

PLANINITIATIV DETALJREGULERING SJØSIDEN



21.08.2024

KOLOFON

Oppdragsnavn	Detaljregulering Sjøsiden
Prosjekt nr.	2024.32
Mottaker	Stjørdal kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	1
Dato	21.08.2024
Utført av	Eva Kristine Letnes
Kontrollert av	Per Audun Letnes

Innholdsfortegnelse

1 GENERELL INFORMASJON	4
2 FORMÅL MED PLANEN, JF. § 1A	5
3 PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1B.....	6
4 DETALJER I PLANEN, JF. § 1C-F	7
5 GJELDENE PLANSTATUS, FORHOLD OVERORDNA PLANVERK, JF. § 1G	9
5.1 <i>Planstatus</i>	9
5.1.1 <i>Kommuneplanens arealdel (KPA).....</i>	9
5.1.2 <i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	10
5.1.3 <i>Tilstøtende reguleringsplaner i nærområdet</i>	10
5.2 <i>Aktuelle planretningslinjer og statlige/regionale føringer</i>	10
5.3 <i>Aktuelle lover og forskrifter</i>	10
5.4 <i>Overordna planprosesser og byggesaker forut for planinitiativ.....</i>	11
6 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET, JF. § 1H	12
7 SAMFUNNSSIKKERHET, JF. § 1I.....	14
8 VARSEL OM OPPSTART, JF. § 1J	15
8.1 <i>Foreslått plangrense</i>	15
8.2 <i>Hvem skal varsles</i>	15
8.3 <i>Parallell behandling av plan og byggesak</i>	15
9 MEDVIRKNING, JF. § 1K.....	16
10 KONSEKVENsutredning, JF. § 1	17
11 DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET JF. § 1J.....	19

1 GENERELL INFORMASJON

Forslagsstiller/oppdragsgiver

Tiltakshaver: ONYX Eiendom

Kontaktperson: Janet Balstad Skammelsrud

Telefon: 951 07 373

E-post: janet@onyxeiendom.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Letnes Arkitektkontor AS

Kontaktperson: Eva Kristine Letnes

Adresse: Nordgata 28, 7650 VERDAL

Telefon: 984 21 087

E-post: eva@letnesark.no

Forslag til navn på planen

Detaljregulering Sjøsidan

Hjemmelshavere i planområdet

Gnr/bnr. 83/95, 83/110, 83/111 og 83/120: Onyx Eiendom

Gnr/bnr. 83/109: Onyx Eiendom 64%, Coop Midt-Norge 36%

Eventuelle randsoner mot rundkjøring: Stjørdal kommune, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen

Om dette dokumentet

Dette dokumentet er strukturert etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2010-06-11-815) sin § 1 – *Krav til planinitiativet*.

Dette med formål om at dokumentet skal tilfredsstillе forskriftens krav om et komplett planinitiativ.

2 FORMÅL MED PLANEN, JF. § 1A

Dagens bruk

I dag er den sør-østlige delen av planområdet bebygd med «Sjøsiden hus og Hjem,» et butikkssenter som huser virksomheter som primært retter seg mot møbel og interiør. I tillegg finnes et spisested og kontorer i bygget.

Nord-vest på planområdet, med adresse Wessels veg 90, finnes et eldre kontorbygg i to etasjer.

Resten av planområdet er pr. i dag ubebygd.

Formål med planarbeidet

Planarbeidet er utløst av plankrav i overordnet reguleringsplan. Nevnte reguleringsplan er av eldre dato, og det er behov for å utforme en detaljregulering som gir bedre forutsigbarhet for både utviklere og innbyggere enn hva som ligger i gjeldende reguleringsplan.

Formålet med planen er å legge til rett for en videre utvikling av nærings- og forretningsarealer på Tangen, særlig for delen av arealet som i dag ligger brakk.

Det er en målsetning å finne en hensiktsmessig utnyttingsgrad, som bidrar til å minske utbyggingspress på verdifull matjord, samt å avlaste sentrumsområdene.

