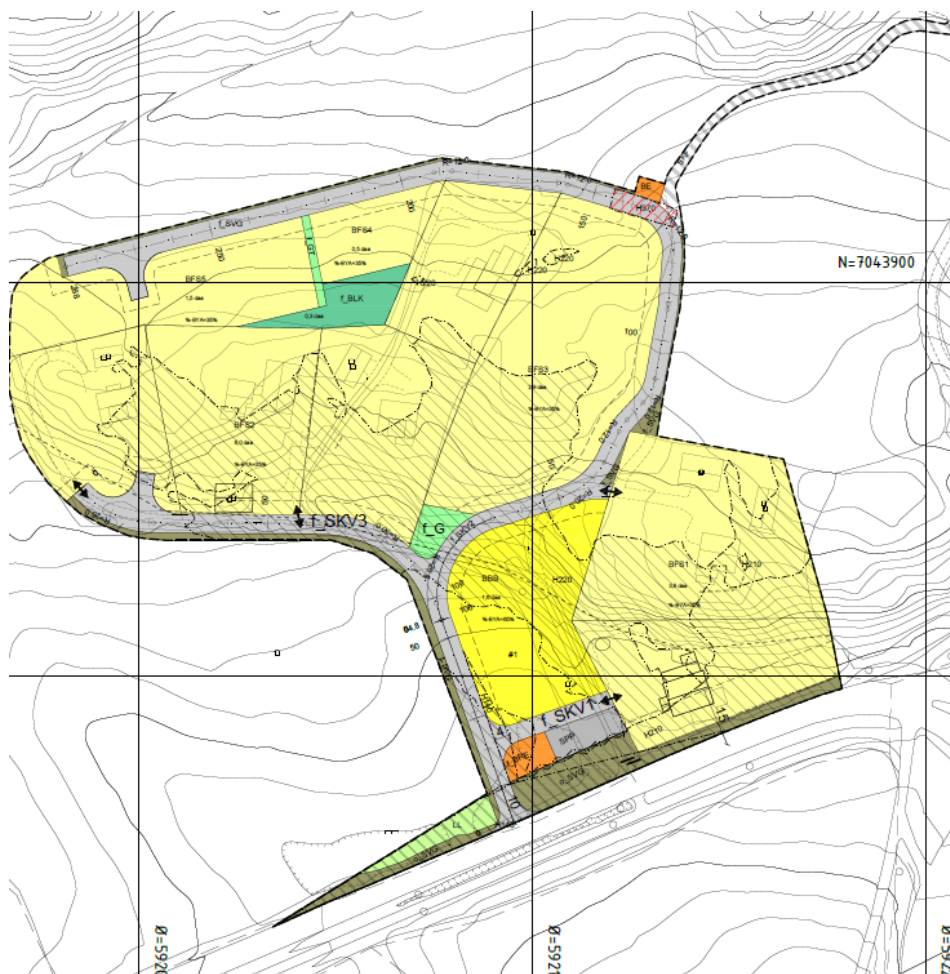




**DETALJREGULERING FOR SKATVALSHAUGEN BOLIGFELT,
STJØRDAL KOMMUNE
plan-ID: 3-045**

PLANBESKRIVELSE



Saksnr.: 2016 / 3279-2

Beskrivelse er datert:	29.11.2017, 03.06.2019
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	06.01.2020
Dato for kommunestyrets vedtak:	02.04.2020

1. SAMMENDRAG

Det aktuelle området har fått betegnelsen Skatvalshaugen Boligfelt, som er benevnelsen området har i de fleste tilgjengelige kart. Området er i Kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligområde. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for boligbygging, noe som innebærer å omdisponere jordbruksarealer til boligformål. Området er lett tilgjengelig med Skatval sentrum mindre enn 2 km fra planområdet og tilgjengelige kollektivtilbud med tog og buss innenfor gangavstand.

Det er blitt foretatt justering av planforslaget etter første høringsrunde. I all hovedsak innebærer endringene justering av plassering av støyskjerm, renovasjonsanlegg og parkering. Støyskjerm er plassert 13,3 m fra vegens midt. Byggegrensen er justert med samme avstand foran områdene renovasjon (BRE) og parkering (SPP), men er justert 15 m fra vegens midt slik at deler av bolig ved gnr.41 bnr.10 er innenfor byggegrensen.

Innholdsfortegnelse

1.	SAMMENDRAG	2
2.	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen.	4
2.2	Søknad om regulering.....	4
3.	PLANOMRÅDET	4
3.1	Beliggenhet og størrelse	4
3.2	Eiendomsforhold	4
3.3	Gjeldende planer.....	4
3.4	Kommunale vedtak.....	5
4.	PLANPROSESSEN	5
4.1	Oppstartsmøte.....	5
4.2	Kunngjøringer.....	5
4.3	Innspill til planarbeidet.....	5
4.3.1	Innspill innkommet under kunngjøring av oppstart	5
4.3.2	Innspill mottatt under første høring.....	9
5.	PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD	14
5.1	Dagens arealbruk	14
5.2	Eksisterende bebyggelse og stedskarakter.....	14
5.3	Topografi og klimatiske forhold.....	15
5.4	Kulturminner og kulturmiljø.	15
5.5	Naturverdier	15
5.6	Landbruk.....	15
5.7	Trafikkforhold	15
5.8	Grunnforhold	16
5.9	Luftforurensning og støyforhold	16
5.10	Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold).....	16
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
6.1	Planlagt arealbruk	17
6.2	Reguleringsformål	18
6.3	Høyde og grad av utnytting	20
6.4	Planområdet	20
6.5	Universell tilgjengelighet	22
6.6	Infrastruktur	22
6.7	Teknisk infrastruktur	23
6.8	Grunnforhold	23
6.9	Støy	24
6.10	Risiko- og sårbarhetsanalyse	26
7.	VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	26
7.1	Gjeldende planer.....	26
7.2	Forholdet til naturmangfold.....	27
7.3	Jordbruksforhold.....	27
7.4	Rekreasjonsinteresser	27
7.5	Trafikkforhold	27
7.6	Barns interesser.....	28
7.7	Tilgjengelighet.....	28
7.8	Energi.....	28
7.9	Risiko- og sårbarhetsanalyse	28
7.10	Interessemotsetninger	28
8.	KONSEKVENsutredning	28
9.	VEDLEGG	28

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området for boliger, både eksisterende boliger og for boliger med en høyere utnyttelse av tomten. Området er i kommuneplanen arealdel avsatt til fremtidig boligområde.

2.2 Søknad om regulering

Arkplan AS har på oppdrag fra Byggmester Iver Gresseth om å utarbeide detaljreguleringsplan for Skatvold Vestre i Stjørdal kommune.

3. PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Skatval, ca. 1,3 km øst for Skatval sentrum, og er ca. 21,7 daa. Planområdet grenser til fv.6812 (fv.39) i sør. Fv. 6812 er innfartsåren til Skatval sentrum og ligger i nærheten av E6. I nord, øst og vest grenser planområdet til privat eiendom som består hovedsakelig dyrket jord regulert som LNFR-område.

3.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 41 bnr. 1, Hjemmelshaver Jo Bjørn Skatval
Gnr. 41 bnr. 9, Hjemmelshaver Arne Olav Thyholt
Gnr. 41 bnr. 10, Hjemmelshaver Cecilie Tafjord
Gnr. 41 bnr. 12, Hjemmelshaver Valstad Boligutvikling AS
Gnr. 41 bnr. 16, Hjemmelshaver Martin Røkke
Gnr. 41 bnr. 17, Hjemmelshaver Jenny Bremset
Gnr. 41 bnr. 20, Hjemmelshaver Nils Baar

3.3 Gjeldende planer

Gjeldende planer i området:

- a) Kryss E6 gang-/sykkelveg fra 1993
- b) Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022 for Stjørdal, planid.: 0-0-2014

Planområdet er avsatt til boligbygging i kommunedelplan for Skatval og Kommuneplanens Arealdel for Stjørdal kommune. Deler av området er bebygd, men det eksisterer ingen reguleringsplan.

Pågående planarbeid i området:

- a) Planlegging for ny E6 Kvithammer - Åsen

Planforslaget er innenfor rammer iht. kommuneplanens arealdel og utløser ingen krav til konsekvensutredning.

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale. Behovet for en slik avtale avklares parallelt med planarbeidet.

3.4 Kommunale vedtak

Det er et kommunalt vedtak om å bygge ny overføringsledning fra Skatval til nytt renseanlegg på Sutterøy. Se punkt 6.7.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Stjørdal kommune ble avholdt 25.04.2016.

