespørsel.	Vurderingen er opp til kommunen. Ingen bistand etterspurt.
Roger Solend Nomeland – 06.07.23	
Uttrykker sin bekymring for økt trafikkmengde rundt Fagerhaug, både i anleggsperioden og i ettertid. Dette med tanke på mye trafikanter og barn i området. Nabo ønsker å se en løsning som sikrer adkomst ved bruk av fysiske sperringer, for å unngå ferdsel i knutepunktet Fagerhaugveien/Skatvalvegen. Ber om at anleggstrafikken bruker avkjørsel i nordøst på planområdet, for å redusere faren for myke trafikanter. Ber også om at det etableres fartsregulerende tiltak, som fartsdempere eller kurver. Ønsker at utbygger ser på utbygging av gang- og sykkelveg i området, slik at det blir tryggere for myke trafikanter. Foreslår trasse nordvest i planområdet for gang- og sykkelveg. Mener utbygger skal sikre brøyting i vinterhalvåret. Påpeker at støyskjerm mellom eksisterende boliger og Skatvalvegen, gir redusert adkomst og tilkomst til Skatvelvegen og Fagerhaugveien. Nabo stiller seg kritiske til prosjektets konsekvenser for utsikt og innsyn for deres eiendom. Selv om de stiller seg positive til at Norgeshus sine tidligere prosjekter er av moderne karakter, trekker de frem at store vindusflater med godt utsyn er til sjenanse for dem. Mener at hagene som er vendt mot dem i vedlagte tegninger vil føre til økt støy og sjenanse. Anbefaler derfor at friområdet forblir etablert som en skjerming, i tillegg til bruk av hekk eller annet i eiendomsgrensene i vest. Ser det som positivt at dette etableres for å få en helhetlig løsning, hvor de nye boligene ikke får bruke friområde som en del av hagen. Ønsker at det sees på gode løsninger for inngangsparti, vindusplassering og utforming av hage, med tanke på innsyn. I tillegg ønsker de ikke at det	Det reguleres for et fortau langs strekningen det henvises til. Kan ikke fastsettes i reguleringsplanen. Dette er opp til veieier, og reguleres ikke i planen. Reguleres for fortau, gang- og sykkelveg finnes allerede langs Skatvalsvegen. Regulert for fortau, brøyteansvar fastsettes ikke i planen. Regulert frisiktsone med tilhørende bestemmelser etter standard satt i N100, av statens vegvesen. Vindusstørrelser eller innsyn/utsyn fastsettes ikke i reguleringsplan. Plassering av boligene med byggegrense har blitt vurdert i planprosess. Det tillates etablering av hekk i formålsgrensen til lekeplass, se bestemmelsene 3.1.6.