Arealformål velges med en målsetting om å oppnå en gunstig samlokalisering av type virksomheter som allerede er etablert i og i nærheten av planområdet. Dette er i all hovedsak næring, kontor og forretning (handel med i hovedsak plasskrevende virksomheter,) samt kontor med tjenesteyting, treningssenter/andre typer fysisk og beverning.

3 PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1B

Planområdet ligger på Tangen, på vestsiden av E6 langs innfarten til Stjørdal sentrum. Området, og omkringliggende områder på Tangen er i dag benyttet til industri, forretning og tjenesteyting.

I gjeldende KPA er hele tangenområdet, vest for E6, satt av til næringsformål.

I gjeldende reguleringsplan «Tangen Nord» er arealet satt av til *Forretning/kontor mv. og parkering*. Samme reguleringsformål finner vi i tilgrensende bebyggelsesplan mot sør «Wessels veg Sør.» Videre sørover er arealet i reguleringsplan «Tangen næringsområde, sone B - del 2» satt av til grøntstruktur og parkeringshus-/anlegg.

I tilgrensende reguleringsplan mot vest «Tangen næringsområde» finner vi reguleringsformål som kontor, garasje og industri i ulike kombinasjoner.

I nærliggende detaljreguleringsplan mot nord-øst «Havnegata 16, 18 og 20A-C» finner vi reguleringsformål som kirke/annen religionsutøvelse, næring (industri, lager, verksted og håndtverksbedrifter) og kombinert bygge- og anleggsformål (industri, lager, verksted, håndtverksbedrifter, forretning, bevertning, kontor og annen privat tjenesteyting (treningssenter))

I tillegg til etableringer som hører hjemme under de ulike arealformålene i de ulike reguleringsplanene, finnes også en rekke etableringer som er blitt til som følge av dispensasjonsvedtak. Eksempelvis Nord Universitet i Tangen Næringsbygg (undervisningsformål,) lekeland og buldrehall i Bakken Eiendom sitt bygg (idrettsanlegg) og omdisponering fra kontor til hotell ved CIC Hospitality (hotell/overnatting.)

Planavgrensningen følger i all hovedsak plangrense for gjeldende reguleringsplan «Tangen Nord.»

For den nordøstlige delen av planområdet, der Sjøsidan Hus og Hjem ligger, er det allerede utarbeidet en bebyggelsesplan, og det legges ikke opp til noen videre bygningsmessig utvikling av arealene. Vi vurderer det allikevel som naturlig og hensiktsmessig å ta med også dette arealet inn i den nye detaljreguleringen, slik at en får én helhetlig detaljregulering å forholde seg til. Gjeldende bebyggelsesplan er vedtatt i 2003, og er på mange måter utgått på dato, da den blant annet er laget under forrige plan- og bygningslov.

Planarbeidet tar sikte på å legge til rette for videre utvikling i tråd med type virksomhet som allerede er etablert og/eller regulert i og omkring planområdet.

