

Vikans Gartneri Eiendom AS

► **Detaljregulering for Vikans gartneri**

Merknadsbehandling

PlanID: 5006

Oppdragsnr.: **52207544** Dokumentnr.: Versjon: **03** Dato: **2024-04-03**



Oppdragsgiver: Vikans Gartneri Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Lars og Linn Vikan
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Klæbuveien 127 B, NO-7031 Trondheim
Oppdragsleder: Adrian Barsten
Fagansvarlig: Adrian Barsten
Andre nøkkelpersoner: Mikkel Frengstad

03	2024-04-03	Rev. 3 - etter høring SK sine tilbakemeldinger	AdrBar		AdrBar
02	2024-02-08	Rev. etter tilbakemelding fra oppdragsgiver	MikFre	AdrBar	AdrBar
01	2024-01-30	Oppstartsvarsel og høring planprogram	MikFre	AdrBar	AdrBar
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Innhold

1	Varsel om oppstart og høring av planprogram	4
1.1	Statsforvalteren i Trøndelag	4
1.2	Trøndelag fylkeskommune	7
1.3	Atb	9
1.4	Avinor	9
1.5	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	10
1.6	Mattilsynet	11
1.7	Norges vassdrags- og energidirektorat	11
1.8	Sametinget	12
1.9	Statens vegvesen	12
1.10	Værnesregionen brann- og redningstjeneste	13
1.11	Tensio TN	13
1.12	Innherred Renovasjon	14
1.13	Ellen Amdal og Tomas Køteles	14
1.14	Borettslaget Bjørnhaugen 10	15
1.15	Frode Lund Ingstad og Kari Ingstad	16
1.16	Greta og Herman Larsen	16
1.17	John Rødde Svendsen	16
1.18	Kristin Haave og Gøran Forsberg	17
1.19	Niklas Amdal	17
1.20	Ole H. Sandvik	19
1.21	Sameiet Nedre Stokkan Terrasse (SNST)	19
1.22	Sissel Katrine og Ragnar Tore Vikan	21
1.23	Ingfrid Eggen Skogrand	21
1.24	Tor Einar Skjervold	23
1.25	Lene Spjøtvoll Hoff	23
1.26	Yngve Fuglem	23
1.27	Sidsel F. og Øystein Johnsen	24
1.28	Ann Katrin Laugen	24
1.29	Bernt Eigil Øren	25

1 Varsel om oppstart og høring av planprogram

1.1 Statsforvalteren i Trøndelag

18.12.2023

Merknad	Vurdering
Landbruk I dette tilfellet foreslås det å regulere et areal avsatt til industri i KPA til boligformål. Vi er da opptatt av at tilgangen på næringsareal beskrives, og hvilke virkninger en eventuell omregulering som foreslått vil gi i så måte. <i>Det vurderes som uheldig dersom dette grepet i neste omgang medfører økt press på jordressurser og karbonrike areal.</i> Kommuneplanen til Stjørdal er under rullering, og etter vår vurdering bør man avvente med å avklare en eventuell omregulering her til det kan ses i sammenheng med resultatet av KPA-rulleringen.	<i>Tas til følge.</i> <i>Omregulering fra næring til bolig skal vurderes i planbeskrivelsen. Tilgang på nye næringsareal vil bli beskrevet her.</i>
For det tilfellet at området skal tas i bruk til boliger, er vi opptatt av at det gis en god arealutnyttelse. Dette vil redusere det totale arealbehovet, og derigjennom presset på andre landbruksområder. I den forbindelse er det viktig at dette sikres gjennom krav til minimum antall boenheter og begrensninger for overflateparkering. Vi stiller spørsmål ved hvorvidt planlagt boligtetthet er tilstrekkelig høy, dette med tanke på boligområdets beliggenhet. Vi legger til grunn at boligtetthet også er et tema i pågående kommuneplanrullering, og vi henstiller til at nivået i denne planen imøtekommer de krav som settes for øvrige boligområder med såpass sentral beliggenhet.	<i>Tas til følge.</i> <i>Det vil i planforslaget bli vurdert hvilken boligtetthet som bør tillates med tanke på tilstrekkelig arealutnyttelse og hensynet til landskap og nabolagskarakter. Krav i ny KPA vil legges til grunn.</i>
Overvann Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag.	<i>Tas til følge.</i> <i>VA-plan utarbeides som del av planprosessen.</i>
Bruk og håndtering av masser Mellomlagring og slutttdisponering av jord og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243/2018, og det skal synliggjøres hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Tiltakshaver skal vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal bygges og graves.	<i>Tas til følge.</i> <i>Massehåndtering vil bli vurdert i planprosessen. Det skal utføres innledende miljøundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning i grunnen.</i>

<p>Fremmede arter Det er registrert fremmede arter rundt planområdet, som <i>hvitsteinkløver</i> og <i>gravbergknapp</i>. Begge artene er registrert som SE – Svært høy risiko på fremmedartslista. Planen må derfor inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Det vil bli utarbeidet bestemmelser som sikrer forsvarlig håndtering av fremmede arter.</i></p>
<p>Forurensning Med bakgrunn i tidligere bruk av området, er det mulig at planområdet inneholder forurenset grunn. Det må vurderes om det kan være forurensning innenfor planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Det skal utføres en innledende miljøundersøkelse der behovet for videre miljøteknisk undersøkelser vil bli vurdert.</i></p>
<p>Støy og luftkvalitet Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone. Det må gjøres en støyfaglig utredning som legger til grunn dagens og fremtidig ÅDT ved ferdigstillelse av planområdet. Det må også kartlegges støy langs adkomstveg og betydning for eksisterende bebyggelse. Gartneriet skal ivaretas til siste utbyggingstrinn og anleggsstøy fra gartneriet må tas med inn i støyutredningen. Planforslaget må vise at det er mulig å ivareta kvalitetskrav i henhold til tabell 2 i T-1442/21.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Støypåvirkning skal vurderes iht. miljødirektoratets metodikk for vurdering av støyfølsom bebyggelse i støyende områder. Verdier skal vurderes iht. retningslinje T-1442.</i></p>
<p>Luftkvalitet skal også vurderes. Dersom det er overlapp mellom støysone og sone for luftforurensning (T-1520), må det gjøres en vurdering av om samspillseffekter. T-1442/2021 legger opp til at kommunen da skal innhente en medisinskfaglig vurdering av eventuelle helseeffekter. Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i T-1442/2021, tabell 4 og 5, kapittel 6, og luftkvalitetsgrenser angitt T-1520 må gjøres gjeldende.</p>	<p><i>Tas ikke til følge.</i></p> <p><i>I henhold til T-1520 skal det dokumenteres status og konsekvenser knyttet til luftforurensning ved reguleringsplaner for områder med antatt luftforurensning over grensene. Ut fra tilgjengelige luftsonekart er det ikke indikert luftforurensning over grenseverdiene.</i></p>
<p>Planen må også stille krav til trafiksikkerhet og framkommelighet under bygge- og anleggsperioden.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Krav til trafikkavvikling i bygge- og anleggsperioden vil sikres i reguleringsbestemmelsene.</i></p>
<p>Folkehelse Det må foreligge en vurdering av behovet for leilighetssammensetning og fremkomme hvordan sosial bærekraft skal ivaretas.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Planforslaget vil tilrettelegge for et variert tilbud av ulike typer leiligheter og/eller rekkehus.</i></p>
<p>Videre må planforslaget ivareta kvalitetskrav i henhold til tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal (jf. KPA Stjørdal kommune) tilgang til dagslys og sollys i leiligheter og på</p>	<p><i>Tas til følge. Uteoppholdsareal i planforslaget er lavere enn gjeldende KPA. Det forventes at krav til MUA i sonen der planområdet ligger, vil bli redusert i ny KPA som er under arbeid.</i></p>