På møtet deltok:

Plankonsulent – Nils Sigurd Klykken v/ Arkplan Arkitektkontor

Forslagsstiller – Jon Helge Gresseth og Reidar Gresseth v/ Byggmester Iver Gresseth

Stjørdal kommune – Julie Bjugan og Oddvar Lundberg

4.2 Kunngjøringer

Varsel om igangsettelse av planarbeid for området ble annonsert i avisen Stjørdalens blad den 29.04.2016 og ble også kunngjort på kommunens hjemmeside. Naboer og offentlig myndighet ble tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 09.05.2016. Frist for innspill ble satt til 09.06.2016.

4.3 Innspill til planarbeidet

4.3.1 Innspill innkommet under kunngjøring av oppstart

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid kom det inn innspill fra 7 instanser til planarbeidet innen fristen gikk ut:

08.06.2016: Nord-Trøndelag fylkeskommune.

Planfaglig uttalelse:

Planområdet inngår som felt B21 Skatvold vestre i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanprosessen var intensjonen at området skal bygges ut som et Pilotprosjekt for lavenergiboliger.

Ved utforming av ny plan må det legges vekt på at form, utnyttelse og plassering av bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse som innebærer småhusbebyggelse, og omgivelser på stedet med et aktivt jordbrukslandskap.

Eksisterende verdifull vegetasjon på området bør søkes innlemmet i planen og kan være verdifulle elementer i felles uteområde.

Planprosessen må legges til rette slik at den sikrer mulighet for medvirkning fra ulike brukergrupper, herunder barn og unge.

Prinsippene for universell utforming legges til grunn, og vi anbefaler at en viss andel av boligene sikres som tilgjengelig boenhet gjennom krav i reguleringsbestemmelsene.

Ved disponering til boligområde må det sikres tilstrekkelig og egnet areal for leik og opphold ute. Her stiller bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune spesifikke krav, bl.a. minimumskrav for felles eller offentlig uteareal pr. bolig.

Forøvrig viser vi til Regional plan for arealbruk, pkt. 2.4, som har retningslinjer for kvalitet i planleggingen.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminneloven (kml) § 3 om automatisk freda kulturminner. Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden kan vi ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. også kml § 8.4. Vi har derfor ingen merknader til oppstartsvarselet. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdaget hittil ukjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8, annet ledd. **Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.**

Svar fra Arkplan

Uttalelsen tas til betraktning og tiltakshaver vil bli informert.

07.06.2016: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen:

Ved fylkesmannens uttalelse til kommuneplanens arealdel, datert 14.9.2013, var landbruksavdelingen kritisk til det omfanget det foreslåtte byggeområdet var foreslått med. Blant annet uttalte vi følgende:

*«Ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser vil landbruksavdelingen **fraråde** at arealet i vest og arealet i øst disponeres til framtidig boligformål. Dersom det skal åpnes for men mindre boligklynge her bør utformingen av området klart vurderes med tanke på å finne en naturlig avgrensning i form og klare grenser mot dyrka jord.»*

Ved sluttbehandling av arealdelen avgrenset kommunen områdets utstrekning med bakgrunn i dette, og i all hovedsak er det skogsmark som ligger innimellom eksisterende boliger som planlegges bebygget. Mot vest er imidlertid en del av den tilliggende dyrkajorda tatt inn i planområdet. Kommunen opplyser at dette handler om å få etablert godkjent avkjøring til området/klyngen. Landbruksavdelingen er i lys av regionale og nasjonale jordverninteresser, herunder nasjonal jordvernstrategi, vedtatt i Stortingets 08.12.15, fortsatt meget opptatt av å minimere omdisponering av dyrka jord og sikre klare grenser mot dyrka jord. Landbruksavdelingen forutsetter ut fra dette at ny adkomstveg legges mot vest, og slik blir langsiktig grense mot dyrka jord, og at byggeområdet for øvrig gir arealeffektiv utnytting.

Miljøvern avdelingen:

Planområdet ligger i nærhet til sentrumsfunksjoner og andre boligområder. Vi minner om at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP 2014) skal legges til grunn for planleggingen. Bl.a. at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges

særlig vekt på høg arealutnyttelse, fortetting og transformasjon og at planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fra og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Det vises til de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn på konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jf. rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B, begge fra KLD, om tilgjengelighet for alle.

Vi minner om at grenseverdier for støy må overholdes, jf. retningslinje T-1442/2 (KLD), samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-128/2014). Planområdet ligger nært E6 og fv.6812 (fv.39). I følge nytt støyvarselkart for Stjørdal kommune, oversendt fra Statens vegvesen 15.4.2016, berøres området av gul og rød støysone. Gul sone er i følge retningslinjene en vurderingssone hvor det kan tillates etablering av støyfølsom bebyggelse gitt at det gjennomføres tiltak som gjør at man kommer under grenseverdiene for gul sone. I rød sone sier T-1442 at man ikke skal tillate etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Unntaket er ved definerte avvikssoner, men vi kan ikke se at det er tilfelle her.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer *1.12.1 Støy* stiller krav om en støyfaglig utredning ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse i gul støysone. Vi forutsetter at dette blir utarbeidet og legges til grunn for videre planlegging.

Hvis støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser med klare, juridisk bindende krav, samt rekkefølgebestemmelser, og evt. avbøtende tiltak bør synliggjøres i plankartet. Utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesak.

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (NML), og holdes opp for forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap:

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med avdekt fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. pbl § 12-6.

Vi gjør oppmerksom på at grunnforholdene i det aktuelle planområdet består av marine avsetninger. Slike avsetninger kan ha forekomster av ustabile masser selv om dette ikke er avdekt i tidligere overordnede kartlegginger. Grunnforhold vil derfor være et relevant tema i ROS-analysen.

Svar fra Arkplan

Det vises til svar gitt i fylkesmannens uttalelse under første gangs høring av saken.

24.06.2016: Statens vegvesen

Planområdet grenser til **fv.6812** (fv.39). Statens vegvesen minner om at planforslaget må vise byggegrense mot fylkesvegen, og det må foretas beregning av trafikkstøy. Dersom det er behov for støytiltak må disse vises i planen, og planbestemmelsene må gi konkrete krav til innendørs- og utendørs støygrense i tråd med forskrift, samt stille konkrete krav til tiltak.

I det videre planarbeidet bør også forholdet for myke trafikanter beskrives.

Svar fra Arkplan

Det er foretatt utredning av trafikkstøy for området, og i planforslaget er dette tatt høyde for ved gitte bestemmelser rundt støyreducerende tiltak. Det er derimot knyttet noe usikkerhet rundt planlegging av ny E6, slik at støyutredningen som innbefatter dagens trase vil evt. være misvisende. Støyutredning viser at område kan sikres mot støy, og at det i bestemmelsene er satt krav om utredning og tiltak mot støy før det gis igangsettingstillatelse av nye boliger.

31.05.2015: Jernbaneverket – (nå BaneNOR)Geoteknikk og overvannshåndtering:

Det planlagte tiltaket ligger et stykke unna jernbanen, men erfaringer har vist at en større utglidning eller i verste fall et kvikkleireskred vil kunne ha store konsekvenser langt utover selve tiltaksområdet. Planområdet ligger i hovedsak på marine avsetninger, med nærhet til flere registrerte kvikkleiresoner, bl.a. i tilknytning til Jernbanen. For å kunne godtgjøre at sikkerheten ivaretas, forutsetter vi at tiltakshaver som en del av ROS-analysen til planforslaget, gjennomfører en områdestabilitetsanalyse som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet iht. kravene i TEK10 kap. 7/PBL § 28-1 om sikkerhet mot naturfare. Dersom det dokumenteres at det er skredfarlige masser, må det dokumenteres at det planlagte tiltaket ikke vil føre til økt fare for utglidninger/skred, setninger og erosjon som kan ramme jernbanen, dette gjelder i både anleggsfase og permanent. Jernbanens dreneringssystem må ikke belastes som følge av dette tiltaket. Eventuelle risikoreducerende tiltak for å unngå forverrede dreneringsforhold eller erosjonsskader på/ved våre anlegg må inngå i geoteknisk vurdering og beskrives i reguleringsplanforslaget.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i Jernbaneverkets veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og i vårt tekniske regelverk.