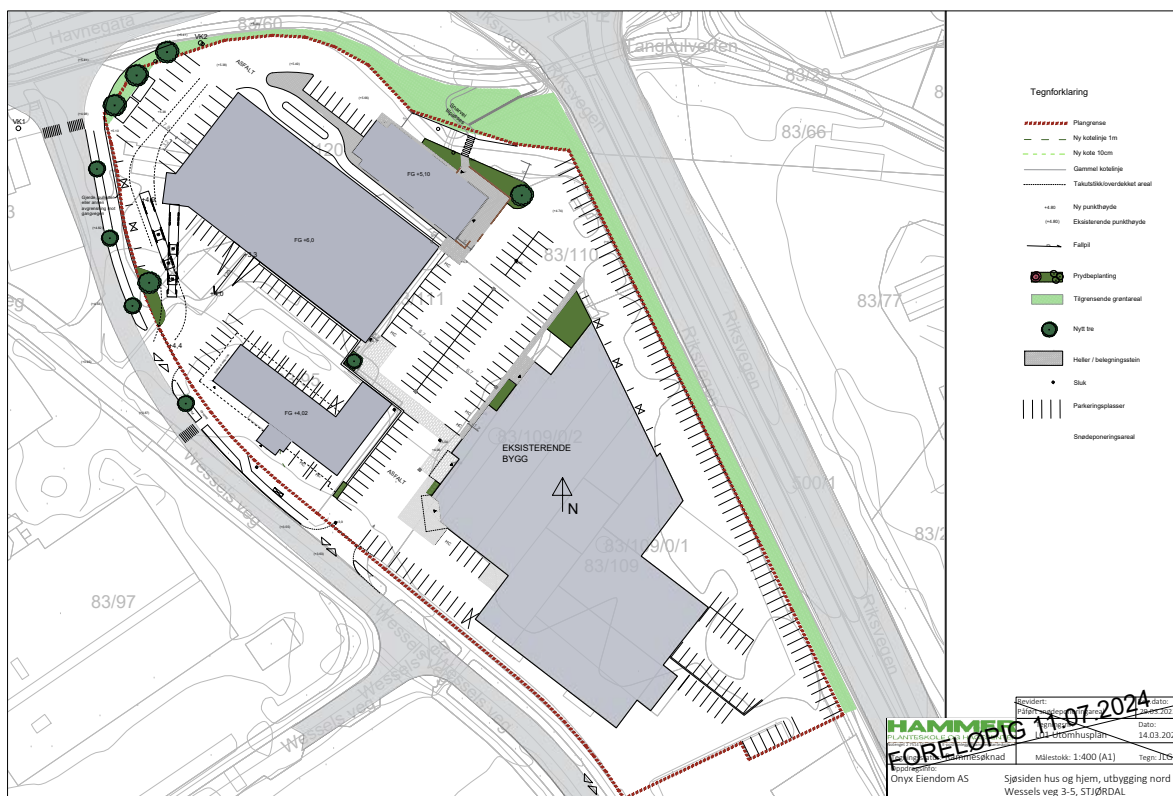
Det vurderes ikke at planforslaget vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet, sett i forhold til dagens status.

4 DETALJER I PLANEN, JF. § 1C-F

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I tillegg til eksisterende bygningsmasse planlegges det for påbygg av inntil 3 etasjer på eksisterende kontorbygg i Wessels veg 90, etablering av et forretningsbygg i inntil to etasjer oppført over parkeringskjeller og et bygg i én etasje for bevertning. I tillegg kommer tilhørende trafikk-, parkerings- og utomhusarealer.

Eksisterende adkomst opprettholdes, og i tillegg etableres det en ny adkomst nærmere ny rundkjøring i krysset Havnegata/Wessels veg.



Foreløpig utomhusplan, utarbeidet av Hammer Planteskole

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig estimat av omfang som planen legger til rette for er som følger:

Påbygg kontorbygg, tre etasjer:	2100 m ² BRA
Forretningsareal i to-etasjes bygg:	4300 m ² BRA
Bevertningsareal i én-etasjes bygg:	550 m ² BRA
Parkerings areal i kjeller:	2050 m ² BRA
Totalt bygningsmessig BRA:	9000 m² BRA

Største regulerte byggehøyde vil være for påbygg på kontorbygget, og forventes å bli noe høyere enn bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Estimert høyeste gesims for inntrukket 5. etasje på kotehøyde +22,35 med et gulvnivå i 1. etasje på kote +4,00. Dette tilsvarer en byggehøyde over terreng på litt over 18 meter. Dette er i tråd med bestemmelser i tilgrensende reguleringsplan «**Tangen næringsområde.**»



Foreløpig visualisering av planområdet sett fra nord-øst, utarbeidet av XR Visuell Kommunikasjon AS



Foreløpig visualisering av planområdet sett fra sør-vest, utarbeidet av XR Visuell Kommunikasjon AS

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget tar sikte på å legge til rette for en forbedret funksjonalitet og estetikk i planområdet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Dagens bruk av området vil i all hovedsak videreføres. Planforslaget vil gi mer helhetlige føringer for opparbeidelse av området, og bygningsmasse av eldre dato vil bli oppgradert.