<p>uteoppholdsareal. Virkning på tilgrensende arealer og boliger må belyses.</p>	<p><i>Krav til dagslys i leiligheter og uteoppholdsareal vil bli ivaretatt. Sol/skyggevirkninger for naboer skal illustreres i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>Trafikksikkerhet og opparbeidelse av gang- og sykkelveier internt og eksternt må ivaretas og sikres i rekkefølgebestemmelsene. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Stokkanvegen og krysningspunkt må særlig hensyntas.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Opparbeidelse av gang- og sykkelveier vil vurderes som en del av prosessen, og sikres i form av rekkefølgebestemmelser der det er hensiktsmessig / aktuelt.</i></p>
<p>Det må gjøres en kartlegging og sikres tiltak av evt. forurensninger i grunn. Lysforurensning fra Gartneriet må også vurderes og avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Forurensset grunn skal vurderes gjennom innledende miljøundersøkelser. Vurdering av lysforurensning fra Gartneriet innarbeides i planbeskrivelsen og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene.</i></p>
<p>Barn og unge Ved etablering av lekeareal skal dette være skjernet for støy, trafikk og annen helsefare. Det må fremkomme hvordan lekeplasser kan sikres i trinnvis utbygging.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Arealer til lekeplasser i hvert byggetrinn skal inntegnes på plankart og sikres i bestemmelsene.</i></p>
<p>Nærmeste skoler i grunnskoleløpet er Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole. Det er ikke etablert sammenhengende gang- sykkelveg fra planområdet til barne- eller ungdomsskole. Videre må trafikksikker skoleveg for barn og unge dokumenteres og sikres i bestemmelsene.</p>	<p><i>Planforslaget vil inkludere sammenhengende gang- og sykkelveg langs Stokkanvegen innenfor planområdet. Det vil også tilrettelegges for gode interne gangforbindelser som ivaretar trafikksikker skoleveg gjennom planområdet. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som vil identifisere tiltak som tilrettelegger for gående og syklende. Trafikksikker skoleveg vil inngå som en del av trafikkanalysen.</i></p>
<p>Det må også redegjøres for barnehage- og skolekapasitet. Tilstrekkelig kapasitet ved barnehage og for grunnskoleløpet må sikres i rekkefølgebestemmelsene.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Kapasitet i barnehage og grunnskoler vil bli omtalt i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>Samfunnssikkerhet Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>ROS-analyse vil bli utarbeidet som en del av planleveransen.</i></p>

1.2 Trøndelag fylkeskommune

19.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Næringsareal Fylkeskommunen ser at planområdet kan være godt egnet til boligbebyggelse. Fylkeskommunen 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.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Omregulering fra næring til bolig skal vurderes som del av planprosessen. Tilgang på nye næringsareal vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>Trafikksikkerhet Som en del av planarbeidet må det gjennomføres en grundig trafikkanalyse som synliggjør trafikkmengder/trafikkstrømmer til/fra området før og etter utbygging av planområdet. Vurderinger må gjøres for biltrafikk og gående/syklende. Trafikkmengder/analysen må framskrives minimum 20 år.</p> <p>Det må vurderes om eksisterende adkomst/kryss (Blåveislia) fv. 6800 er tilpasset ny trafikk (alle trafikanter) slik at trafikksikkerhet og trafikkavvikling ivaretas på en god måte (i selve krysset og på og ved fylkesvegen for øvrig).</p> <p>Det må utredes om eksisterende tilrettelegging for buss er tilpasset den planlagte utbyggingen.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse med framskrevne trafikkmengder som tar for seg alle trafikanter. Krysset Blåveislia x fv. 6800, samt holdeplasser for buss og adkomst til disse, vil inngå i analysen.</i></p>
<p>Fylkeskommunen ønsker ikke flere adkomster mot fylkesvegen.</p> <p>Fylkeskommunen støtter Stjørdal kommunes ønske om separat fortau/sykkelfelt langs fylkesvegen. Fylkeskommunen ønsker også at planarbeidet gjør en vurdering av om det er hensiktsmessig å etablere et tilbud for gående/syklende gjennom planområdet. Det må forventes at fylkeskommunen stiller krav om løsninger for gående / syklende / kryss skal være etablert før det kan gis brukstillatelse.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Det vil gjennom planprosessen gjøres en vurdering om hvilke adkomster / avkjørsler som kan saneres, og om det foreligger behov for ytterligere tilrettelegging for gående/syklende.</i></p>
<p>Støv og støy Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone. Som vegeier er vi opptatt av at nybygging langs fylkesveg ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) og retningslinjen for behandling av støv i arealplanlegging (T-1520). Støyfaglig beregning for planområdet må inneholde framskrivning av trafikk, og om nødvendighet, støydempende tiltak som viser at ny og eksisterende støyfølsom bebyggelse oppnår tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/21 tabell 2. Det er viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (under L_{den} 55 dB), og at uterom plasseres på stille side.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Det skal utarbeides støyutredning i tråd med T-1442.</i></p>

<p>Vi anbefaler også at det gjøres egne luftkvalitetsberegninger for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet for boliger og uteområder.</p>	<p><i>Tas ikke til følge.</i></p> <p><i>I henhold til T-1520 skal det dokumenteres status og konsekvenser knyttet til luftforurensning ved reguleringsplaner for områder med antatt luftforurensning over grensene. Ut fra tilgjengelige luftsonekart er det ikke indikert luftforurensning over grenseverdiene.</i></p>
<p>Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i T-1520 og T-1442/21 bør legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det må stilles krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden gjennom bestemmelsene.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Krav til grenseverdier fastsettes i bestemmelsene.</i></p>
<p>Samferdsel AtB betjener holdeplass <i>Blåveislia</i> som ligger delvis innenfor varslet planavgrensning og holdeplass <i>Stokkan nedre</i> like utenfor planavgrensningen med linje 90. For å kunne betjene kollektivreisende på en god måte bør disse holdeplassene oppgraderes. Holdeplass Blåveislia mangler plattform og flyter sammen med veiarealet. Med hensyn til universell utforming er adkomst til holdeplass Blåveislia i retning sentrum lite heldig. Adkomsten er fri for trapper, men har bratt stigning på gangvei etter kryssing til nordsiden av Stokkanvegen. Holdeplassen bør oppgraderes og planen bør sikre areal til plattform og leskur. Trøndelag fylkeskommune oppfordrer Stjørdal kommune til tett dialog med AtB om dette så tidlig så mulig i planprosessen.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Det vil måtte avholdes møter mellom alle parter for å avklare behov og fremtidige ruteplaner for busser i området.</i></p>
<p>Kulturminner Det er kjent en bergkunstlokalitet med ID-nummer 46663 i kulturminneregistret Askeladden, straks utenfor planområdet i sør. Dette er en lokalitet bestående av (minst) to flater på en mindre kulle i Heggelia. Lokaliteten må hensyntas i planarbeidet og markeres med korrekt skravur i plankart og bestemmelser dersom den blir inkludert i planområdet. Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk andre fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Kulturminnene vil ivaretas i plankartet dersom de inngår i planområdet.</i></p>