etableres takterrasse, da dette skaper mer innsyn på deres eiendom. Presiserer enda en gang at deres egen eiendom kommer dårlig ut av planene, da de må bekoste tiltak for å hindre innsyn og støy, i byggeperioden og i ettertid. Nabo ønsker at det stilles strenge krav til støy og støv, i anleggsfasen, og at det blir fulgt opp i arealplanleggingen. Påpeker at i vinterhalvåret bør utbygger være med på å dekke kostnadene for brøyting og inngå brøytavtaler som hindrer god fremkommelighet for myke trafikanter. Ønsker at det jevnlig blir utført gatevask og fasadevask på bopeler som ligger tett på utbyggingen. Stiller seg positive til felles renovasjonsløsning, og mener denne er hensiktsmessig plassert. Ber om fartsreducerende tiltak på Fagerhaugveien, med bakgrunn i erfaring fra dagens situasjon. Støtter forslag om å legge høyspent i bakken, og ber om at plassering av eventuell ny trafo vurderer trafiksikkerhet og støy. Ber om at utbygger, Stjørdal kommune, Miljødirektoratet og at Statsforvalteren tar støy på alvor, og henviser til Folkehelseinstituttets rapport vedrørende støy og dens fysiske og psykiske virkninger. Henviser også til at Nordlandsbanens godstrafikk øker. Viser igjen til hekk på friområde som tiltak mot støy. Ber om støymålere inne og ute på deres eiendom i byggeprosessen, for å kunne vise til støynivå i byggeperiode. For å unngå gateparkering benytter naboene parkeringsplassen utenfor Fagerhaug barnehage. Ønsker at dette videreføres, som noen gjesteparkeringsplasser. Ønsker å disponere parkeringsarealet under byggefasen. Ønsker at kommunen overtar ansvaret for Fagerhaugveien, og at denne blir kommunal. Ønsker at utbygger utbedrer veien til dagens krav.	Eiendom ligger allerede inntil et felles lekeareal hvor alle kan oppholde seg. Nye boenheter vil ha hage vendt mot eksisterende bolig for å skape avstand og minimere innsyn mellom boligene. Krav til støy og støv i anleggsperioden er sikret i bestemmelsene, etter krav fra T-1442, jf. planbestemmelsene 2.3 og 5.2.3. Brøyteavtaler er privatrettslig og kan ikke fastsettes i planen. Fastsettes ikke i planen. Ok, forslagstiller stiller seg enig i uttalelse. Opp til veieier, fastsettes ikke i planen. Vurderinger gjort gjennom planprosess. Opp til utbygger, Stjørdal kommune, Miljødirektoratet og Statsforvalteren i Trøndelag. Hekk tillates i formålsgrensen til f_LEK. Fastsatt bestemmelser for støy etter T-1442. Har blitt vurdert gjennom planprosessen. Det legges ikke opp til gjesteparkeringer på felles parkeringsareal, i samsvar med kommunens råd. Vegen er ikke regulert som offentlig veg. Vegen utformes iht. N100.
---	---

Nabo ønsker utbygger velkommen hjem, for å se på utfordringene som skissert, for å finne gode løsninger. Avsluttende kommentar: Stiller seg positivt bak forslaget, om å etablere et nytt område på Fagerhaug. Ser det som et løft for området. Svært positiv til at utbygger ønsker å beholde de store bygningsmassene. Ikke særlig fornøyd med de fire boligene i vest. Ønsker særlig etablering av hekk. Ønsker gode løsninger for myke trafikanter.	Naboer vil ivaretas gjennom anleggs- og byggeperioden, i henhold til retningslinje T-1442. Ved behov kan det i bygge- og anleggsfasen etableres kontakt mellom nabo og utbygger. Forslagstiller takker for tilbakemeldingen. Det åpnes opp for skjerming i bestemmelsene. Ok.
Statsforvalteren i Trøndelag – 06.07.23	
Landbruk, klima og miljø Statsforvalteren tar forbehold om at arealbruken vurderes gjennom kommuneplanrulleringen før de tar endelig stilling til dette reguleringsforslaget. For det arealet som skal tas i bruk til utbygging er det viktig at det sikres en god arealutnyttelse, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Landbruk Påpeker at det helt i sør er noe fulldyrka jord som inngår i planavgrensningen, hvor det legger til grunn at denne unntas fra planområdet, alternativt reguleres til landbruk, og viser i den forbindelse til skjerpede føringer for jordvernet. Videre blir det viktig å ta inn en buffer mellom ny bebyggelse og omkringliggende dyrka, dette for å unngå drifts- og miljømessige ulemper. Klima og miljø Ber om at planarbeidet belyser konsekvenser for støv, støy, forurensing i grunnen og avrenning av vann, skisserer eventuelle alternative løsninger og sikrer avbøtende tiltak. Henviser til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, som skal ligge til grunn for planen. Tiltak eller virkemidler for å redusere klimagassutslipp skal redegjøres i planen. Det skal fremgå ved høring	Området er avsatt til boligbebyggelse i forslag til KPA. Tas til etterretning. Det legges opp til en høy arealutnyttelse, med totalt 42 enheter. Arealet med fulldyrket jord er regulert til landbruk. I tillegg er det lagt på en buffer på 3 meter fra landbruket som vegetasjonsskjerm. Dette for å unngå drifts- og miljømessige ulemper. Tas til etterretning. Temaene er omtalt i planbeskrivelsen.

hvordan transportbehovet for boligene dekkes. Det må fremlegges overordnet VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør velges, dersom andre løsninger velges skal det begrunnes.