Jernbaneverket forventer at forslagsstillere setter seg inn i dette materialet før de utarbeider forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Jernbaneverket (jf. vår veileder) eller helt konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

Svar fra Arkplan

Det er foretatt geotekniske undersøkelser. Undersøkelsen viser at Skatvalshaugen vil være utenfor fare for å være involvert i, eller bli truffet av områdeskred utløst i nærliggende områder. Tiltak i den nordre delen vil være byggbart uten tiltak, men den søndre delen vil måtte bygges fullt kompensert for å tilfredsstille krav til områdestabilitet. Dette er sikret i bestemmelsene i samarbeid med fagkyndig geoteknikker.

07.06.2016: Direktoratet for mineralforvaltning

Etter en gjennomgang av Norges geologiske undersøkelser (NGU) sine kartdatabaser og oppstartsvarselet, kan vi ikke se at tiltaket kommer i konflikt med mineralressurser av regional eller nasjonal verdi. DMF har ingen merknader til varsel om oppstart.

Svar fra Arkplan

Uttalelsen tas til betraktning.

11.05.2016: NVE

Grunnet begrenset kapasitet vil ikke NVE komme med konkrete innspill til meldinger om oppstart av planarbeid. Som er bidrag til at kommunene og konsulentene selv kan vurdere hvordan NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen har vi lagt ved en sjekklister som går gjennom ulike tema, hvilke vurderinger som bør gjøres, hvordan ulike tema bør innarbeides i plan, samt linker til mer informasjon. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rm@nve.no.

NVE vil kun gi uttale til planen dersom disse temaene ikke er godt nok vurdert og ivaretatt i planen. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- eller skredfare.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon dersom det er spørsmål om våre forvaltningsområder undervegs i planprosessen.

Svar fra Arkplan

Uttalelsen tas til betraktning og tiltakshaver vil bli informert.

13.05.2016: Innherred Renovasjon

Det bør vurderes et felles punkt for avfallskonteinere for både eksisterende og nye boliger.

Svar fra Arkplan

Uttalelsen tas til betraktning og tiltakshaver vil bli informert.

04.05.2016: Valstad boligutvikling AS

Vi har nylig kjøpt enebolig 41/12 som vi på sikt tenker å bygge ut. Vi er derfor interessert i innsyn i deres plan for området som kan ha betydning for utviklingen av vår eiendom.

Svar fra Arkplan

Uttalelsen tas til betraktning og tiltakshaver vil bli informert.

4.3.2 Innspill mottatt under første høring

I forbindelse med førstegangs høring av planen, kom det inn innspill fra 4 instanser til planarbeidet:

26.03.2018: Fylkesmannen i Trøndelag.

Overordnede føringer:

Området er i kommuneplanens arealdel i all hovedsak avsatt til fremtidig boligområde. Forslag til ny adkomst er imidlertid ikke i tråd med overordna plan. Innenfor planområdet er det eksisterende eneboliger uten gjeldende reguleringsplan. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger.

Landbruk:

I det oversendte planforslaget er det vist til 7 forhåndsuttalelser, blant disse er ikke uttalelsen fra fylkesmannen. Fylkesmannen sendte forhåndsvurdering til planoppstarten for dette planområdet 07.06.16. Her skriver landbruksavdelingen følgende:

«Ved fylkesmannens uttalelse til kommuneplanens arealdel, datert 14.9.2013, var landbruksavdelingen kritisk til det omfang det foreslåtte byggeområde var foreslått med. Blant annet uttalte vi følgende: «*Ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser vil landbruksavdelingen **fraråde** at arealet i vest og arealet i øst disponeres til framtidig boligformål. Dersom det skal åpnes for en mindre boligklynge her bør utformingen av området klart vurderes med tanke på å finne en naturlig avgrensning i form av klare grenser mot dyrka jord.*»

Ved sluttbehandlingen av arealdelen avgrenset kommunen området utstrekning med bakgrunn i dette. I all hovedsak er det skogsmark som ligger innimellom eksisterende boliger som planlegges bebygget. Mot vest er imidlertid en del av den tilliggende dyrkajorda tatt inn i planområdet. Kommunen opplyser at dette handler om å få etablert godkjent avkjøring til området/klyngen. Landbruksavdelingen er i lys av regionale og nasjonale jordverninteresser, herunder nasjonal jordvernstrategi, vedtatt i Stortingets 08.12.15, fortsatt meget opptatt av å minimere omdisponering av dyrka jord og sikre klare grenser mot dyrka jord. Landbruksavdelingen forutsetter ut fra dette at ny adkomstveg legges mot vest, og slik blir langsiktig grense mot dyrka jord, og at byggeområdet for øvrig gis en arealeffektiv utnytting.»

Landbruksavdelingen skulle primært gjerne sett at den endelige områdeavgrensninga tok bedre hensyn til jordvernet, bl.a. i nordre del av planområdet, men vi innser at planavgrensninga her er i tråd med den avgrensninga som til slutt ble vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Landbruksavdelingen forutsetter avslutningsvis at området gjennom planen må sikres en arealeffektiv utnytting, og vi støtter derfor at bestemmelsen om minimum utnytting ble endret fra «bør» til «skal».

Reindrift

Ingen merknad.

Klima om miljøvern

Planområdet ligger nært E6 og fv.39, og berøres av gul og rød støysone. Som påpekt i uttalelsen til oppstartsvarslet medfører det krav om utarbeidelse av en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning er revidert etter innspill fra kommunen, og støyrapport datert 21.11.17 er lagt ved planoversendelsen. Den støyfaglige utredningen viser at mye av området ligger i gul sone fra både E6 og fv.39, og det er behov for støyreducerende tiltak i form av støyskjerm langs fv.39 og lokal skjerming ved boligene. Dette er etter vår vurdering tatt inn på en, i hovedsak, tilfredsstillende måte i plankartet og i bestemmelsene.

Vi viser imidlertid til telefonsamtale med saksansvarlig Lundberg i Stjørdal kommune 16.3.18 der vi ble enige om at følgende endringer tas inn i bestemmelsene for å sikre at disse blir i overensstemmelse med støyretningslinje T-1442/16:

- *2.5 Støy*

I de tre øverste strekpunktene endres «*L_{den} = 55 dBA eller lavere*» til «*L_{den} lavere enn (eller «under») 55 dBA*»

(Dette pga. at gul sone er fra L_{den} 55 dBA, og tiltakene skal medføre at støynivået blir lavere enn gul sone).

- 7.3 I andre setning tas inn «i gul sone» - slik at setningen blir: «*Boliger kan tillates i gul sone under forutsetninger gitt i pkt. 2.5.*» (Dette som en presisering.)

Vi forutsetter at disse endringene tas inn i planen før sluttbehandling.

Helse og omsorg og Barn og unge

Planområdet har kvaliteter knyttet til nærheten i idrettsanlegg og friluftsområde. Det er også gang- og sykkelvei til skole og barnehage. I en folkehelsesammenheng er støy den største utfordringen. Støy påvirker trivsel og helse. Eventuell flytting av E6 vil markant endre støysituasjonen og bedre kvaliteten i området. Inntil det er vedtatt må det imidlertid planlegges ut fra dagens situasjon som vist til i Klima og Miljø. Det er positivt at det ut fra planområdets beskaffenhet i størst mulig grad vil tilrettelegges for universelt tilgjengelige boliger. Videre forventning til universell utforming er gitt ved de juridiske krav i regelverket.

Det er oppgitt å være skrånende terreng på lekeareal. Selv om varierte lekemuligheter er positivt for barns motoriske utvikling, er det grunn til å minne om at den faktiske bruken kan begrenses hvis området oppleves som utilgjengelig. Det bør vurderes om det er behov for tilrettelegging som gjør minst deler av området godt egnet for også de mindre barna.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Svar fra Arkplan

Beklager at forhåndsuttalelsen ikke var vedlagt planforslaget.

Det er sikret minimum utnyttelse av antall boenheter innfor de nye avsatte boligområdene.

Bestemmelse vedrørende støy er justert.

Avsatt område for lek er relativt flatt, og vil være mulig å opparbeide etter prinsippene om universell tilgjengelighet. Derimot vil avsatt sti/turveg ned til lek ikke være mulig å tilfredsstille etter prinsippene om universell tilgjengelighet, da stigningen vil være for bratt i forhold til kravet. Dette er beskrevet under pkt. 6.4.

05.03.2018: BaneNOR

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

22.03.2018: NVE

NVE har sett på saken og finner planen tilfredsstillende utredet. Planbestemmelsene ivaretar de geotekniske forutsetningene på en god måte og har derfor ingen merknader til planen.