1.3 Atb

21.12.2023

Merknad	Vurdering
Utforming holdeplass Planarbeidet omfatter holdeplassen <i>Blåveislia</i> . Holdeplassen er utformet som busslomme med 512-skilt og infokassett, men mangler plattform, leskur og arealet flyter delvis sammen med innkjørsel til en boligklynge i vestenden av busslommen. AtB oppfordrer til at planarbeidet sikrer areal til plattform og leskur på holdeplass <i>Blåveislia</i> .	<i>Tas til orientering. Holdeplass Blåveislia i vestgående retning inngår ikke i det varslede planområdet. Det vurderes som aktuelt å utvide planområdet for å inkludere holdeplassen.</i> <i>Holdeplass i østgående retning inngår i planområdet og vil bli vurdert.</i> <i>Framtidige behov for kollektivtransporten vil avklares gjennom dialog med AtB.</i>
Universelt utformede kollektivreiser Vi har en sterk oppfordring om at det tilrettelegges for trygg adkomst til/fra holdeplass (i begge retninger), trygge krysningspunkt og at dette tas inn i reguleringsplanen. Vi oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig, med eget areal for myke trafikanter – fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier.	<i>Tas til følge.</i> <i>Planen vil tilrettelegge for gode gangforbindelser med universell utforming der det er mulig.</i>
Anleggsfasen Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig at god framkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.	<i>Tas til følge.</i> <i>Krav til dialog og framkommelighet for kollektivtrafikk tas inn i bestemmelsene.</i>

1.4 Avinor

19.12.2023

Merknad	Vurdering
Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen: Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Trondheim lufthavn, dvs. kote 62,1 meter over havet. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk av hensyn til flysikkerheten.	<i>Tas til følge.</i>

<p>Tiltakshaver er ansvarlig for å varsle Avinor Trondheim lufthavn på forhånd ved opp- og nedrigging av byggekraner. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjenning fra Avinor.</p>	
<p>Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:</p> <p>Krav til radiotekniske vurderinger Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Dersom tårnkran med tilhørende bom opererer over kote 65 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p>
<p>Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:</p> <p>Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Trondheim lufthavn Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak. Ny infrastruktur (bygg og anlegg) og endringer i sjø- og landarealer som kommer i berøring med og/eller ligger i nærheten av inn- og utflyging, samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugl. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planprosessen. Denne vil inkludere vurdering av birdstrike og forslag til avbøtende tiltak. Reguleringsbestemmelsene vil bli utformet slik at kravene om forebygging mot birdstrike ivaretas.</i></p>
<p>Flystøysoner Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Trondheim lufthavn.</p>	<p><i>Ingen ytterligere kommentar.</i></p>

1.5 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

17.11.2023

Merknad	Vurdering
<p>Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>

1.6 Mattilsynet

18.12.2023

Merknad	Vurdering
Plantehelse Gartneriet driver med innendørs produksjon i veksthus så det anses lite aktuelt med planteskadegjørere som kan spres ved jordflytting/aktivitet. Når det gjelder miljø og forurensing i forhold til tidligere bruk av plantevernmidler så antar vi dette blir et forhold som andre myndigheter må vurdere.	<i>Tas til orientering.</i>
Drikkevann Det opplyses at gartneriet har tilgang til betydelig mengder vann for å ivareta drift og vekst. Det må avklares om eksisterende ledningsnett er dimensjonert for utbygging av boliger, spesielt med hensyn til slukkevann.	<i>Tas til følge.</i> <i>Kapasitet for vannforsyning, herunder slukkevann, vil bli vurdert i overordnet VA-plan.</i>

1.7 Norges vassdrags- og energidirektorat

18.12.2024

Merknad	Vurdering
Overvann og flomveier Det er viktig å sette av areal til håndtering av overvann i det aktuelle planområdet. Ta alltid utgangspunkt i overvannets naturlige vannveier. Helhetlig forvaltning forutsetter at planen og utbygging tar hensyn til hvor vannet renner og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Flomveier bør være utredet og merket på plankartet I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.	<i>Tas til følge.</i> <i>Løsninger for overvannshåndtering skal synliggjøres som en del av VAO-planen som følger plansaken. Eventuelle vann- og flomveier vil vises i plankartet.</i>
Sikkerhet mot flom Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til.	<i>Tas til følge.</i> <i>Reell flomfare vil bli vurdert i ROS-analysen.</i>
Sikkerhet mot erosjon For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter (se figur). Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.	<i>Tas til følge.</i> <i>Vil inngå i vurderingsgrunnlaget i VAO-planen og eventuelt bestemmelsene dersom behovet foreligger.</i>
Sikkerhet mot kvikkleireskred NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er i dette området laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes.	<i>Tas til følge.</i> <i>Det skal gjøres en geoteknisk vurdering av planområdet.</i>

Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred	
<p>Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann Det er et vassdrag i eller i nærheten av planområdet. Det foreligger en generell aktsomhetsplikt for tiltak i vassdrag (vrl § 5), som innebærer at enhver skal opptre aktsomt slik at skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser unngås. Dersom planarbeidet skal legge til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven, blant annet om konsesjonsplikt (vrl § 8).</p>	<p><i>Tas til orientering.</i> Nærmeste vassdrag er Fosslibekken, ca. 150 meter sørøst for planområdet. Vassdraget vil ikke bli direkte berørt av planarbeidet. Lokalt overvann skal håndteres innenfor planområdet.</p>
Det må i plandokumentene fremgå hvordan vannforsyningen i området skal være, og gjøres en vurdering av dette opp mot vannressurslovens bestemmelser.	<p><i>Tas til følge.</i> Det skal utarbeides VAO-plan som viser vannforsyningen til området.</p>

1.8 Sametinget

14.11.2023

Merknad	Vurdering
<p>Samiske kulturminner Lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>

1.9 Statens vegvesen

15.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Omdisponering av areal Statens vegvesen ønsker på prinsipielt grunnlag at vesentlige arealomdisponeringer finner sted gjennom rullering av kommuneplanens arealdel (KPA). Omdisponeringen skal behandles politisk og det skal utarbeides konsekvensutredning, så vi legger til grunn at alle relevante tema likevel får en grundig og helhetlig behandling. Vi har også forståelse for at det i dag er begrensede utviklingsmuligheter for gartnerivirksomhet inneklemt i et tettbygd boligområde, og ny boligbebyggelse i form av en blanding av lavblokker og rekkehus synes fornuftig.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>
<p>Trafikk Krysset med kv. Blåveislia er en utfordring mht. geometri og siktforhold, og det er positivt at dette krysset i sin</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>