Henviser til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/21) og retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) må legges til grunn i planen.

Det må gjøres en vurdering etter miljørettsprinsippene i naturmangfoldsloven §§8-12 og sett opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i samme lov. Det bes om at den naturlige kantsonen mot jordbruksarealet sørvest i planområdet bør så langt det lar seg gjøre, ivaretas og sikres i planbestemmelsene.

Barn, unge, helse og omsorg
Trafikksikkerhet må beskrives og ivaretas i planforslaget. Også for andre ute- og adkomstarealer skal prinsippene om UU legges til grunn.

Statsforvalteren henviser til de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen, og ber om at tilrettelegging og kvalitetskrav bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene, slik at lekeområder blir godt skjermet fra trafikk. Dersom utredning viser at planen berører barn og unges interesser, så må det skaffes erstatningsareal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Gjennom bestemmelsene kan kommunen ta en aktiv rolle og styre aktivt både boligtype, størrelse, utforming og andre kvaliteter. Kapasitet i skole og barnehage bør vurderes.

Planforslaget må inneholde beskrivelse av solforhold for nye boliger, samt vise om, og i tilfelle hvor mye, solforhold endres for naboer.

Bygge- og anleggsfasen
Det bes om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520, og kapittel 6 i T-1442/21 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og

Ok, sikret i planbestemmelsene.

Konsekvenser for naturmangfoldet er omtalt i planbeskrivelsen.

Ok, tas til etterretning.

Planen tilrettelegger for barn og unge, og det etableres utearealer av god kvalitet. Konsekvenser for barn og unge er omtalt i planbeskrivelsen 6.10.

Skolekapasitet er omtalt i planbeskrivelsen 6.11.

Tas til etterretning, omtalt i planbeskrivelsen 6.4.

Det stilles rekkefølgebestemmelse om krav til anleggsplan. Nevnte grenseverdier sikres også i bestemmelsene.

anleggsvirksomheten skal gjennomføres og stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden gjennom bestemmelsene. Samfunnssikkerhet Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Henviser videre til NVE sine veiledere. Påpeker videre punkter for innsigelse ved mangelfull ROS-analyse. Under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.	Det er utarbeidet en ROS-analyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Denne er vedlagt planforslaget. Dr. Techn Olav Olsen har gjort en vurdering av grunnforholdene. Rapporten er vedlagt planforslaget.
Tensio TN – 07.07.23	
Tensio har ingen merknader til planarbeidet, men vil komme med følgende innspill: - Ved utbygging av 40 enheter, vil det være naturlig å få disse på 400V. Det bør vurderes om eksisterende nettstasjon skal flyttes, da den står nært eksisterende bebyggelse. - Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og eller nettstasjoner. - Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.	Gjennom planprosessen ble det gjennomført et møte med Tensio TN, for å bli enige om plassering av ny nettstasjon.
ATB – 07.07.23	
AtB betjener holdeplassen Fagerhaug innenfor planområdet med lokal- og skolelinje 7702 Langstein – Skatval – Halsen. Fagerhaug holdeplass har utforming som busslomme med 512-skilt i retning Stjørdaal. I retning Skatval sentrum er holdeplassen kun et stopp i veikanten ved avkjørsel til boligfelt uten noen form for opparbeidelse eller merking. Vi oppfordrer til at holdeplass i retning Skatval sentrum opparbeides med plattform og 512-skilt som en del av dette planarbeidet. Gjeldende	