Det påregnes ikke at planforslaget legger til rette for uønskede virkninger på landskap og omgivelser.

5 GJELDENDE PLANSTATUS, FORHOLD OVERORDNA PLANVERK, JF. § 1G

5.1 Planstatus

De aktuelle eiendommene omfattes av en flere gjeldende planer.

5.1.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

I «**Kommuneplanens arealdel 2013-2022**» (Plan ID.: 5035_0-0-2017) er arealet satt av til «næringsvirksomhet – nåværende» med feltbenevnelse «N1»



Utsnitt fra plankart KPA

2.4 Næring

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord.

Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9

Retningslinje:

Områdene er avlastingssenter som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.

For N2, Vikaune/Wergelandsveien, kan det tillates innslag av boligformål fra og med 2. etasje og høyere.

Utsnitt fra planbestemmelser KPA

KPA sin bestemmelse 1.1.3, som omhandler forholdet til eldre reguleringsplaner, sier at KPA gjelder foran reguleringsplaner nevnt i KPA's vedlegg 1. Ved motstrid gjelder reguleringsplaner som ikke er vist i vedlegg 1 foran KPA.

5.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er i all hovedsak «**Reguleringsplan for Tangen Nord**» (Plan ID.: 5035_1-174.) Her er arealet satt av til «Forretninger, kontorer mv.»

«**Reguleringsplan for Tangen Nord**» er ikke vist i KPA sitt vedlegg 1, og gjelder dermed foran KPA ved motstrid.

Mot sør-øst omfattes deler av arealet av «**Bebyggelsesplan Tangen Nord – M2**» (Plan ID.: 5035_1-174-A) som angir utfyllende bestemmelser til gjeldende reguleringsplan.

Randsonene mot henholdsvis nord-øst og vest overstyres delvis av de nyere reguleringsplanene «**E6, ny parsell Værnes - Kvithammer**» (Plan ID.: 5035_1-200) og «**Tangen næringsområde**» (Plan ID.: 5035_1-218 C)

5.1.3 Tilstøtende reguleringsplaner i nærområdet

Tilstøtende planer i nærområdet er i tillegg som følger:

«**Wessels veg sør**» (Plan ID.: 5035_1-173-A)

5.2 Aktuelle planretningslinjer og statlige/regionale føringer

Det er flere statlige og regionale føringer som skal legges til grunn for detaljreguleringen. Vår foreløpige vurdering er at følgende kan gjøre seg gjeldende:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KMD 20150612)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging (1024)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning (2018)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2020)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

5.3 Aktuelle lover og forskrifter

Det er flere lover og forskrifter som skal legges til grunn for detaljreguleringen. Vår foreløpige vurdering er at følgende kan gjøre seg gjeldende:

- Naturmangfoldsloven
- Støyforskrift T-1442
- Universell utforming
- Vegloven

5.4 Overordna planprosesser og byggesaker forut for planinitiativ

Kommuneplanens arealdel er under rullering, og har vært det i lang tid. Per i dag er det fortsatt «gammel» KPA som er gjeldende.

Forut for oppstart av detaljreguleringsprosessen er det forsøkt å utvikle planområdet gjennom byggesøknader med tilhørende dispensasjonssøknader. Denne prosessen har vært med på å gi retning for detaljreguleringsprosessen som nå tar til.

Det er naturlig å arbeide mot en detaljregulering som legger til rette for det som er tillatt i gjeldende reguleringsplan, altså:

«Formål *«forretning, kontor mv.»*

Med følgende spesifisering: *«Varehandel som godkjennes etablert innenfor områdene er møbel og interiør, tepper, hvitevarer, byggevarer, planter og gartneri. Matvarer, klær og sko, sportsartikler, leker, bøker eller annen detaljhandel tillates ikke.»*

I tillegg kommer formål/type virksomhet som ble tillatt i dispensasjonssak fra 2022, der vedtaket sa som følger:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra reguleringsformål for etablering av spisested, treningssenter/andre typer fysisk aktivitet og kontor med tjenesteyting.»