<p>helhet inngår i planområdet. Vi forutsetter at forslag til løsninger for krysset skjer i nær dialog med Trøndelag fylkeskommune som vegeier.</p> <p>At kv. Heggelia vurderes omgjort til gang-/sykkelveg anser vi som et godt plangrep. Slik vil en få separat atkomst for myke trafikanter, mens kjøretrafikken henvises til øvrig vegnett. Vi slutter oss til kommunens ønske om færrest mulig avkjørsler fra Stokkanvegen, samt kommunens vurdering av etablering av sykkelveg med fortau langs fylkesvegen. Det er også viktig at snarveger i området, og mot bussholdeplass og sentrum, innarbeides i planen.</p>	
<p>Planlagt innlemming av universell utforming som premisser er tilfredsstillende beskrevet i forslaget til planprogram. Det er videre viktig å se på løsning for renovasjonskjøretøy som i minst mulig grad forutsetter rygging. Vi forutsetter også at støyfaglig utredning følger saken.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Løsninger for renovasjonskjøretøy, samt støyutredning vil inngå i planarbeidet.</i></p>

1.10 Værnesregionen brann- og redningstjeneste

21.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Ber om at reguleringsarbeidet hensyntar retningslinjer for nye bygg, som beskrevet på Stjørdal kommunes nettside. https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljo-bygg-og-eiendom/brann-ildsted-og-feiing/retningslinjer-for-nye-bygg/</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p>

1.11 Tensio TN

13.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Strømforsyning</p> <p>Det må ordnes plass for ny nettstasjon i området for å forsyne de nye husene.</p> <p>Utsnitt av ledningskart for området er vedlagt. Det synliggjør eksisterende nettanlegg, høyspennings og lavspennings distribusjonsnett.</p> <p>Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov.</p> <p>Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p>

Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og/eller nettstasjoner.	
--	--

1.12 Innherred Renovasjon

15.11.2023

Merknad	Vurdering
<p>Ved en utbygging til boligformål på arealet til Vikans gartneri vil det være viktig å finne gode løsninger for renovasjon.</p> <p>Dette blir et stort område så plassering av renovasjonsordningen må være tilpasset avstand og naturlige ferdselsveier som beboerne vil bruke.</p> <p>Det vil være fornuftig å finne 2 plasseringer for nedgravde containere. Med 118 boenheter vil behovet være 8 stk. containere på hver plassering til alle fraksjonene som sorteres ut. Vi ønsker ikke kjøring med renovasjonsbil inn i boligfeltet så plasseringen bør være i nærheten av innkjøringen til parkeringsgarasjen eller naturlig ferdsel ut fra feltet.</p> <p>For å unngå rygging med renovasjonsbilen er en busslomme der bilen kan stå ved tømning av containere en god løsning. Da hindrer ikke bilen øvrig trafikk i område.</p> <p>Vi er opptatt av sikkerhet og at beboerne får en løsning som skaper et godt bomiljø.</p> <p>Innherred renovasjon ønsker tidlig involvering i planleggingen for å finne den beste løsningen for beboerne og våre sjåførere som skal utføre tjenesten videre.</p>	<p><i>Tas til følge.</i></p> <p><i>Innherred Renovasjon vil bli involvert når et gyldig utbyggingsalternativ er utarbeidet som vurderingsgrunnlag.</i></p>

1.13 Ellen Amdal og Tomas Kôteles

14.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Trafikk og Overbelastning på Stokkanvegen</p> <p>Vi er bekymret for økt trafikk og potensiell overbelastning på Stokkanvegen som følge av utbyggingen. Det er avgjørende at nye planer inneholder tiltak for å håndtere økt trafikkvolum, sikre trygge krysningspunkter for fotgjengere og syklistene, og redusere risiko for trafikkulykker. Fortetting krever vurdering av infrastrukturens kapasitet og miljøhensyn, som overvannshåndtering og bevaring/oppsettelse av grøntarealer. Den planlagte fortettingen vil føre til en betydelig økt belastning på infrastrukturen og vi kan ikke se at det er forsvarlig å gå videre med prosjektet uten å utrede alternative tilkomstveier for å avlaste nedre del av Stokkhaugan.</p>	<p><i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for vurdering av adkomster til planområdet og ulike løsninger, inkludert stenging av Heggelia. Analysen vil også se på endring i trafikkmengder som et resultat av utbyggingen.</i></p> <p><i>Det skal utarbeides VAO-plan og landskapsplan som ivaretar overvannshåndtering og utforming av uteareal.</i></p>

<p>En eventuelt stenging av Heggelia vil gi betydelig økt trafikk for boligene ved Fiolrabben og skape potensielt farlige situasjoner da Fiolrabben i stor grad benyttes av myke trafikanter og da spesielt barn på vei til og fra skolene ved Fosslia og Stokkan.</p>	
<p>Adkomst og Tilgang Det er essensielt at utbyggingsplanene ikke forutsetter eller skaper tilgang via naboeiendommene. Enhver endring i tilgangsveier eller skapelsen av nye veier bør håndteres uten å påvirke vår eiendoms integritet og privatliv.</p>	<p><i>Adkomst til utbyggingsområdet skal fortrinnsvis løses innenfor planområdet, både i anleggsfasen og ved ferdig utbygging. Dersom det skulle bli behov for erverv av eiendom vil dette løses gjennom forhandling med de berørte grunneiere.</i></p>
<p>Konsekvenser for Nærmiljøet Vi oppfordrer til en grundig vurdering av prosjektets påvirkning på nærmiljøet, inkludert støy, forurensning, og endringer i landskapet. Bevaring av det lokale miljøet og livskvaliteten for beboerne i området bør prioriteres.</p>	<p><i>Konsekvensene for nærmiljøet skal vurderes i planarbeidet.</i></p>
<p>Arkitektonisk tilpasning Nabobebyggelsen er i all hovedsak villastrøk. En betydelig fortetting samt bygging i høyden vil påvirke nærområdet negativt. Innenfor villaområdene bør det kun tillates oppføring av bygninger med småhuskarakter.</p> <p>Videre bør Stjørdal kommune se hele området i Stokkhaugen under ett for å sikre at den eksisterende karakteren av villaområdet opprettholdes. Fortetting bør skje med utgangspunkt i områdets nåværende struktur, med hensyn til byggtipe, tomtestørrelse og -topografi.</p>	<p><i>Planforslaget legger opp til fortetting av et sentrumsnært område i tråd med overordnede føringer for arealutvikling. Planen skal balansere hensynet mellom utbyggingsbehov og områdets karakter. For å minimere behovet for omdisponering av ubebygde arealer i samfunnet (blant annet landbruksareal) er det av et miljømessig hensyn aktuelt å se på fortetting i eksisterende boligområder.</i></p> <p><i>Stjørdal kommune kan som reguleringsmyndighet stille krav til utformingen av planområdet. Alle innspill fra kommunen vil bli tatt med videre i planarbeidet.</i></p>
<p>Dialog og Samarbeid Vi ønsker å understreke betydningen av åpen kommunikasjon og dialog mellom utbyggere, planleggere og berørte eiendomseiere. Konstruktiv dialog kan sikre at alle parters interesser og bekymringer blir tilstrekkelig adressert.</p>	<p><i>Planprosessen skal følge kravene i plan- og bygningsloven, blant annet ved å legge til rette for medvirkning.</i></p>

1.14 Borettslaget Bjørnhaugen 10

14.11.2023

Merknad	Vurdering
Ingen merknader til planforslaget	Tas til orientering.