reguleringsplan for fylkesveien forbi planområdet er fra 1993 og regulerer vegareal et stykke inn på boligeiendommene. Eiendomsgrensene ser ikke ut til å være oppdatert iht. denne planen, men den gjør potensielt at det er flere mulige plasseringer av et plattformareal langsmed nordsiden av veien. Forslag til mulige plasseringer av plattform illustreres med figur i innspillet. For utforming av kollektiv infrastruktur viser vi til Statens vegvesens håndbøker N100 Veg- og gateutforming og V123 Kollektivhåndboka. Dimensjonerende kjøretøy er 15 m buss. Ved utforming av kantstopp bør det vurderes å gjøre tiltak for å hindre farlige forbikjøringer av buss på holdeplass, eksempelvis skilting om forbikjøring forbudt, etablere fysiske innretninger (vegdelers, etc.) eller trekke dobbel sperrelinje, som sperrer for forbikjøring i begge retninger. Det er samtidig viktig å presisere at utforming av kollektiv infrastruktur ikke må komme i konflikt med fremkommeligheten for nødetater mv. ATB ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. ATB oppfordrer til at planarbeidet vurderer etablering av et trygt krysningspunkt i forbindelse med holdeplassene. Distansen mellom holdeplassparet via nærmeste krysningspunkt ligger på i underkant 300 meter og det er derfor nærliggende å tro at man har en del villkryssing over fylkesveien med dagens løsning. ATB ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinærrutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn.	Det er regulert to kantstopp i planforslaget, og det er lagt opp til krysningspunkt over Skatvalsvegen i bakkant av stoppet. Stoppene er utformet iht. V123 og 100. Det er ikke lagt opp til slike tiltak. Bussen går relativt sjeldent, og det er god sikt i begge kjøreretninger. Holdeplassene er plassert etter innspill fra AtB og Trøndelag fylkeskommune. Det er regulert fortau bak ny kantstopp på nordsiden av Skatvalsvegen.
Geir Morten Holltrø (nabo) – 07.07.23	
Ønsker å påpeke at trykket for eksisterende boliger ikke blir berørt av utbyggingen. Påpeker at mulighetsstudien ikke viser arealer for snølagring. Dagens situasjon er problematisk for naboen, og ber om at det finnes en ny løsning.	Ok, vurdering gjort i VAO-notat. Regulert inn som annen veggrunn – grøntareal i plankartet.

Spesielt gjelder det snøbrøyting og lagring for den store parkeringsplassen. Ser at mulighetsstudien planlegger å videreføre utkjørsel fra parkeringsplassen på skrå inn i et T-kryss. Med en høyere trafikkmengde rundt eksisterende veinett er en slik løsning dårlig. Utkjørsel fra parkeringsplass med 34 plasser på skrå inn i et T-kryss. Det er trafikkfarlig i dag, og det vil bli enda mer trafikkfarlig med økning av trafikkmengden på veiene rundt som utgjør T-krysset. Ønsker at Fagerhaugveien med fordel kunne blitt offentlig. Synes det er synd at store løvtrær ikke er tenkt bevart. Mener det dette er noe av grunnen til navnet Fagerhaug, og at noen trær bør bevares. Ønsker at minst ett eller to trær langs stripen i øst bevares.	Utkjørsel fra parkeringsplass er regulert lenger sør enn dages løsning. Vurdering opp til kommunen. Planforslaget regulerer ikke offentlig veg. Det er regulert for en vegetasjonsskjerm i sør, som ivaretar eksisterende vegetasjon/trær.
Skatval samfunnshus SA – 08.07.2023 Informerer om at snarvei som henvist til i referat fra oppstartsmøtet nå er stengt av ny eier av eiendommen. Ny situasjon skapet trafikkfarlige situasjoner i krysset til samfunnshuset, Stjørdal pistolklubb, bolighus og snarveien opp til Klempen og naturområdene der. Styret i Skatval samfunnshus ser positivt på utbyggingen, men ser trafiksikkerheten i krysset (avkjørsel til området) som en utfordring. Har lagt med kart med forslag om ny veiløsning for fylkesveien for alle berørte parter.	Løsninger basert på ny situasjon er opp til veieier. Krysset er vurdert gjennom planprosessen, avkjørsel regulert etter statens vegvesen sin håndbok N100. Ikke aktuelt.
Silje Gjestøl Hepsø (nabo) på vegne av Fagerhaugveien Vel – 08.07.23 Fagerhaugveien Vel har hatt ett felles møte for medlemmer og andre berørte naboer. Ønsker at følgende tas med i planarbeidet: - Restaurere Fagerhaugveien etter byggeperiode, og for å håndtere økt trafikkmengde - Vurdere utvidelse av Fagerhaugveien ved siden av nr. 2 mot Skatvalsvegen, slik at to biler kan møtes. I tillegg om det er mulig med etablering av fortau for å ivareta myke trafikanter langs eksisterende del av Fagerhaugveien, ikke bare langs planlagt utvidelse.	Reguleringsplanen har regulert veg etter fremtidig trafikkmengde. Avkjørsel er regulert etter Statens vegvesen sin håndbok N100.