21.03.2018: Statens vegvesen

Nye vegnummer på fylkesveg:

Vi gjør oppmerksom på at mange fylkesveger i Trøndelag har fått nye vegnummer i forbindelse med fylkessammenslåingen. Alle primære fylkesveger beholder sine nummer, mens øvrige fylkesveger nå har et firesifret nummer. Fylkesveg 39 har endret vegnummer til fv.6812. Vi ber om at det vises til nye fylkesnummer i planmaterialet.

Byggegrense og sikt i avkjørsel:

Det er tatt inn byggegrense i plankartet. Byggegrense en grense mot offentlig veg som bebyggelse, opplag og annen større innretning ikke må komme innenfor. Byggegrensens utstrekning er ikke angitt, men vi antar ut fra målinger på kart at byggegrensen er rundt 30 meter fra midten av fylkesvegen.

I reguleringsplanen er det flere større innretninger som er plassert i strid med byggegrensa, deriblant fast parkering, renovasjon om støyskjerm. Vegvesenet mener dette er uheldig, da byggegrensa skal ivareta hensynet til vedlikehold og drift av veggen, snøopplag, trafikksikkerhet, miljøhensyn, og arealbehov ved eventuelle planer om vegutvidelser, ombygginger eller utbedringer.

For å oppnå tilfredsstillende støynivå er det regulert inn en støyskjerm i siktsonen til avkjørselen. I bestemmelsene er det fastsatt at støyskjerm skal oppføres i glass eller lignende slik at frisisiktlinjene ikke blir brutt. Statens vegvesen mener en slik løsning ikke vil fungere i praksis, da støyskjermene vil kunne få snølag eller bli tilsmusset slik at frisisikten blir vesentlig redusert eller helt brutt.

Vi gjør oppmerksom på at eksisterende bebyggelse på gnr.41 bnr. 10 er plassert nærmere veggen enn byggegrensa og er følgelig ikke i tråd med byggegrensa. Dette får ikke direkte betydning for den eksisterende bebyggelsen, byggegrensa vil imidlertid ha betydning for endringer eller utvidelser av bebyggelsen og spørsmål om gjenoppføring av bebyggelse som blir revet eller ødelagt ved brann. Vegvesenet ber om at planforslaget justeres slik at fast parkering, renovasjon og støyskjerm ikke plasseres i strid med byggegrensa. Vi gjør oppmerksom på at rammeplan for avkjørsler og byggegrenser i tidligere Nord-Trøndelag fastsatte byggegrense på 15 m fra fylkesvegen. Vi anbefaler at byggegrensa plasseres slik at deler av bolighus på gnr. 41 bnr. 10 blir i tråd med byggegrensa, slik at det ved behov for eventuell oppbygging etter brann kun vil være behov for mindre justeringer av plasseringen. Vi kan ikke godta at støyskjerm plasseres i siktsonen, men vi kan *vurdere* å godta at støyskjermen plasseres nærmere veggen enn byggegrensa dersom det er behov for det for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming, forutsatt at det er tilstrekkelig areal til drift av fylkesvegen.

Støy:

Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med planarbeidet. Støyrapporten viser at det vil være behov for tiltak. Nødvendige støydempende tiltak i henhold til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016) er sikret i bestemmelsene. Vegvesenet ber om at det gjennomføres nye støyberegninger når ny plassering av støyskjerm er fastsatt.

Trafikksikker skoleveg

Planforslaget gjør ikke rede for trafikksikker skoleveg. Barn fra planområdet må i eksisterende situasjon krysse fylkesvegen på et tilrettelagt krysningspunkt ved avkjørselen til planområdet for å komme seg til gang- og sykkelveg som fører til skolen 1 km unna. I det nye planforslaget er avkjørselen flyttet vestover, men det er ikke sikret noe venteeareal på sørsiden av fylkesvegen for den nye avkjørselen. Statens vegvesen ber om at det i det videre planarbeidet vurderes om det er mulig å etablere et trafikksikkert tilbud på nordsiden av fylkesvegen i omtrent 100 meter fra avkjørselen til planområdet til 40-sonen vest for planområdet. Dette vil kunne gi skolebarn en tryggere kryssing av fylkesvegen da avstanden til krysset med E6 er større og fartsnivået lavere. I tillegg vil gangfelt kunne vurderes etter skiltforskriften. Dersom det vurderes at det ikke er mulig å etablere et trafikksikkert tilbud på nordsiden av fylkesvegen, ber vi om at det sikres et tilrettelagt krysningspunkt med venteeareal på sørsiden av fylkesvegen.

Sykkelparkering

Stortinget vedtok i 2012 klimaforliket, som har mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Målet er lagt til grunn i NTP 2014-23. Vegvesenet anbefaler på bakgrunn av dette at minimumskravet for sykkelparkering per boenhet økes, da familier i eneboliger ofte vil ha mer enn to sykler i bruk. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det må også settes av plasser til sykkelvogner.

Renovasjon, innkjøring parkeringsplass og utforming av internt vegsystem

Det er ikke beskrevet hvordan renovasjonskjøretøy skal manøvrere. Vi forutsetter at manøvrering skjer på en trafiksikker måte på eget areal.

Vi anbefaler at parkeringsplassen får en avgrenset adkomst, slik at arealet ikke framstår som et stort utflytende areal.

Vi anbefaler at utformingen av t-krysset internt i planområdet bearbejdes, da krysset er utflytende og mangler optimale siktforhold.

Faglige råd

- Vegvesenet ber om at planforslaget justeres slik at fast parkering, renovasjon og støyskjerm ikke plasseres i strid med byggegrensa.
- Vegvesenet anbefaler at byggegrensa plasseres slik at deler av bolighuset på gnr. 41 bnr. 10 bli i tråd med byggegrensa.
- Vegvesenet kan ikke godta at støyskjerm plasseres i siktsonen. Vi ber om at ny plassering vurderes og utredes. Vi kan vurdere å godta at støyskjermen plasseres nærmere vegen enn byggegrensa dersom det er behov for det for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming, forutsatt at det tilstrekkelig areal til drift av fylkesvegen.
- Vegvesenet ber om at det gjennomføres nye støyberegninger når ny plassering av støyskjerm er fastsatt.
- Vegvesenet ber om at det i det videre planarbeidet vurderes om det er mulig å etablere et trafiksikkert tilbud på nordsiden av fylkesvegen i omtrent 100 meter fra avkjørselen til planområdet til 40-sonen vest for planområdet.
- Dersom det vurderes at det ikke er mulig å etablere et trafiksikkert tilbud på nordsiden av fylkesvegen, ber Vegvesenet om at det sikres et tilrettelagt krysningspunkt med ventebil på sørsiden av fylkesvegen.

Statens vegvesen ber om at kommunen ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.

Svar fra Arkplan

Byggegrensen er justert, 15 m fra vegens midt, med unntak av at byggegrensen er justert slik at støyskjerm kan plasseres innenfor byggegrensen 10 m fra vegkant. Dvs. at byggegrensen er justert 13.3 m fra vegens midt foran renovasjon, parkering for BBB og støyskjerm. Støyskjerm bryter ikke med frisikt for hoved- og t-krysset. Det er regulert inn område for frisikt (H140_2) for t-krysset. Krysset vil fungere som snuplass for renovasjonsbil.

Plassering av støyskjerm er konferert med støykonsulent for å gi best mulig effekt. Det vil være nødvendig å plassere denne nærmere enn 15 m fra vegens midt for å oppnå tilstrekkelig skjerming av område BBB, og for å ikke gjøre skjermen unødvendig høy. Det vil bli foretatt ny støyrapport for den endrede plasseringen.

Sykkelparkering er i tråd med Stjørdal kommunes bestemmelser, ved at det er krav om min. 2 sykkelplasser pr. boenhet. Vi gjør oppmerksom på at dette er et minimumskrav.