6 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET, JF. § 1H

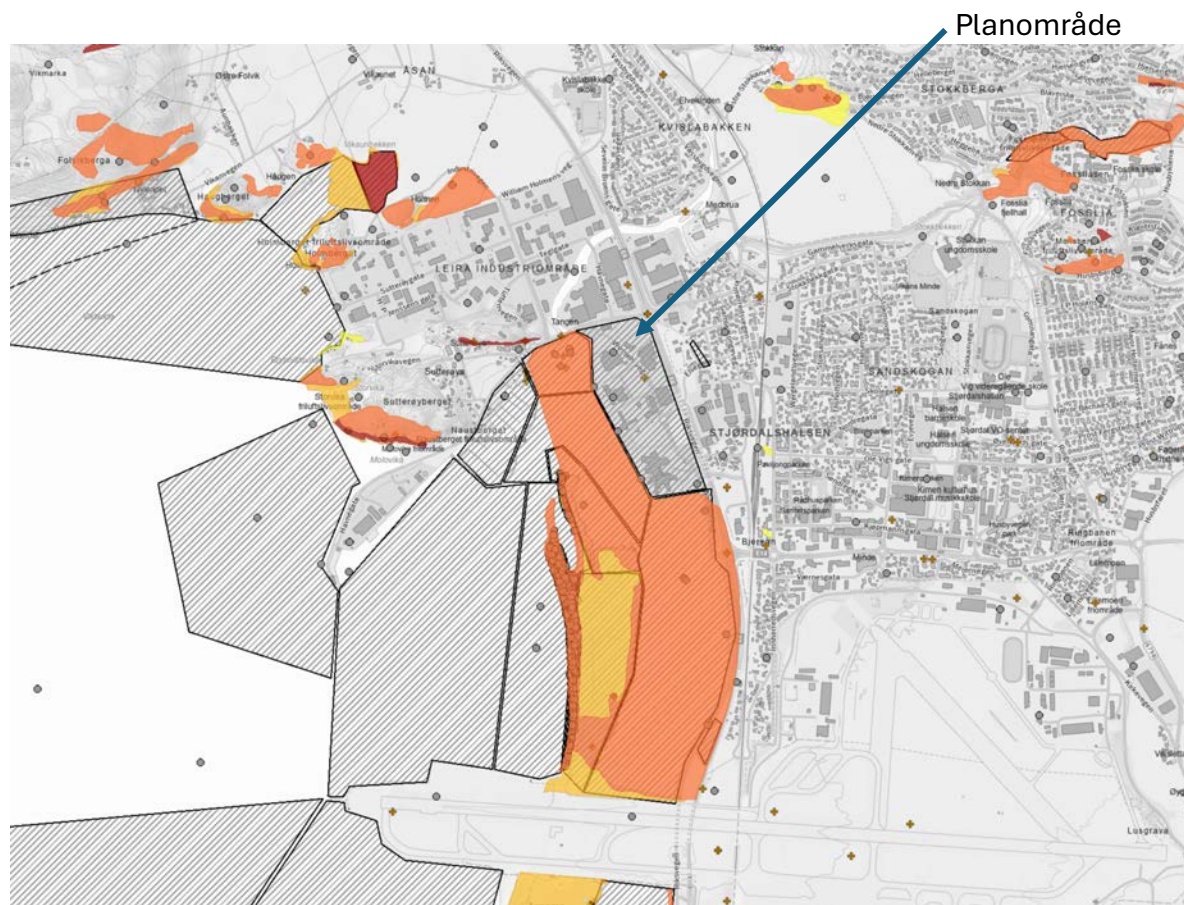
Det er gjort en utsjekk i følgende kartressurser:

- Naturbase
- Artskart
- Kulturminnesøk

Ved søk i Naturbase fremgår det at det er gjort kartlegging av naturtypelokaliteter etter Miljødirektoratets instruks (Naturtypekartlegging NiN 2023) for prosjektområde Stjørdal_Vikanlandet i 2023. Det finnes altså et nylig oppdatert kunnskapsgrunnlag tilgjengelig.