- Stenge utvidelse av Fagerhaugveien med en bom, for å unngå gjennomkjøring. Det er også ønskelig med andre trafikale grep for å dempe fart. - Etablere mange nok gjesteparkeringer for å opprettholde funksjonen parkeringsplassen har i dag for eksisterende beboere i Fagerhaugveien. - Ønsker at utbygger initierer dialog med kommunen om å regulere om Fagerhaugveien til kommunal vei. Mener det vil være uhensiktsmessig med et nytt veilag, og kan skape konflikt om kostnadsfordeling. - Ber om at stier og snarveier hensyntas i planarbeidet og anlegges der det er naturlig for at barn/gående ferdes i retning Skatval sentrum. - Ønsker at eksisterende gatelys snus mot Fagerhaugveien. - Ønsker at Velet kontaktes før anleggsperioden, for innspill og ønsker for å ivareta sikkerhet, trafikale utfordringer, støy og andre inngrep i infrastruktur. - Påpeker tidligere funn av kvikkleire. Ønsker avslutningsvis et informasjonsmøte med plankonsulent for informasjon ved et mer detaljplanlagte løsninger/skisser. Det er stor enighet om at dette prosjektet vil berike nabolaget, men at det vil medføre noen ulemper og utfordringer for eksisterende bebyggelse som utbygger må adressere og involvere eksisterende beboere representert ved Fagerhaug Vel inn i.	Dette er vurdert gjennom planprosess til å ikke være hensiktsmessig. Fartsregulerende tiltak er opp til vegeier. Planen legger opp til å begrense bakkeparkering i tråd med fylkeskommunens innspill til varsel om oppstart av planarbeider. Vegen er ikke regulert til offentlig veg. Fortau er regulert, andre snarveier er vist i situasjonsplanen. Reguleres ikke i planen. I bestemmelsene er det stilt krav til en anleggsplan som skal redegjøre for dette. Ok, vedlagt planen ligger geotekniskrapport og -vurdering. Planforslag til førstegangsbehandling vil bli varslet, og naboer vil ha mulighet til å uttale seg slik som en normal medvirkningsprosess. Ok, planprosessen legger opp til en normal medvirkningsprosess.
Trøndelag fylkeskommune – 07.09.23	
Overordnet plan Trøndelag fylkeskommune påpeker at behovet for gjeldene formål i overordnet plan ikke er vurdert i referat fra oppstartsmøtet. Fylkeskommunen ser at planområdet kan være godt egnet som boligbebyggelse, men ber likevel om at det gjøres en vurdering av behovet for næringsareal som en del av planarbeidet, samt at kommunen gjør en overordnet vurdering av behovet ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Overordnede føringer	Opp til kommunen. Forslagsstiller ønsker å regulere området til boligformål. Dagens næringsvirksomhet, altså barnehagen, er nedlagt. Det er ikke gjort noen vurdering av om området egner seg til annen næringsvirksomhet. Tas til etterretning.