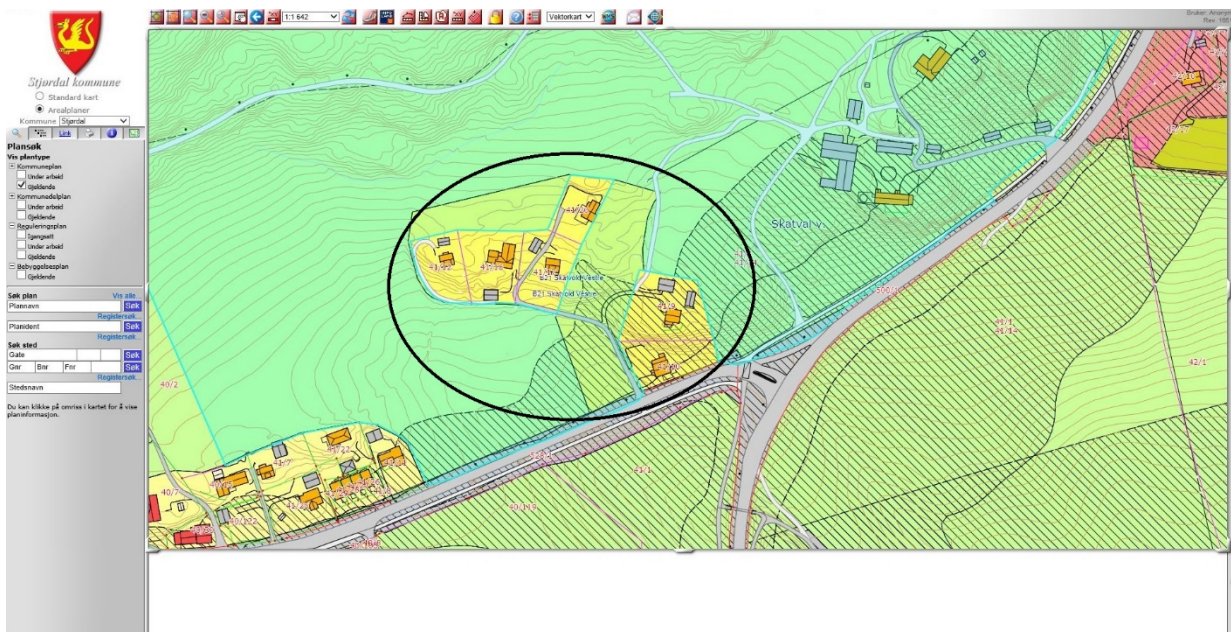
Av hensyn til jordvernet vil det ikke være mulig å etablere trafiksikkert tilbud slik det beskrives på nordsiden av fylkesvegen, og kryssing av fylkesvegen vil foregå slik det gjør i dag.

5. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Dagens arealbruk

Planområdet ligger ca. 1,3 km øst for Skatval sentrum. Planområdets størrelse er omtrent 21.7 daa og er avsatt til fremtidig utbyggingsområde for bolig i Kommuneplanens arealdel. Planområdet er i dag regulert til bolig og LNFR-område.

Eksisterende bebyggelse er seks eneboliger med tilhørende garasjer.



Kart WebInnsyn Stjørdal kommune

5.2 Eksisterende bebyggelse og stedskarakter

Det er eksisterende eneboliger i planområdet i dag, som er hovedsakelig fra 60-/70-tallet. Innover Skatvalsvegen, fv. 6812 (fv. 39), finner vi Skatval sentrum. Det er spredt bebyggelse rundt, men det finnes innslag av sammenkjedete eneboliger samt rekkehus nærmest ve-gen.

Hovedsakelig er det dyrket jord i alle himmelretninger rundt planområdet, sett bort fra vegetasjonen ned mot E6 krysset.

5.3 Topografi og klimatiske forhold

Området er sterkt hellende, med skråning fra Fv.39 i sør opp mot nord, fra kote +78 til +94. Midt i området er det et brattere parti. Det er observert berg i dagen i flere lokasjoner i planområdet, ifølge geoteknisk rapport. Det er ikke spesielle utfordringer når det gjelder klima.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet etter kulturminnelovens §3. (Askeladden, skredatlas.nve.no)

Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene gjelder varslingsplikten jf. KML §8, 2. ledd.

5.5 Naturverdier

I følge Naturbase.no er det totalt 96 registreringer fra kortnebbgås, svarttrost, kattugle gresshoppersanger, gulspurv etc., arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse ca. 100m sør for Fv. 39 og planområdet.

Det er ikke registrert noen truede arter i planområdet, ifølge Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert område for bevaring av biologisk mangfold i planområdet ifølge Naturbase.no

Tiltakets art og dets forholdsmessige inngrep i naturmangfoldet, medfører at det kun er foretatt søk i Naturtypebasen og Artsdatabanken. Det er ikke innenfor planområdet funnet noen registreringer i de overnevnte databasene hva angår naturmangfoldet av rødlistede arter eller andre truede arter, som vil bli berørt som følge av planlagt terrenginngrep. Dette menes å være tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag etter NML §8.

5.6 Landbruk

Naturressursene i planområdet er dyrka mark og skog.

Det er totalt ca. 4,5 dekar fulldyrka jord og ca. 1,5 daa skog i planområdet.

Jorda er definert som god korndyrkingsjord og skogarealet karakteriseres som skog med middels bonitet ifølge skogoglandskap.no.

I følge formannskapetets vurdering til Kommuneplanens arealdel defineres jordtypen som:

Planeringsjord med innslag av tungt drevet leirjord. Åkermarken i nordre del av området er dominert av oppstikkende berggrunn som forhindrer effektiv bruk av jorda til kornproduksjon, som er den aktuelle produksjonsformen på gården. I tillegg utgjør krattskog størstedelen av det ubebygde området.

Det er ifølge geoteknisk rapport registrert berg i dagen på nordsiden i planområdet, og denne delen kan karakteriseres som lite egnet for jordbruk. Det er i tillegg registrert bløt leire i geoteknisk rapport, som bekrefter konklusjon i formannskapetet.

5.7 Trafikkforhold

Det aktuelle området har i dag adkomst fra Fv.39, ikke langt fra krysset til E6. Det er ifølge formannskapetets vurdering til Kommuneplanens arealdel for området antydnet at Vegmyndighet lenge har signalisert ønske om å få flyttet avkjøringa til eksisterende boliger i området lenger vest på Fv.39 grunnet trafiksikkerhet.

ÅDT for E6 er målt til 9180 i 2015.

ÅDT for fv. 6812 (fv. 39) er målt til 2290 i 2015.

Området er tilknyttet skole og barnehage med gang- og sykkelveg, og ligger mindre enn 2 km fra skole og flere idrettsanlegg; hall, fotballbane og skianlegg. Området benyttes som sørlig innfartsåre til Klempen idrettsanlegg.

5.8 Grunnforhold

Det er ikke kjente grunnundersøkelser i området fra før. Området ligger dog under marin grense og har nærhet til kjente soner for kvikkleire i sør. Området er derfor grunnundersøkt og rapport ligger vedlagt planen. Resyme av konklusjonen fra denne rapporten gjengis i punkt 6.8.

Løsmassekart fra NGU viser at det aktuelle området er delt i to fra nord til sør med tanke på grunnforhold. Det er indikasjon på tynn havavsetning i nord. Grunnlendte områder med hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men det kan helt lokalt være noe større.

Videre viser løsmassekartet tykke havavsetninger i vest og i sør. Materialet beskrives som finkornige, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 m til flere ti-tall meter. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred. Det er få eller ingen fjellblotninger i området. Dette er for øvrig det samme området ellers sør-vest for planområdet mot Skatval sentrum.

Berggrunnskartet fra NGU indikerer at det aktuelle området består av morene, grus, sand og leire, mens det i nord er innslag av polymikt konlomerat, tildels konglomeratisk metagråvakke og tynnbåndet grågrønn metasandstein og leirskifer eller fyllitt i veksling.

5.9 Luftforurensning og støyforhold

Det er ingen spesielle kilder til luftforurensning i området, ifølge miljøstatus.no temakart.

Beregnete støydata viser at deler av planområdet ligger innenfor rød sone ($L_{den} \geq 65$ dB), gul sone ($55 \leq L_{den} < 65$ dB) eller hvit sone ($L_{den} < 55$ dB). Nærhet til fv. 6812 (fv. 39), innfartsåren til Skatval sentrum og E6, medfører at støyutredning må gjennomføres, og rapport ligger vedlagt planen. Resyme av konklusjonen fra denne rapporten gjengis i punkt 6.9.

5.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)

Det er ingen kjente kilder for luftforurensning, forurensning i grunnen. Området er i Kommuneplanens arealdel avmerket som et område for fremtidig boligutvikling.

Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen blir vurdert i ROS-analysen som er vedlagt planforslaget.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk (størrelsen på arealene er angitt i tabell 1)

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (BFS og BBB): Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og flermannsboliger.
- Lekeplass (BLK): Det er innregulert lekeplass.
- Renovasjonsanlegg (BRE): Det er innregulert felles renovasjonsanlegg under bakken i planområdet.
- Energianlegg (BE): Det er innregulert bakkemontert transformator (BE) i planområdet.