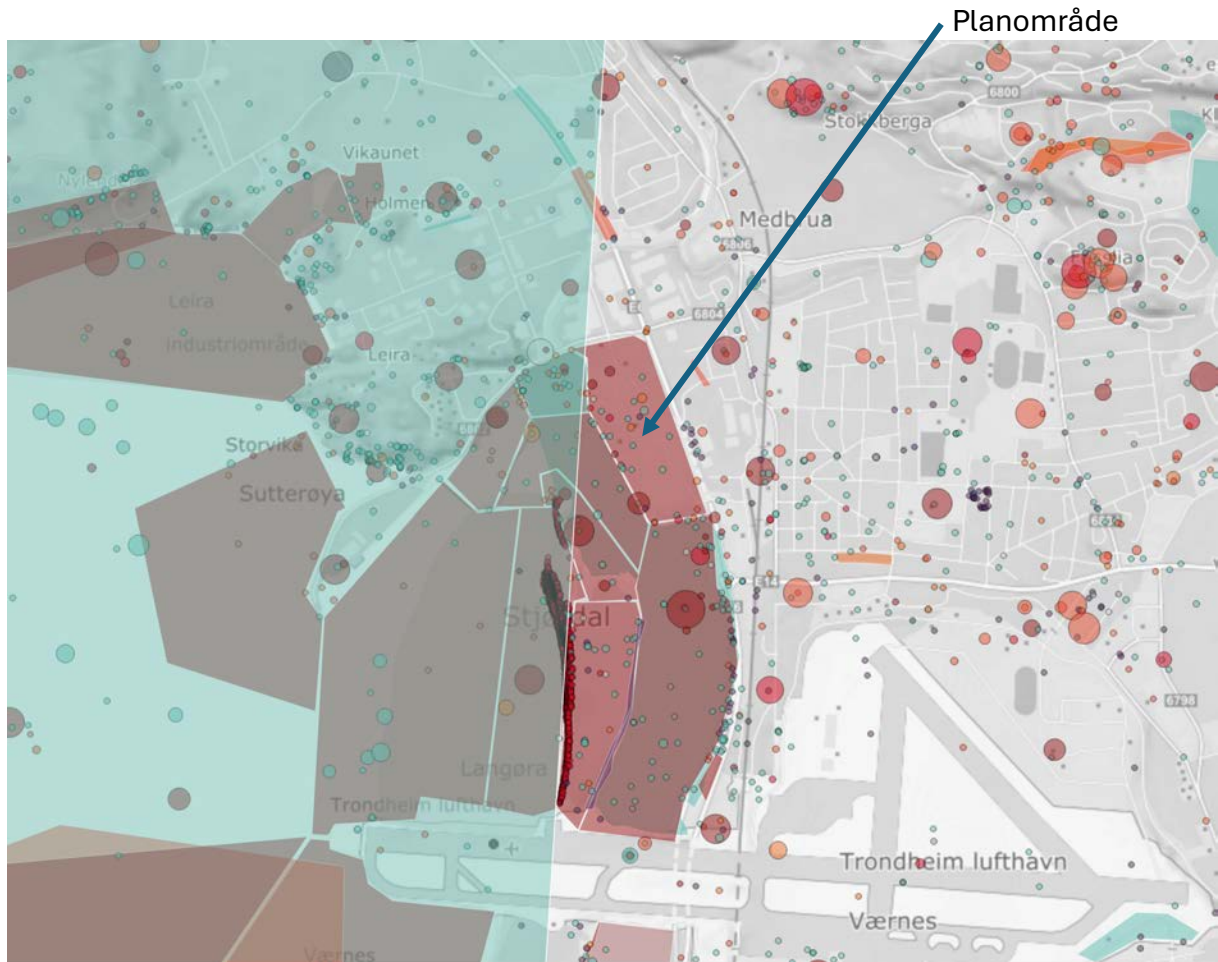
Planområdet og de umiddelbare omgivelser er ikke omfattet av naturvernområder eller naturtyper med KU-verdi. (Det er registrert strandeng og Strandsump i sjø, men disse vurderes ikke bli påvirket av utvikling på det aktuelle planområdet, gitt avstanden til sjø og strandsone.)