Videre vises det til retningslinjene i Regional plan for arealbruk, om at fremtidig vekst i all hovedsak bør styres til eksisterende sentre. I tillegg vises det til planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, som skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner. Det bes om at planforslaget redegjør for hvordan overordnede føringer er ivaretatt. Barn og unge, universell utforming Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Friluftsliv, nærmiljø Påpeker planområdets nærhet til Arnstadklampen, som kommunen klassifiserer som et svært viktig friluftsområde. Den sees på som en god bokvalitet, som fremmer god folkehelse. I tillegg nevnes idrettsbaner og lekearealer ved Skatval skole. Fylkeskommunen påpeker at det i nærmiljøet er det i dag regulert et felles friområde, men at dette området er ikke opparbeidet. Det skrives videre at mulighetsstudien inkluderer dette arealet i skissen, men ikke i planområdet ved varsel om oppstart. Fylket vurderer at dette arealet i friområdet kan bli sentralt i vurdering av snarvegforbindelser i området fra boligområdet til gang- og sykkelveg mot Skatval sentrum, ettersom andre mulige snarveiforbindelser berører eksisterende boligeiendom langs fylkesvegen. Ber også om at god forbindelse mellom friområdet og de nye boenhetene bør ivaretas. Fylkeskommunen mener planområdet bør utvides slik at friområdet og mulige snarveier til fortau langs fylkesvegen tas inn i planforslaget.	Tas til etterretning. Dette er omtalt i planbeskrivelsen pkt 6.1 Hensynet til barn og unge er omtalt i planbeskrivelsen pkt. 6.10 og 6.11, og lekearealer er sikret i plankart og bestemmelser. Dette er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 6.12. Tas til etterretning. Arealformålet avsatt til felles LEK er inkludert i planområdet og regulert til f_UTE. Snarveg er vurdert i planprosessen. Se delkapittel 5.9 for forklaring på hvorfor det ikke er foreslått snarveg i planen. Ok, fortou er regulert inn i plankartet. Se delkapittel 5.9 for forklaring på hvorfor det ikke er foreslått snarveg i planen.
---	--

Fylkesvei, trafiksikkerhet Fylkeskommunen opplyser om eksisterende kvaliteter, som avstand til skole (850m) med tilrettelagt gang- og sykkelveg, ensidig busslomme på sørsiden av fylkesveien, men ber om at planområdet utvides for å etablere busslomme på nordsiden av veien også. Det vises videre til Statens vegvesen sin håndbok N100 og NV-123 (kollektivhåndboka). Det bes også om et tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere over fylkesveien, med tilpasset beliggenhet til busslommene.	Dette er tatt til følge. Omtalt i planbeskrivelsen 5.3.10 og 6.9.
Videre henviser fylkeskommunen til at Stjørdal kommune har forpliktet seg til å sikre en utvikling i kommunen som bidrar til effektiv arealbruk med attraktive by- og tettsteder, gjennom byvekstavtalen. Et overordnet mål er at veksten i personbiltransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette forutsetter tilrettelegging, slik at slike løsninger blir enkelt tilgjengelig for alle deler av befolkningen.	Effektiv arealbruk og personbiltransporten vurderes i planforslaget.
Det forutsettes at det ikke etableres ny avkjørsel til fylkesveg.	Tas til etterretning. Det er ikke etablert noen nye avkjørsler.
Det best om at støyskjerm i avkjørsel til fylkesvegen sjekkes, og at avkjørsel utformes slik at den tilfredsstiller siktkrav til fylkesvegen og gang-/sykkelveg.	Det er regulert siktlinjer i plankartet. Nevnte skjerm må rives.
Påpeker at deres merknader ikke følges opp i den videre planleggingen, må det påregnes at fylkeskommunen som vegmyndighet vil vurdere innsigelse til planforslaget.	Dette er tatt til orientering, og tilbakemeldingene forsøkt etterkommet.
Kulturminner eldre tid Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.	Ok.
Fylket har forslag til tekst som settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser.	Tatt inn i planbestemmelsene.
Gjør oss oppmerksom på at uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sametinget.	Ok.