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg (SKV): Det er innregulert felles kjøreveger inne i planområdet.
- Parkeringsplasser (SPP): Det er innregulert felles parkeringsplasser.
- Annen veggrunn (SVG): Det er innregulert annen veggrunn - grøntareal.
- Kombinert samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF): Det er innregulert kombinert formål; driftsvei og turtrasé

§ 12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur.

- Grønnstruktur (G): Det er innregulert naturområde – grønnstruktur.
- Turveg (GT): Det er innregulert felles turveg.

§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift

- Landbruksformål (LL): Det er innregulert landbruksformål.

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisikt: Det er innregulert sikringsområder for frisikt (H140).
- Høyspenningsanlegg: Det er innregulert sikringsområde for høyspenningsanlegg (H370).
- Støysoner: Det er innregulert rød (H210) og gul (H220) støysone.

§ 12-7 - Bestemmelsesområder

- Krav om nærmere undersøkelse: Det er innregulert bestemmelsesområde med krav om nærmere undersøkelse (#1).

Tabell 1: Oversikt over størrelsen på arealet for hvert arealformål og totalt areal for planområdet. SOSI-kode (samordnet opplegg for stedfestet informasjon) står før arealformålet og antall arealformål utover 1 står i parentes bak arealformålet.

Arealtabell	
§12-5. Nr.1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1 622,1
1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusboligbebyggelse (5)	14 449,7
1510 - Energianlegg	33,7
1610 - Lekeplass	303,6
1550 - Renovasjonsanlegg	104,7
Sum areal denne kategori	16 513,8
§12-5. Nr.2 - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2019 - Annen veggrunn – grøntareal (4)	1 226,8
2011 - Kjøreveg (3)	2 718,3
2082 - Parkeringsplasser	144,4
2800 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	273,2
Sum areal denne kategori	4 362,8
§12-5. Nr.3 – Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde	119,4
3031 - Turveg	47,0
Sum areal denne kategori	166,4
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (m²)
5110 - Landbruksformål	161,7
Sum areal denne kategori	161,7
Totalt areal alle kategorier: 21 204,7 m²	

6.2 Reguleringsformål

Det er i Kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune foreslått å utvikle det aktuelle området B13 Skatvold vestre til boligformål. Det blir i pkt. 2.15, omtalt under forslag: *omdisponering til boligutbygging med vekt på energiøkonomisering i form av pilotprosjekt for lavenergiboliger*. Forslagsstiller kan ikke se at det aktuelle området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det vil da påløpe spesielle kostnader på privatpersoner som ønsker å realisere husdrømmen, om man skulle bli pålagt særskilte energikrav for boligene.

Det planlegges å flytte eksisterende avkjørsel lengre vest på fv. 6812 (fv.39), vekk fra krysset til E6 for å tilfredsstille siktkravene til avkjørselen gitt Håndbok N100. Veg vil være det førende momentet for utbyggingen i området. Forslagsstiller anmoder om å utvide planavgrensningen noe, for en mer hensiktsmessig utbygging av området.

Planavgrensning iht. kommuneplan:



Planens avgrensning er merket med stiplet linje.

Plankonsulents forslag til utvidelse:



Planens avgrensning er merket med stiplet linje

Endringene som foreslås er med bakgrunn i veiføringen i området. Avgrensningen i vest er noe utvidet grunnet radius på veg og for å tilfredsstille siktkrav til avkjørsel inn til planområdet. I nord er grensen utvidet med omtrent 3m på grunn av veiføring og eiendomsforhold, i tillegg til NTEs plassering av ny nettstasjon. Eksisterende transformator står i dag i mast ved traktorvegen i nordøst. I øst er det forslag om å utvide planavgrensningen slik at den inkluderer traktorvegen i planområdet. Denne vegen blir i tillegg benyttet som sørlig innfartsåre til Klempen idrettsanlegg ifølge formannskapetets vurdering i kommuneplanen. Det vil da være naturlig å «oppgradere» denne veien til å være inkludert i planområdet, slik at denne vegen får et kombinert formål for beboere i området, samt en fortsettelse av «traktorvegen» for bonden og fortsettelse som innfartsåre til idrettsanlegget. Denne utvidelsen av planområdet fremgår av plankartet.

Området er planlagt med en kombinasjon av frittliggende eneboliger og flermannsboliger.

Frittliggende eneboliger er tiltenkt sammen med de øvrige eksisterende eneboligene, mens flermannsboligene er plassert lavere i terrenget, ned mot **fv.6812** (fv.39).

6.3 Høyde og grad av utnytting

Det planlegges for to typer bebyggelse. Flermannsboliger og frittliggende eneboliger.

Frittliggende eneboliger:

Eneboliger kan bygges i inntil to etasjer, og i tillegg til en sokkel der terrenget tilrettelegger for dette.

Maks gesimshøyde 6,5 m. Maks mønehøyde 7,5 m.

Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Arker, takopplett og høyeste gesims på flatt-/pulttak kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde.

Området skal ha maks %-BYA = 35%.

Flermannsboliger:

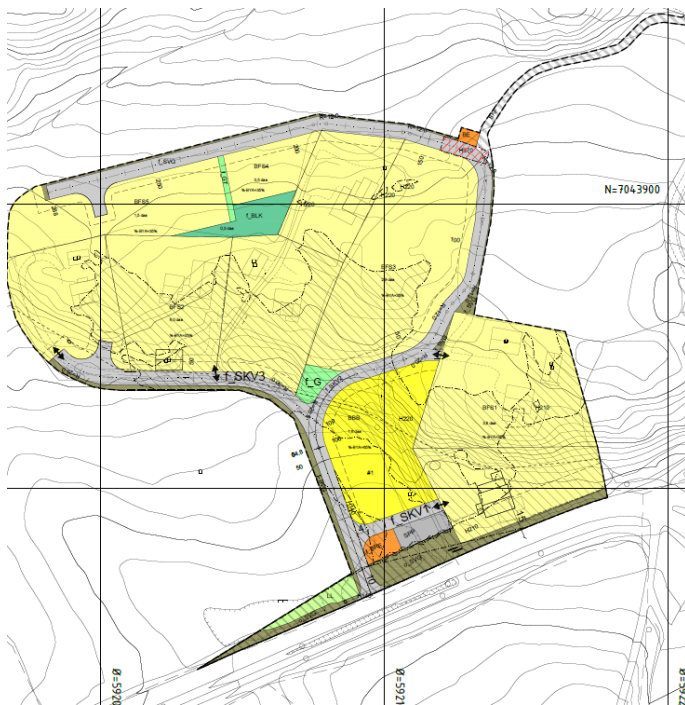
Planen legger opp til at det kan bygges inntil to stk. frittstående flermannsboliger med mer enn fire boenheter i horisontal- og vertikaldelt bolig. Bebyggelsen kan bygges i inntil 3 etasjer.

Maks gesimshøyde 9,5 m. Maks mønehøyde 10,5 m.

Byggehøyden er definert med utgangspunkt i at høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Arker, takopplett og høyeste gesims på flatt-/pulttak kan overskride maks gesimshøyde inntil maks mønehøyde.

Området skal ha maks %-BYA = 65%.

6.4 Planområdet



Bebyggelsen

Området er planlagt med en kombinasjon av frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Det planlegges for at ny bebyggelse vil omkranses eksisterende bebyggelse, ved henholdsvis BFS-3,-4 og -5 i tillegg til området for flermannsboliger, BBB.

Bebyggelsen skal utformes i moderne samtidsarkitektur, og vil gi området et klart skille fra 60-/70-talls bebyggelsen som eksisterer i området i dag, samtidig som det legges opp til tilsvarende material- og

fargebruk, som det man ellers finner i området. Området, SPP, planlegges tilknyttet området BBB som parkeringsløsning for området.

Frittliggende eneboliger er tiltenkt lengst nord og nordøst i området, sammen med de øvrige eksisterende eneboligene. Man vil tilrettelegge bebyggelsen etter områdets utforming. Med dette menes at husene trappes ned mot sør for BFS3, og mot vest i BFS5. Planen legger opp til tomtestørrelser fra 400 – 700 m² for frittliggende eneboliger, men en endelig prosjektering av bebyggelsen og tomtegrenser vil skje ved søknad om tiltak.

Bebyggelsen utformet som flermannsbolig tillates oppført i 3 etasjer og skal utformes i moderne byggestil med flate tak, pulttak eller saltaks form, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Området for flermannsboliger er tiltenkt lengst sør i området, nær **fv.6812** (fv.39).