Det er treff på en del fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse, som for hele Tangenområdet. Videre vurdering av forholdet vil bli redegjort for i detaljreguleringen.



Utsnitt fra <https://geocortex02.miljodirektoratet.no>

Også i Artskart finner vi observasjoner av en rekke fuglearter. Av rødlistede/truede arter gjelder det hettemåke, lomvi, storspove, makrellterne, taksvale og stær.



Utsnitt fra <https://artskart.artsdatabanken.no>

Som det fremgår av kartutsnittet over, er det gjort tett i tett med slike observasjoner på hele Tangenområdet. Videre vurdering vil bli redegjort for i detaljreguleringen.

Det er ikke gjort funn i Kulturminnesøk.

7 SAMFUNNSSIKKERHET, JF. § 11

Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet. Denne vil avklare om planforslaget fører til risikoer som må sikres/avbøtes.

Det foreligger en geoteknisk vurderingsrapport for området, utført av Rambøll Norge AS, som konkluderte med tilfredsstillende stabilitet i massene for utbygging. Den geotekniske vurderingen ble gjennomført som del av underlag for totalentreprise for planlagt oppføring av bygg på planområdet et par år tilbake i. Vurderingsrapporten vil bli revidert i forbindelse med planarbeidet.

Trafikksikkerhet er i løpet av dispensasjonssøknader forut for planarbeidet løftet fram som et fokusområde av politikken. Vi vil i planarbeidet avklare risikobildet knyttet til trafikk.

Planområdet ligger i gul støysone lufthavn og delvis gul og rød støysone veg. Hvordan dette virker inn på tiltak i planområdet vil avklares i planprosessen.

Planområdet ligger også i naboskap med Glava, som er definert som storulykkevirksomhet. Safezone AS gjorde i 2022 en kartlegging av hvorvidt nærhet til Glava ville utløse krav i storulykeforskriften som vil kunne legge føringer og begrensninger for videre utvikling av planområdet. Kartleggingen konkluderte med at planområdet ligger utenfor soner som blir begrenset av nevnte storulykkebedrift.

Vår foreløpige konklusjon er at planforslaget ikke vil skape nye risikoer, og at det risikobildet som foreligger er håndterbart.

8 VARSEL OM OPPSTART, JF. § 1J

8.1 Foreslått plangrense

Foreløpig plangrense fremgår av figuren under. Plangrense følger i all hovedsak avgrensning for reguleringsplan «Tangen Nord,» med noen mindre justeringer i tråd med eiendomsgrenser.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 83/95, 83/109, 83/110, 83/111 og 83/120 og er på om lag 22 dekar totalt.



8.2 Hvem skal varsles

I tillegg til naboer i planområdet, vil planoppstart bli varslet i henhold til Stjørdal kommunes adresseliste over høringsparter. Det er ved oppstartsmøte ønskelig med en avklaring av hvilke parter på listen som får sine interesser berørt.

Oppstart varsles også med annonse i Bladet og på kommunens hjemmesider.

8.3 Parallell behandling av plan og byggesak

Det er ønskelig å se på muligheten for parallell behandling av reguleringsplan og byggesak/rammesøknad etter pbl. §§ 1-7, 12-15 og 21-4.

Dette er aktuelt for følgende tiltak: Påbygg av inntil 3 etasjer på eksisterende kontorbygg, oppføring av et forretningsbygg i inntil to etasjer oppført over parkeringskjeller og et bygg i én etasje for bevertning. I tillegg kommer tilhørende parkering- og utomhusanlegg.