Begrenset høring okt. 2023	
Høringspart med innspill	Plankonsulents kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag - 07.11.2023 Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om utvidelse av plangrense for ovennevnte reguleringsplan. Vi har følgende innspill: Landbruk Utvidelsen av planområdet for å sikre areal til kantstopp synes å være av begrenset størrelse. Den vil trolig komme i berøring med noe dyrka jord, og vi legger derfor til grunn at inngrepet reduseres til det høyst nødvendige. I den forbindelse viser vi til føringer om et skjerpet jordvern, jf. bl.a. Nasjonal jordvernstrategi fra juni 2023. Ut over dette viser vi til vår tilbakemelding i brev av 6.7.2023. Klima og miljø Vi kan ikke se at utvidelsen av planområdet med kantstopp vil berøre interesser for klima og miljø. Viser til vår tidligere uttalelse i brev den 6.7.2023. Barn og unge Ingen merknad til utvidelse av planområdet.	Etter utvidelsen av planområdet ble varslet er det aktuelle kantstoppet flyttet lenger mot vest, inn i boligområdet. Eksisterende bussholdeplass er imidlertid erstattet med et kantstopp, og flyttet mot øst. Ok. Ok.
AtB - 12.11.2023 Det er positivt at planarbeidet tilrettelegger for en oppgradering av holdeplassparet Fagerhaug med opparbeidelse av holdeplass på nordsiden av Skatvalsvegen. Med dette sagt så vil vi oppfordre planarbeidet til å se nærmere på muligheten for å forskyve holdeplass på nordsiden av Skatvalsvegen mot vest slik at holdeplassparet sakses riktig vei og på den måten tilrettelegge for at egnet krysningspunkt kan legges mellom holdeplassparet i bakkant av bussen med hensyn til trafiksikkerhet. Vi vurderer at dette er den mest ideelle løsningen, men forutsetningene for en slik løsning må i det videre planarbeidet avklares med vegeier som er Trøndelag fylkeskommune (FV6812).	Tas til etterretning. Viser til innspill fra Trøndelag fylkeskommune og våre kommentarer til det.
Statens vegvesen - 06.11.2023	

I oversendelsen vises til det utvidet plangrense for etablering av kantstopp på nordsida av fylkesvegen. Vi forutsetter at mulig krysningspunkt også vurderes i planarbeidet. Videre er siktforholdene i krysset med pv. Fagerhaugvegen omtalt som noe begrenset av støyskjerm mot boliger. Kommende planforslag må dokumentere hvordan krav til sikt kan oppfylles, alternativt om det er andre tiltak som kan treffes for å sikre en trafikkikkerhetsmessig tilfredsstillende utforming av krysset. Faglige råd: • Statens vegvesen forutsetter at vegnormal N100 legges til grunn i planforslagets forslag til utforming av frisiktsoner, veggeometri og tilbudet til kollektivreisende. • Vi støtter planmyndighetens påpekning av at snarveger bør inngå i planforslaget •	Ok, tas til etterretning. Etter høringa er kantstoppet flyttet mot øst, etter krav fra Trøndelag fylkeskommune. Stoppene er utformet iht. N100 og V123.
Trøndelag fylkeskommune - 13.11.2023 Vi mener vedlagte forslag (øverste bilde nedenfor), som er et vedlegg til deres brev datert 23.10.2023, ikke er en tilfredsstillende løsning. Vi ønsker at den eksisterende busslommen på sørsiden av fylkesvegen må flyttes til øst for avkjørselen til Fagerhaug boligområde slik at en oppnår en situasjon som siste bildet. Begge busstoppene anbefales anlagt som kantstopp, som beskrevet i eposten datert 28.09.2023.	Tas til følge. Busstoppene er flyttet.
Værnesregionen brann- og redningstjeneste avd. Stjørdal - 01.11.2023 Værnesregionen brann og redningstjeneste har ingen innvendinger til planlagt regulering. Vi forutsetter at våre retningslinjer legges til grunn for videre regulering og prosjektering. (se vedlagt link til hjemmeside) https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljo-bygg-og-eiendom/brann-ildsted-og-feiing/retningslinjer-for-nye-bygg/	Tas til etterretning.
Ståle Fiskvik - 27.10.2023 Jeg er grunneier på eiendom 26/2, som er et aktivt gårdsbruk med mye traktortrafikk i sesong. Jeg er bekymret for at den foreslåtte reguleringsplanen ikke	Tas til følge. Den delen av Fagerhaugvegen som er adkomstveg til