Området BFS1 og BFS2:

Disse områdene er regulert til frittstående eneboliger, med regulerte tomtegrenser, slik de eksisterer i dag.

Området BFS3:

Det planlegges for inntil fire frittliggende eneboliger.

Området BFS4:

Det planlegges for inntil en frittliggende enebolig.

Området BFS5:

Det planlegges for inntil tre frittliggende eneboliger.

Området BBB:

Området planlegges med inntil to frittstående flermannsboliger. Området SPP kan knyttes til dette området som **gjesteparkering**.

Det to bygninger i planområdet som inngår i planen. Dette er boligbebyggelse ved BFS1, som ligger innenfor byggegrensen til **fv.6812** (fv.39), og garasje ved BFS2 som ligger innenfor byggegrense til internvei.

Renovasjonsanlegg

Det planlegges for en felles renovasjonsløsning for alle beboere i planområdet iht. innherred renovasjons retningslinjer, og svar i forhåndsuttalelse. I samme areal avsatt til felles renovasjon, planlegges det samtidig en felles postkasseløsning for området.

Området avsatt til felles renovasjon er justert etter første gangs høring etter uttalelse fra SVV. Området BRE går nå mot innregulert støyskjerm, omtrent 13,3 m fra vegens midt. Områdets areal er justert inn på SPP, og renovasjon plasseres utenfor frisisiksoner.

Lekeområdet og uteopphold

Det planlegges for felles lekeplass for de aller minste barna inne i planområdet i felt f_{BLK}. Utførte støyberegninger viser hvor det er mest hensiktsmessig å legge området for lek. I prinsipp legges deler av dette arealet opp til universelt tilgjengelig, men grunnet dens plassering vil det være utfordrende å få universelt utformet med tanke på stigning opp til veg, men vil være tilgjengelig på like vilkår for så

mange som mulig. Lek krever derimot variasjon i terrenget og naturlig topografi fremmer utvikling av barns fysiske ferdigheter og bidrar til utfoldelse og kreativ lek.

Planområdet ligger ikke langt fra Skatval sentrum, og er tilknyttet skole og barnehager med gang- og sykkelveg og ligger mindre enn 2 km fra området. Den korte veien til barnehage og skole vil også fungere bra. Det vil kunne benyttes av barn i ulike aldersgrupper, samt være behagelig oppholdssted for voksne.

Rett nord for planområdet ligger Klempen idrettsanlegg, og traktorvegen i området blir benyttet som en sørlig innfartsåre til anlegget.

Det ble vedtatt av Komite plan 17.01.18 å øke arealet avsatt til lek i område f_BLK til 0,3 daa. Arealet er justert inn på BFS4. I tillegg vil det bli anlagt en sandlekeplass for de minste i området BBB.

6.5 Universell tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelig på like vilkår for så mange som mulig. Utendørs krav om maks stigning 1:20 er lempet på i 2015 og det nye kravet er 1:15 og gjelder fra garasjen og fram til inngangsdøra.

Det ble vedtatt av Komite plan 17.01.18 at minimum 50 % av boenhetene skal bygges som tilgjengelige boenheter.

6.6 Infrastruktur

Veger

Det aktuelle området legges opp til å ha adkomst fra fv.6812 (fv.39). Avkjørselen er flyttet noe vestover fra krysset ved E6. Internkjøreveien er prosjektert iht. N100, A1 – Atkomstveger i boligområder, som veg med lite trafikk, og skal også kunne brukes av myke trafikanter. Utforming av internvegen er dimensjonert for lastebil/renovasjonsbil samt utrykningskjøretøy. Veggen er utvidet til å dekke dette behovet, med en bredde på 4 m og en kurvatur som tilfredsstillter kjøring med utrykningskjøretøy. Veggen bør imidlertid opparbeides med egen belysning.

Det ble vedtatt av Komite plan 17.01.18 at traktorvei som går fra internvei til Klempen avsettes som kombinert driftsvei og turtrasé, og regulert veiareal økes til 5 m inkl. veiskulder med veibelysning.

Fortau og gang- og sykkelveger

Det planlegges ikke for egen gang- og sykkelveg i planområdet. Internveien i planområdet vil kunne fungere godt som en trase som kan benyttes av myke trafikanter.

Parkering

Boenhetene har full parkeringsdekning, iht. kommuneplan, på egne arealer. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsnorm på 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Kollektivtransport

Området ligger i gangavstand til Skatval sentrum der det er kollektivtilbud for buss og tog, samt at det er bussforbindelser langs E6.

Sosial infrastruktur

Området er tilknyttet Skatval skole og barnehage, og ligger mindre enn 2 km fra skole og flere idrettsanlegg; hall, fotballbane og skianlegg.

Stokkan ungdomsskolen ligger ca. 7 km fra planområdet.

Ole Vig videregående, ligger ca. 8 km fra planområdet.

Fagerhaug kristne grunnskole ligger mindre enn 0,5 km fra planområdet.

6.7 Teknisk infrastruktur

EL-kraft

El-kraft tilkobles NTEs ledningsnett. **Nettstasjon er innregulert i samarbeid med NTE.**

Området betjenes i dag fra trafo 90050, og det er opplyst fra NTE om at kapasitet ikke er tilstrekkelig på eksisterende transformator, som ligger helt nord i planområdet. I samarbeid med NTE etableres det et område ved eksisterende mast, for bakkemontert transformator til innregulert energianlegg. Denne vil ha kapasitet for hele planområdet. Det er innregulert en hensynssone på 5 m i samarbeid med NTE.

Intern forsyning i feltet etableres med jordkabel. Trekkør for internett/telefoni/kabel-TV legges i felles grøft med lavspentkabler.

Vann- og avløp:

Det går offentlig vann- og avløpsledninger ved fv.6812 (fv.39), like sør for planområdet. Overvann føres i felles grøfter med avløpsledninger ned til tilkoblingspunkt. **Merk at ny overføringsledning fra Skatval til nytt rensesanlegg på Sutterøy må være i drift før det gis tillatelse til påkobling til kommunalt avløp for nye boliger. Dette er sikret som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som punkt 2.1a).**

Teknisk VA-plan inkl. brannvannsutttak skal godkjennes senest før igangsettingstillatelse. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene som punkt 2.1b).

6.8 Grunnforhold

Multiconsult AS, gruppe for midt geoteknikk, har geoteknisk vurdering av områdestabilitet samt en orienterende geoteknisk vurdering av fundamenteringsforhold for planområdet, og under følger sammendrag fra rapporten:

Byggmester Iver R. Gresseth og Arkplan arbeider med utbygging av et område i Stjørdal kommune, Skatvalshaugen. Planområdet er avsatt til boligformål og det planlegges med både flermannsboliger og eneboliger. Foreliggende rapport inneholder geotekniske vurdering av områdestabilitet i forbindelse med reguleringsplan. Det er også gitt en orienterende geoteknisk vurdering av fundamenteringsforhold på planområdet.

Planområdet ligger rett nord for Stjørdal hvor fv.6812 (fv.39) tar av mot Skatval. Terrenget skråer fra sør opp mot nord med en gjennomsnittlig helling på ca. 1:5. Midt i planområdet er det en skråning på 6-9m høyde. Det er spredt eneboligbebyggelse i området.

I nordre halvdel av området er det relativt grunt til berg (1-2m) eller berg i dagen. Fundamenteringsforholdene i dette området vurderes som gode med tanke på boligformål. Mot sør er grunnforholdene dominert av lag med bløt og sensitiv/kvikk leire som ned mot Fv.39 har en mektighet på 10-12m. Her er fundamenteringsforholdene mer utfordrende.

Det er utredet ny kvikkleiresone «Skatvalshaugen» basert på funn av spøbruddsmateriale.

Skatvalshaugen vurderes å være utenfor fare for å bli truffet av, eller involvert i, områdeskred utløst i nærliggende områder. Tiltak i den nordre delen av området vil ikke kunne utløse skred i sprøbruddmaterialer. Tiltak på den søndre del av området, ned mot Skatvalsvegen, må bygges fullt kompensert for å tilfredsstille krav til områdestabilitet.

Foreliggende rapport må kvalitetssikres av uavhengig foretak.

Rapporten er revidert (rev 01) etter innspill fra uavhengig kvalitetssikring utført av Sweco /13/.

Den geotekniske utredningen viser utfordrende grunnforhold på den sørligste delen av planområdet, men det er gjennomførbart forutsatt geoteknisk prosjektering. Rådgiver for geoteknikk har derfor bistått med tekst til reguleringsplan ved bestemmelsene knyttet til geoteknisk prosjektering for den søndre delen av området.