1.15 Frode Lund Ingstad og Kari Ingstad

14.12.2023

Merknad	Vurdering
Våre innspill til planarbeidet og endelig plan er: <ul style="list-style-type: none">Anleggstrafikk inn i byggeområdet må legges direkte fra Stokkanvegen og ikke via Blåveislia og inn i Fiolrabben.	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for vurdering av adkomster til planområdet, inkludert adkomst for anleggstrafikk.</i>
<ul style="list-style-type: none">Det må etableres gatelys langs hele Fiolrabben, og etableringen må skje innen oppstart av byggefasen.	<i>Etablering av gatelys vil være naturlig å diskutere som del av en utbyggingsavtale med kommunen. Behovet vil også bli vurdert som en del av planprosessen.</i>

1.16 Greta og Herman Larsen

18.12.2023

Merknad	Vurdering
Trafikksikkerhet <p>Vi ønsker å uttrykke stor bekymring for at prosjektet deles inn i byggetrinn med planlagt videre drift på gartneriet under en utbyggingsperiode. Dette er en meget uheldig løsning sett ut fra et trafikksikkerhetshensyn. Det er i dag stor belastning i boligområdet med tungtrafikk, både på dagtid og natt.</p> <p>Det er heller ingen garanti om hele gartneriet blir flyttet i fremtiden. I verste tilfelle vil vi ende opp med et tett befolket boligområde helt inntil næring med mye tungtrafikk.</p> <p>Videre uttrykker vi bekymring rundt trafikkavvikling med så mange boenheter som er antydnet.</p> <p>Felles adkomst fra Fiolrabben vil være en støy og sikkerhetsmessig belastning for eksisterende nabolag.</p> <p>Gaten Fiolrabben har ikke kommunal belysning, noe som heller ikke bidrar til økt trafikksikkerhet.</p>	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for vurdering av adkomster til planområdet, inkludert adkomst for anleggstrafikk.</i> <p><i>Det er en forutsetning for utbygging av området at trafikken kan avvikles på en trygg måte både i anleggsfasen og ved samtidig drift av gartneriet.</i></p> <i>Etablering av gatelys vil være naturlig å diskutere som del av en utbyggingsavtale med kommunen.</i>

1.17 John Rødde Svendsen

23.12.2023

Merknad	Vurdering
Har forståelse for at eiendommen omreguleres til boligformål. Håper man finner løsninger som ivaretar strøkets karakter og ikke forringer naboers eiendom.	<i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen og illustreres gjennom egne visualiseringer.</i>

<p>Alternativ 3 vil påvirke min eiendom svært negativt. Lavblokk i 4 etasjer vil hindre all kveldssol på eiendommen, samtidig som alle beboere vil ha direkte innsyn på eiendommen. Verdien på eiendommen som er en usjenert enebolig vil bli dramatisk redusert med utnyttelse som alt. 3 beskriver. Ser også at det her er tegnet inn en gangvei over hjørnet på min tomt, dette må vel være feil?</p>	<p><i>Tas til orientering. Det skal utføres sol/skygge-analyser som vil vise hvordan naboeiendommer og området blir påvirket.</i></p> <p><i>Skisser av utbyggingsalternativ er foreløpige og ikke bindende. Plassering av gangstier vil bli endret i prosessen. Plankartet er det juridisk bindende dokumentet som vil diktere hvor eventuelle gangveier skal plasseres.</i></p>
<p>Ønsker at dagens løsning for adkomst via veien i Heggelia bevares som den er. Dersom alternativ 3 blir den endelige løsning, må reguleringsplanen ta høyde for adkomst for senere utvikling av min eiendom til 6-8 leiligheter. Det må også tas hensyn til tilknytning av infrastruktur. Dersom alternativ 3 velges ønsker jeg at min eiendom Heggelia 5 blir innlemmet i reguleringsplanen etter avtale med Vikan/Norconsult.</p>	<p><i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for vurdering av adkomster til planområdet, inkludert adkomst via Heggelia.</i></p> <p><i>Innlemming av nye eiendommer i planarbeidet kan vurderes, men må avklares på et tidlig stadium med prosjekteier. En utvidelse av planområdet må også forelegges kommunen for vurdering.</i></p>

1.18 Kristin Haave og Gøran Forsberg

20.12.2023

Merknad	Vurdering
<p>Sterkt uenig i antall boenheter. Mener dette vil føre til en enorm trafikkøkning. Både i forhold til sikkerhet og støy. Fylkesveien har en skarp sving som i dag allerede er farlig med mye tungtransport, og vi har i krysset Konvalsletta / Bjørnhaugen dårlig sikt når skolebarn/fotgjengere/ syklistene kommer ovenfra og skal nedover. Fylkesveien er allerede en meget trafikkert vei. Her må det avlegges støymåling. Samt at dens kurve er trafikkfarlig både sommer og vinter pga. sikt. Og spesielt med tungtransport og offentlig transport på veien.</p>	<p><i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Videre skal det gjøres en støyutredning som også vurderer støybelastning ved forventede framtidige trafikkmengder.</i></p>
<p>I planforslaget fremlegges «lavblokk» som alternativ. Den har 4 etasjer og er 12 meter høy. Det medfører at vi som ligger på oversiden av veien vil miste all utsikt, Tapte solforhold hos mange boliger. Boligfeltet rundt er fra 70-80 tallet og en slik bygningsmasse vil ikke være pent i området.</p>	<p><i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen. Det skal også utføres sol/skygge-analyser, samt illustrasjoner fra ulike synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer blir påvirket av ulike utbyggingsløsninger.</i></p>

1.19 Niklas Amdal

Merknad	Vurdering
<p>Trafikk, Støy og Forurensning Nedre del av Stokkanvegen er i dag tungt belastet, og dette fører til betydelig støy og forurensning. Med 118 nye boenheter vil trafikkbelastningen øke dramatisk, noe som</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p> <p><i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt</i></p>