vil ta hensyn til mine behov for tilgang til gården. Den foreslåtte tilkomstveien er for smal til at to kjøretøy kan møtes. Dette kan føre til farlige situasjoner i perioder med høy traktortrafikk. Jeg er også bekymret for at den foreslåtte veitraseen med en gjennomkjøring i det planlagte boligfeltet vil medføre ekstra press på vår tilkomstvei. Jeg ber om at følgende endringer gjøres i reguleringsplanen: Tilkomstveien utvides til minst 4 meter bredde. Det etableres en bom som regulerer at det kun er de 8 eneboligene i rekke som har anledning til å bruke den oppgraderte veien. Bommen kan oppføres slik at brøyteredskaper og utrykningskjøretøy kan passere ved behov. Jeg mener at disse endringene er nødvendige for å sikre en trygg og effektiv transport til og fra gården min. I tillegg til de ovennevnte punktene, er jeg også bekymret for at det ikke er tatt hensyn til myke trafikanter i reguleringsplanen. Den foreslåtte tilkomstveien er smal, noe som kan være farlig for fotgjengere og syklist. Jeg ber om at det vurderes å legge til gang- og sykkelveg langs tilkomstveien alternativt ett fortau som et minimum. Til slutt er jeg bekymret for at de tiltenkte gårdsplassene på naboeiendommer er for små til at de kan snu egne kjøretøy på egen tomt. Dette vil føre til at de må rygge ut i veien, noe som kan være farlig. Jeg ber om at det vurderes å utvide gårdsplassene slik at de er store nok til at kjøretøy kan snus på egen tomt. Jeg håper at mine bekymringer blir tatt hensyn til i reguleringsplanen.	gården er utvidet med 2 m til totalt 4,5 m bredde. Bom er vurdert tidligere, se kommentar til innspill ved varsel om oppstart. Tas til etterretning. Biler som ferdes på vegen vil ha lav hastighet, og for myke trafikanter vil det være god sikt. Det legges opp til blandet trafikk på vegen. Det gjelder kun 4 boliger. Avkjørsler må utformes slik at de oppfyller krav til frisikt. Det vil kreve mye plass på tomtene, dersom de skal snu på egen tomt. Samtidig er vegen nå regulert til 4,5 meters bredde, som er 2 m bredere enn dagens veg. Det er en bred boliggate etter N100, som er noe større enn hva man skulle forvente av en gate med denne trafikkmengden. Hensynsfull kjøring og godt samspill mellom naboer og driver i sesongen, vurderes til å være tilstrekkelig.
Sametinget - 27.10.2023 Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.	Ok.

8 AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Forslagstiller vurderer at planen som er utarbeidet skaper rom for et godt bomiljø med rikelig av bokvaliteter. Varierende boligtyper og gode uteoppholds- og lekearealer er med på å øke området attraktivitet. Nærhet til friluftsområde Arnstadklampen er med på å fremme god folkehelse. Bevaring av eksisterende bygningsmasser er både godt for miljøet, og ivaretar historien på stedet. Nye boenheter er gitt et moderne formspråk, med gjenkjennelige strukturer fra området rundt.

Det legges opp til en høy utnyttelse av området, i tråd med samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Minimumskravene til parkeringsdekning i KPA er tatt inn som maksimumkrav i planforslaget. Dette i samsvar med at området er koblet på gang- og sykkelveg, samt interne fortau skal oppmuntre til andre fremkomst metoder enn bil. Nærhet til kollektivholdeplass og togforbindelse er også med på å bygge opp under dette.

Med grunnlag i de vurderingene som er gjort i kapittel 6, og vedlagt ROS-analyse, anser forslagstiller at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen er klart større enn ulempene.

9 VEDLEGG

V1 - Planinitiativ.pdf

V2 - Referat oppstartsmøte.pdf

V3 - Digitalt planvarsel.pdf

V4 - Avisannonse.pdf

V5 - ROS-analyse.pdf

V6 - Innspill til varsel om oppstart.pdf

V7 - Datarapport grunnundersøkelser.pdf

V8 - Vurderingsnotat grunnforhold.pdf

V09 - Mulighetsstudie.pdf

V10 - Renovasjonsradius.pdf

V11 - Sporingskurver.pdf

V12 - Innspill til begrenset høring okt-nov 2023.pdf

V13 - VA-rammeplan.pdf