9 MEDVIRKNING, JF. § 1K

Medvirkning i plansaker følger i hovedsak av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven, dette er lovens minstekrav.

Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og offentlige organer skal varsles med brev. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i Bladet samt på Stjørdal kommune sin nettside.

10 KONSEKVENsutREDNING, JF. § 1

Vurdering av krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Aktuelle hovedplanformål

Planforslaget vil omfatte videreføring og videreutvikling av eksisterende nærings-, og forretningsområde på Sjøsidan/Tangen.

Planen vil kunne omfatte reguleringsformål som: kombinert bebyggelse og anleggsformål herunder forretninger, næringsbebyggelse som kontor og bevertning, og offentlig eller privat tjenesteyting.

Videre kommer formål som parkeringsplasser, parkeringshus/anlegg, veiareal og grønnstruktur.

Aktuelle funksjoner og omfang av bebyggelsen innen byggeområdene i framtidig plan.

Planinitiativet beskriver et mulig omfang av en framtidig utbygging, og må vurderes i sammenheng med eksisterende infrastruktur som allerede er etablert i området.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter kontor- og forretningsbygg på totalt om lag 9 700m² BRA,

Planforslaget vil legge til rette for å bygge om lag totalt bygningsmessig nytt BRA på 9 000 m² BRA. I tillegg kommer trafikk-, parkering- og uteareal på bakkeplan.

Største regulerede byggehøyde vil være for påbygg på kontorbygget, og forventes å noe bli på kotehøyde +22,35 med et gulvnivå i 1. etasje på kote +4,00. Dette tilsvarer en byggehøyde over terreng på litt over 18 meter.

Vurdering av om tiltaket omfattes av forskriftens kapittel 2.

Forskriften § 6, «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding».

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I konsekvensutredes.

Vedlegg I, nr. 24 omfatter «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²». Det planlegges ikke for oppføring av bygg i denne størrelsesorden.

Vedlegg I, nr. 25 omfatter «Nye bolig-, og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan». Boligformål vil kun bli aktuelt dersom det i berammet prinsippsak kommer tydelige signaler om at det skal tas inn boligformål i kommende KPA. Det vil altså ikke utløses krav om KU jf. Vedlegg I, nr. 25.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av oppfangskriterier i vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU etter § 6.

Forskriften § 8, «planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn».

Paragrafen omfatter planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram:

I henhold til forskriftens § 8, bokstav a, skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, og får vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn konsekvensutredes.

Vedlegg II inneholder en rekke ulike tiltak, deriblant «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg» (punkt 10. bokstav b)

Konklusjon: Det ønskede tiltaket kan anses å være beslektet med punkt 10. bokstav b, i vedlegg II, og må derfor vurderes etter § 10.

Vurdering av om tiltaket krever konsekvensutredning etter forskriftens kapittel 3.

Forskriftens § 10: «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn».

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved:

1. Planen eller tiltaket, jf. annet ledd.
2. Planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd.
3. Egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Andre ledd: «Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter».

Ingen av punktene i andre ledd tilsier at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Tredje ledd: «Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med»

Ingen av punktene i tredje ledd tilsier at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Fjerde ledd:

Videre vurdering etter fjerde ledd bortfaller da det ikke er identifisert virkninger å vurdere etter andre og tredje ledd.

Konklusjon

Tiltaket vil etter forskriftens § 10 ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen må derfor ikke konsekvensutredes, eller ha planprogram, jf. forskriftens §8.

11 DELUTREDNINGER SOM SKAL INNGÅ I PLANFORSLAGET JF. § 1J

Det er foreløpig identifisert behov for å utrede følgende fagområder nærmere:

- Geoteknikk (revidert geoteknisk vurderingsrapport)
- Overvannshåndtering, i form av VAO-plan
- Vurdering av trafikk
- Vurdering av støysoner