<p>vil forverre både støy- og forurensningssituasjonen. Statistisk Sentralbyrås tall indikerer at en slik utbygging vil resultere i en økning på ca. 188 biler i et allerede trangt område. Å planlegge for 0,5 parkeringsplasser pr boenhet fremstår som svært urealistisk og vil medføre trafikkaos og et boligområdet med redusert fremkommelighet. Man må påberegne at enhetene også må kunne motta besøk uten at disse nødvendigvis vil ta kollektivtransport til boligene.</p> <p>En utbygging med opp mot 118 nye boenheter vil ikke Nedre del av Stokkanvegen og Rikstadsvingen være dimensjonert for, og vil også øke risikoen for trafikkulykker, spesielt for myke trafikanter som barn og syklister.</p>	<p><i>planområdet. Videre skal det gjøres en støyutredning som også vurderer støybelastning ved forventede framtidige trafikkmengder.</i></p> <p><i>Areal til parkering i planforslaget er iht. gjeldende norm som er 2,0 plasser pr. boenhet over 100 m² BRA, 1,5 plasser per boenhet 50-100 m² BRA og 1,0 plasser pr. boenhet under 50 m² BRA. Planforslaget kan stille strengere krav enn det KPA-en til Stjørdal kommune krever. Dette vil inngå som et vurderingstema i planbeskrivelsen.</i></p>
<p>Byggehøyder og Landskap</p> <p>Nabobebyggelsen er i all hovedsak villastrøk. Det finnes per dags dato ingen 3 eller 4 etasjes bygninger i Stokkhaugan som harmonerer med landskapet. En betydelig fortetting samt bygging i høyden vil påvirke nærområdet negativt. Innenfor villaområdene bør det kun tillates oppføring av bygninger med småhuskarakter. Hvis man skal gjøre unntak fra dette bør det i såfall kun være snakk om korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter, som definisjonsmessig er lavblokker, men som i utforming kan ha småhuskarakter og passe inn i villaområder.</p> <p>Videre bør Stjørdal kommune se hele området i Stokkhaugan under ett for å sikre at den eksisterende karakteren av villaområdet opprettholdes. Fortetting bør skje med utgangspunkt i området nåværende struktur, med hensyn til byggtipe, tomtestørrelse og -topografi. Vi forventer at enhver utbygging tar hensyn til dette for å bevare området karakter.</p> <p>Av foreslåtte alternativ er vi enig med grunneier Vikan i at "balansert utbygging" ser ut til å være det bedre alternativet, men vi mener at det i større grad bør tilpasses nabobebyggelsen og eksisterende tomtgrenser for å unngå forringelse av eksisterende bebyggelse.</p>	<p><i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter, samt illustrasjoner fra ulike synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer og landskapet blir påvirket, skal inkluderes i planbeskrivelsen.</i></p> <p><i>Det finnes allerede eksempler på lavblokker og andre lignende bygningstypologier i nærheten av planområdet.</i></p>
<p>Adkomst og tilgang</p> <p>Det er essensielt at utbyggingsplanene ikke forutsetter eller skaper tilgang via naboeiendommene. Enhver endring i tilgangsveier eller skapelsen av nye veier bør håndteres uten å påvirke vår eiendoms integritet og privatliv.</p>	<p><i>Adkomst til utbyggingsområdet skal fortrinnsvis løses innenfor planområdet, både i anleggsfasen og ved ferdig utbygging. Dersom det skulle bli behov for erverv av eiendom vil dette løses gjennom forhandling med de berørte grunneiere.</i></p>
<p>Dialog og samarbeid</p> <p>Vi understreker viktigheten av åpen kommunikasjon og dialog mellom utbyggere, planleggere og naboer. En konstruktiv dialog er essensiell for å sikre at alle parter interesser og bekymringer blir ivaretatt.</p>	<p><i>Planprosessen skal følge kravene i plan- og bygningsloven, blant annet ved å legge til rette for medvirkning.</i></p>

1.20 Ole H. Sandvik

19.12.2023

Merknad	Vurdering
Ønsker at følgende innspill blir tatt til følge når endelig planprogram fastsettes:	
1. At fremtidige leiligheter ikke blir trukket for langt mot sør, ned mot Heggelia, og i tillegg får en dominerende høyde og tetthet som sjenerer naboer med å bli et fremmedelement i et godt bomiljø preget av eneboliger med lav byggehøyde.	<i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter, samt illustrasjoner fra ulike synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer og landskapet blir påvirket, skal inkluderes i planbeskrivelsen.</i>
2. Om det planlegges å sette på trafikk av gående og syklende fra gjeldende utviklingsområde og inn på Heggelia må det foretas en utvidelse av nevnte gate mot nord, inkludert utbedring av kryss Stokkanveien/Heggelia til dette. Areal som i sin tid ble avsatt til dette formålet må benyttes.	<i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Adkomst til utbyggingsområdet skal fortrinnsvis løses innenfor planområdet, både i anleggsfasen og ved ferdig utbygging. Dersom det skulle bli behov for erverv av eiendom vil dette løses gjennom forhandling med de berørte grunneiere.</i>
3. At veigrunnen i Heggelia tas ut av tenkt planområdet for reguleringsplanen av flere årsaker som er grundig belyst i innspillet.	<i>Tas ikke til følge. Heggelia er tatt med i planavgrensningen etter krav fra oppstartsmøte. Ulike løsninger for Heggelia vil utredes som en del av trafikkanalysen. Dersom det skulle vise seg at behov for endring / justering av Heggelia ikke foreligger, kan det vurderes å fjerne veigrunnen fra planområdet.</i>
4. At planen om bruk av en innkjøringsrampe til leilighetskompleksene i vest, kun 5 meter fra Heggelia, forkastes av trafikksikkerhetsmessige årsaker. Dette gjelder også om et slikt tiltak er tenkt å være av midlertidig karakter.	<i>Tas ikke til følge. Flytting av avkjørsel fra fylkesvegen til Heggelia og etablering av innkjøringsrampe vil bli fremlagt som et alternativ til løsning, som videre må utredes. Dersom en slik løsning har potensialet til å forbedre trafikksituasjonen, vil den vurderes videreført. Det må foreligge et tilstrekkelig grunnlag for å kunne konstatere at en slik løsning skal videreføres.</i>

1.21 Sameiet Nedre Stokkan Terrasse (SNST)

12.12.2023

Merknad	Vurdering
Trafikksikkerhet Det har i løpet av de siste årene samlet sett vært en stor økning av trafikkmengden i Stokkanvegen, både av biler, busser, sykler og gående. Dette pga. nybygging og annen aktivitet. Vil snart gi køer og farlige trafikksituasjoner som kan føre til ulykker og personskader. Det er mye trekk av rådyr (vilttrekk) over veien i området ved Stokkan nedre og påkjørsel av dyr har skjedd.	<i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet.</i>

<p>Mener at bilens forhold legger prinsipper for utbyggingen på Vikans Gartneri, noe som fører til økt biltrafikk. Mener Byvekstavtalen som kommunen har sluttet seg til, med mål om nullvekst i personbiltrafikken, ikke er hensyntatt.</p>	<p><i>Planforslaget skal legge til rette for gående og syklende slik at nullvekstmålet kan oppnås. Byvekstavtalen gjelder for hele Trondheimsområdet og må vurderes i en større sammenheng enn hvert enkelt utbyggingsprosjekt.</i></p> <p><i>Nullvekstmålet i personbiltrafikken omfatter også eksisterende boligområder, hvor alternative transportformer til bilbruk må vurderes.</i></p>
<p>Støy Den kraftige økningen i trafikk har medført økt støy for oss som bor like ved Stokkanvegen, og spesielt for oss som bor nederst i Stokkanvegen som får tilnærmet all trafikk forbi oss. I tillegg til støy har det medført andre trafikale utfordringer som økt potensiale for ulykker. Mener temaet Støy er meget kort behandlet i forslaget til planprogram.</p> <p>Det er viktig at det blir gjennomført målinger både av trafikkmengde og støy for eksisterende bebyggelse slik som for oss i SNST.</p> <p>Miljødirektoratets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)» er det gitt retningslinjer for bygging i områder med mye støy. Det må også gjelde hvis eksisterende områder får økt støybelastning.</p>	<p><i>Det skal gjøres støyutredning i tråd med veileder T-1442. Støynivåene vil gi grunnlag for eventuelle avbøtende tiltak dersom grenseverdier overskrides som et direkte resultat av utbyggingen.</i></p>
<p>Alternative veier På grunn av den forventede økte trafikkstøy ved utbygging «Vikans Gartneri» må arealplanleggingen inkludere tiltak som gjør at trafikkmengden ikke øker som følge av utbyggingen. Man bør se på alternative veier for en del av trafikken til Stokkberga, Hjelseng, Husbymarka, Remyra/Remarka slik at den planlagte utbyggingen «Vikans Gartneri» ikke medfører en forverring men tvert imot en forbedring for alle.</p>	<p><i>Alternative adkomstveier og vurderinger knyttet til eventuell avlastning av det eksisterende vegnettet vil bli vurdert som en del av trafikkanalysen.</i></p> <p><i>Omdirigering av trafikk i eksisterende veger utenfor planområdet styres ikke gjennom reguleringsplanen. Dette må eventuelt utføres av kommunen gjennom egne skiltvedtak.</i></p>
<p>Rekkefølgebestemmelser En kan ikke se at rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtale og anleggsbidrag så langt er vurdert for gjennomføring av tiltak. Rekkefølgebestemmelser må legges inn slik at infrastruktur med bilveg og sykkelveg utbedres/ombygges før boligbygging starter.</p>	<p><i>Rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtale og anleggsbidrag vil avklares senere i planprosessen, og inngår som en del av planbestemmelsene.</i></p> <p><i>Planprogrammet er ikke en reguleringsplan, men et detaljert varsel om at arbeidet med reguleringsplanen er igangsatt.</i></p>

1.22 Sissel Katrine og Ragnar Tore Vikan

21.12.2023

Merknad	Vurdering
Trafikk – Støy og Forurensning Mener nedre del av Stokkanvegen allerede er underdimensjonert for dagens trafikkmengde. Utbygging av 118 nye boenheter iht. forslag vil gi en formidabel økning i trafikk med økt støy og økt forurensning, samt økt fare for kødannelse og trafikkulykker. I «Rikstadsvingen» har det vært flere utforkjøringer, og særlig problemer på vinterstid når veien er glatt. Mener planprogrammets forslag om midlertidig innkjøring ved «Gulbygget» (Stokkanvegen 26) er helt uakseptabelt med hensyn til hvor uoversiktlig «Rikstadsvingen» er i dag og i forhold til de myke trafikkanter.	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for vurdering av adkomst til planområdet og ulike løsninger, inkludert eventuelle avkjøringer fra Stokkanvegen.</i>
Mener Nedre del av Stokkanvegen vil havne i rød støysone ved utbygging pga. trafikøkningen. Dette vil igjen føre til stor økning av forurensning.	<i>Det skal gjøres en støyutredning som også vurderer støybelastning ved forventede framtidige trafikkmengder. Eksisterende støymodelleringer som finnes på nett er automatisk generert, og gir ikke et reelt bilde av støysituasjonen.</i>
Byggehøyder og landskap Mener bygg i 3 og 4 etg. vil gå på bekostning av nabointeresser (tetthet, innsyn/ utsyn), områdets naturlige kvaliteter, og rasere dagens bomiljø. Planområdet (vest-side) består i dag av småhus og villabebyggelse med maks 2. etg. Ønsker at utbygging av områder i Nedre Stokkhaugan sees på under ett, dvs. samme byggehøyde og at byggene faller naturlig inn i landskapet. Mener planforslaget vil føre til skyggelegging og hindret utsikt for flere av eiendommene langs Nedre del av Stokkanvegen.	<i>Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen. Det skal også utføres sol/skygge-analyser, samt illustrasjoner fra ulike synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer blir påvirket. Restriksjoner i byggehøyde for hele området «Nedre Stokkhaugan» må eventuelt fastsettes av Stjørdal kommune i overordnet plan.</i>

1.23 Ingfrid Eggen Skogrand

22.12.2023

Merknad	Vurdering
1. Undertegnede er positiv til utvikling av overnevnte område til boligformål.	<i>Tas til orientering.</i>
2. Det er viktig å ta hensyn til og bygge ut området i tråd med eksisterende bebyggelse, som er eneboliger og rekkehus. Blokkbebyggelse i antydning størrelse vil bryte helt med dagens bebyggelse.	<i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen.</i>
3. Trafikkbelastningen på fylkesveien/Stokkanvegen må avklares og sikres, både under byggeperioden og etterpå. Trafikksikkerheten for naboer og veifarende må sikres.	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Nødvendige tiltak for</i>

	<i>trafiksikkerhet både i anleggsfase og ved ferdig utbygging vil sikres i reguleringsbestemmelsene.</i>
4. Er det økonomisk og klimamessig bærekraftig (og nødvendig) å rive eksisterende boliger (Heggelia 1A og B, Heggelia 3 og Stokkanvegen 22)? Området som i dag benyttes til «direkte gartneri-drift» er av god størrelse for utvikling - uavhengig av disse eiendommene.	<i>Planforslaget innebærer riving av de nevnte eneboliger. Dette åpner for en helhetlig planlegging av området.</i> <i>Fortetting av allerede utbygde områder er som regel mer bærekraftig enn alternativet, som er nedbygging av ubebygde arealer i form av friområder og landbruksjord.</i>
5. Både under byggeperioden og på sikt må trafiksikkerhet ivaretas for bl.a. naboer, skolebarn og arbeidsfolk; inkl. trygg og funksjonell adkomst til nærliggende eiendommer.	<i>Se punkt. 3</i>
6. Med hvilken begrunnelse skal Heggelia stenges? Det vil ikke være funksjonelt for nabo-eiendommene i Heggelia å benytte Fiolrabben og Blåveisia under byggearbeidet, sammen med all transport i forbindelse med utbyggingen. Eiendommene må sikres mulighet til å benytte dagens adkomst. I dag påpeker «Enheter for Renovasjon og Enhet Brann og Redning» nødvendigheten av å sikre kjøring direkte fra Stokkanvegen/gjennomkjøring til området.	<i>Stjørdal kommune har signalisert at Heggelia ønskes stengt for påkjøring til fylkesvegen. Ulike løsninger for Heggelia vil bli utredet i trafikkanalysen.</i>
7. For naboer vil det være en ekstra belastning tidsmessig med tanke på bl.a. transport, trafikale forhold og støy når det antydes flere byggetrinn/bygging over flere år.	<i>Tas til orientering. I planarbeidet vil det vurderes å inkludere bestemmelser om skadereduserende tiltak i anleggsfasen for å begrense påvirkning for naboene.</i>
8. Det forutsettes befarig av naboeiendommer før byggestart for å sikre at eventuelle skader i forbindelse med utbyggingen, f.eks. sprengningsarbeid, repareres og kompenseres.	<i>Dette inngår ikke som en del av plandokumentene. Det forutsettes at slike prosedyrer utføres av utbygger ved oppstart av byggefasen.</i>
9. Det forutsettes at naboer sikres kontinuerlig informasjon før, under og etter byggeprosessen.	<i>Planprosessen skal følge kravene i plan- og bygningsloven, blant annet ved å legge til rette for medvirkning. Naboer og andre vil ha mulighet til å uttale seg når planforslaget legges ut på høring.</i>

1.24 Tor Einar Skjervold

22.12.2023

Merknad	Vurdering
1. Trafikkutviklingen i området Stokkanvegen er i dag tungt belastet, og er ikke egnet for økt ÅDT i dagens tilstand. Flere kryss og påkjøringer er uoversiktlige og skaper farlige trafikksituasjoner både for kjørende og myke trafikanter. Krysset Stokkanvegen/Blåveisia er uoversiktlig og har i dag dårlige siktlinjer. Rikstadsvingen er også utsatt, hvor det til tider er utkjøringer i autovernet. Her bør vei kunne legges om med benyttelse av arealer fra utbyggingsområdet.	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Eventuell omlegging av Stokkanvegen gjennom «Rikstadsvingen» må aklares med vegeier, som er fylkeskommunen.</i>
2. Utnyttelsesgrad Mener det er viktig å ivareta bomiljø og bokvalitet for eksisterende beboere, og at det er naturlig med en videreføring av eneboliger og rekkehus i opptil to etasjer. Det bør kreves 3D modellering av de alternativer det ønskes å gå videre med, slik at man får et bedre bilde på hvordan det vil påvirke landskap og eksisterende bebyggelse.	<i>Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides 3D-illustrasjoner fra ulike synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer blir påvirket.</i>
3. Støy For boliger nord for Stokkanvegen vil lavblokkene på 3-4 etasjer mot Stokkanvegen fungere som støyreflektor, og øke støyen betraktelig for dagens boliger som allerede ligger innenfor rød og gul støysone. Dette må unngås. Bebyggelse på 2 etasjer fremfor 4 etasjer, vil redusere denne effekten betraktelig.	<i>Det skal gjøres en støyutredning som også vurderer støybelastning ved forventede framtidige trafikkmengder. Vurdering av reflektoreffekten for omkringliggende bebyggelse vil inngå i støyutredningen.</i>

1.25 Lene Spjøtvoll Hoff

22.12.2023

Merknad	Vurdering
Tar det som en selvfølge at veien Heggelia ikke blir berørt, verken under bygging eller etter ferdigstillelse. Heggelia er en privat vei, som ikke er av særlig god standard. Ser heller ikke fordeler ved å stenge for gjennomkjøring. Det medfører lengre utrykningstid for brann og ambulanse.	<i>Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Stjørdal kommune har signalisert at Heggelia ønskes stengt for påkjøring til fylkesvegen. Ulike løsninger for Heggelia vil bli utredet i trafikkanalysen.</i>

1.26 Yngve Fuglem

23.12.2023

Merknad	Vurdering
1. En byggehøyde på 4 etg. mot nord som foreslått vil gi en byggehøyde på over 12m. Tatt i betraktning dagens terreng, betyr det at minimums høyde topp tak blir på ca 46m. Dette er ikke passende for området og vil også gi en	<i>Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides 3D-illustrasjoner fra ulike</i>

"tunelfølelse" på vei opp Stokkanvegen. Lydmessig vil det gi en refleksjon mellom berg/boligblokk som igjen vil gi forringelse av bokvalitet.	<i>synsvinkler, som vil vise hvordan naboeiendommer blir påvirket. Det skal gjøres en støyutredning som også vil vurdere reflektoreffekten for omkringliggende bebyggelse.</i>
2. Krysset Blåveislia/Stokkanvegen er i dag både uoversiktlig og belastet. Økt trafikk her vil gi mye kødannelse, det er allerede stor kødannelse til tider i rundkjøring ved Stokkan Ungdomsskole.	<i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet. Krysset Blåveislia/Stokkanvegen er inkludert i planområdet for å vurdere muligheten for ombygging av krysset.</i>
3. Trafikken på Stokkanvegen er generelt hardt belastet, en maksimal utnyttelse som skissert vil føre til dårlig miljø for alle naboer og brukere av område/samferdsel.	<i>Se punkt 1 og 2 over.</i>
4. Området kan bli utbygd i flere byggetrinn. Mener det er totalt uakseptabelt at området blir belastet med både byggeaktivitet og industri/gartnerivirksomhet. Forventer at gartnerivirksomheten avvikles før området bygges ut.	<i>Planarbeidet vil omfatte en vurdering av om planområdet kan bygges ut i flere trinn, samtidig som hensynet til framkommelighet, trafiksikkerhet og gartneriets drift ivaretas.</i>
5. Mener det må vises måtehold og bygges i en mindre skala enn alternativene som presenteres i planprogrammet. Området må bevares som et villastrøk, kanskje med innslag av rekkehus i 2 etg.	<i>Tas til orientering. Vurdering av virkninger på naboer og strøkskarakter skal omtales i planbeskrivelsen.</i>

1.27 Sidsel F. og Øystein Johnsen

01.12.2023

Merknad	Vurdering
Foreslår å flytte inn og utkjørsel i Fiolrabben så nært Blåveislia som mulig for å øke trafiksikkerheten i området.	<i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet.</i>
Dersom det kommer butikk – hva med utvendig parkering?	<i>Dersom det ferdige planforslaget åpner for næringsvirksomhet i området, vil parkering inngå som en del av vurderingen. Intensjonen i planen er å begrense overflateparkering til et minimum av det som er nødvendig.</i>

1.28 Ann Katrin Laugen

18.11.2023

Merknad	Vurdering
Jeg skjønner egentlig ikke helt hva som blir bygget der, og derfor er det vanskelig å uttale seg både mot og for.	<i>Tas til orientering. Naboer og grunneiere vil holdes orientert om den videre prosessen og få anledning til å uttale seg på nytt når planforslaget legges ut på høring.</i>

1.29 Bernt Eigil Øren

18.11.2023

Merknad	Vurdering
Bekymret for den økte trafikken som kommer forbi oss. Med økt trafikk får vi større problem med støv, støy, fare for ulykke. Autovernet er skadet, så det må repareres. Hvilken vegtrase som velges har stor betydning for sikkerhet for oss som bor i "Rikstadsvingen".	<i>Tas til orientering. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for trafikale vurderinger i og rundt planområdet.</i>