Geoteknisk rapport i sin helhet, sammen med uavhengig kvalitetssikring, utført av Sweco, ligger vedlagt planforslaget.

6.9 Støy

Det finnes ikke eksisterende støybegrensende tiltak i området. Støykilder i og rundt planområdet, blir vurdert å komme hovedsakelig fra vegtrafikk, fra E6 og **fv.6812** (fv.39).

Retningslinje for behandling av støy i arealplansaker skal legges til grunn ved behandling av arealplansaker i kommunen. Ved etablering av ny bebyggelse angir T1442/2016 retningslinjer for utendørs støy avhengig av belastningen.

- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Nedre grense for støynivå på uteareal L_{den} 55 dB, og natt L_{5AF} 70 dB.
- Rød sone angir et område som nærmest støykilden er lite egnet til støyfølsom bruksformål. Nedre grense for støynivå på uteareal L_{den} 65 dB, og natt L_{5AF} 85 dB.

Multiconsult AS, gruppe for akustikk, har vurdert lydnivå fra vegtrafikk på uteoppholdsareal, og på fasader for planlagte bygninger, og under følger sammendrag fra rapporten:

*Mye av området ligger i gul sone, og blir utsatt for støy fra både E6 og **fv.6812** (fv.39), noe som gjør det komplisert å skjerme området. Allikevel vil man kunne skjerme langs **fv.6812** og få relativt store deler av uteområdene utenfor gul sone. De resterende områdene vil kunne skjermes ved hjelp av lokal skjerming ved byggene. For krav til lokal skjerming se punkt 2.5 i reguleringsbestemmelsene. Uten E6 vil hoveddelen av området ligge utenfor gul sone, både i 1,5 m og 4 m høyde.*

Støysonene er beregnet i 1,5 m høyde og i 4 m høyde, og det er regulert støyskjermer for å skjerme planområdet mot støy. Plassering av støyskjermer er korrigert etter uttalelse fra SVV. Støyskjermer er innregulert i formålsgrensen til område BRE, SPP og i felles tomtegrense til gnr./bnr. 41/10. Støyskjermer kommer ikke i konflikt med frisisiktsoner og er plassert 13,3 m fra vegens midt. For å skjerme felles og privat uteoppholdsarealer er det planlagt for to støyskjermer. Støyskjerm er regulert 13,3 m fra senterlinje veg (fv.6812), og plassering kommer ikke i konflikt med frisisiktsoner. Plassering av støyskjermer fremkommer i plankartet og figur 4, hvor dagens trafikkstøy ligger til grunn for støysonekartet. Høyden på skjermen parallell med fv. 6812 er 3,0 m. Høyden på skjermen vinkelrett på

fv. 6812 er 2,2 m. Merk at det i tillegg til disse to støyskjermene er behov for ytterligere støyskjerming, jmfør krav beskrevet i punkt 2.5 i reguleringsbestemmelsene.



Figur 4: Støysonekart i 1,5 meters høyde, Gul sone L_{den} 55dB- 65 dB, Rød sone L_{den} \geq 65 dB, med skjermer angitt i blått.

Utsnitt fra støyrapport som viser gul og rød støysone basert på plassering og utforming av støyskjermer (merket blå). Dagens trafikkstøy ligger til grunn for støysonekartet.

Sett i lys av at det planlegges å legge om ny E6 forbi området, ble det utført støyberegning uten E6. Beregningene viser at det er fortsatt behov for å skjerme området fra fv. 6812 (fv.39), men beregningene viser at det kun er nødvendig med støyskjerm langs fv. 6812 (fv.39), og at det ikke er nødvendig med lokale skjermingstiltak i de øvrige områdene i planen. Plassering av støyskjermer fremkommer av plankartet og figur 6. Høyden på skjermen parallell med fv. 6812 er 3,0 m. Høyden på skjermen vinkelrett på fv. 6812 er 2,2 m.



Figur 6: Støysonekart i 1,5 meters høyde uten E6, Gul sone L_{den} 55dB- 65 dB, Rød sone L_{den} \geq 65 dB, med skjermmer angitt i blått.

Utsnitt fra støyrapport som viser gul og rød støysone basert på plassering og utforming av støyskjermer (merket blå). Trafikkstøy uten E6 ligger til grunn for støysonekartet.

6.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse og sjekklister for Risiko- og sårbarhetsanalyse ligger vedlagt planforslaget. Temaene som er nødvendig å vurdere nærmere er:

- Grunnforhold og risiko for ras
- Støy
- Jordbruksforhold

7. VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Gjeldende planer

Planforslaget samsvarer med Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022 for Stjørdal vedtatt 20.03.2014, byggeområder for boliger.

Avvik fra Kommuneplanens arealdel:

- Retningslinje for planens avgrensning

Begrunnelse:

For en mest hensiktsmessig utforming av planområdet, vil vi anmode om å utvide planens avgrensning grunnet veiføring i området. Dette er beskrevet under punkt 6.2.

7.2 Forholdet til naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen i området.

Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12. Se for øvrig punkt 5.5.

7.3 Jordbruksforhold

Det er iht. KU i Kommuneplanens arealdel beskrevet omlegging av totalt ca. 4,5 dekar fulldyrka jord og ca. 1,5 dekar skog. Fastsatt avgrensning til plan, oversendt fra Stjørdal kommune, viser at det totalt er ca. 4,4 dekar fulldyrka jord og ca. 3,8 dekar skog som vil omlegges som følge av planforslaget. Dette skyldes nok vurderinger som er gjort av Stjørdal kommune, ved fastsettelse av planavgrensning.

På grunn av utvidelse av planens avgrensning innebærer dette omlegging av totalt 5,4 dekar dyrket mark, og totalt 3,8 dekar skog. Utvidelsen skyldes eiendomsforhold, hvor det var utfordring med veiføring i området. Planlagt vei i området med bredde, kurvatur og skjæring vil ta beslag av noe mer areal i den vestlige randsonen enn hva som var avsatt i kommuneplanavgrensningen for området. Videre ble det under utredning av plan, at det var hensiktsmessig å legge veiføringen over eksisterende traktorveg i øst, noe som medfører en økning av områdeavgrensningen. Dette er beskrevet i pkt. 6.2.

Veiføringen i området vil være en naturlig buffer mot landbruksområdet og vil derfor ikke medføre negative konsekvenser for drifta av landbruks- eller skogeiendommer i området.

Boligområdet vil ikke påvirke områder som benyttes til jordbruk i negativ grad.

7.4 Rekreasjonsinteresser

Planforslaget ligger i et eksisterende boligområde. Det er ikke praksis for å benytte området til rekreasjon og friluftsliv for allmenheten. Det skal legges til rette for en lekeplass i planområdet for benyttelse av barn i ulike aldersgrupper, samt at området er tilknyttet Klempen idrettsanlegg og Skatval skole med dens fasiliteter.

7.5 Trafikkforhold

Trafikksikkerhet

Avkjørsel til planområdet er flyttet vestover, vekk fra E6. Frisiktkrav til avkjørselen er tilfredsstilt iht. N100. Støyreducerende tiltak kan ikke tillates i frisiktsoner, med mindre det løses med glass eller lignende i frisiktsonen, fra 0,5 m over vegens høyde. Interne kjøreveger er dimensjonert som veg med lite trafikk, og vil kunne brukes av myke trafikanter. Det er knyttet gang- og sykkelveg fra Skatval sentrum til planområdet som videre sikrer trygg ferdsel inn- og ut fra området. Se også pkt. 5.7 og 6.6.

I forbindelse med ny adkomst til planområdet skal myke trafikanter hensyntas ved rekkefølgekrav beskrevet i punkt 2.1f) i reguleringsbestemmelsene.

7.6 Barns interesser

Den interne lekeklassen og friområdet vil fungere godt som leke- og friluftsområde for barn og unge. MUA følger krav fastsatt i Kommuneplanens arealdel. Den korte veien til områder for lek, barnehage og skole vil også fungere bra.

7.7 Tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelige på like vilkår for så mange som mulig.

Det ble vedtatt av Komite plan 17.01.18 at minimum 50 % av boenhetene skal bygges som tilgjengelige boenheter.

7.8 Energi

Det aktuelle området har en beliggenhet som gir gode solforhold. Boligene blir prosjektert iht. TEK 17 slik at de får et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning.

7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er gjennomgått. **Det er ikke avdekket forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.**

7.10 Interessemotsetninger

Planforslaget søker å løse de innspill og merknader som er kommet og etter det vi kan se er det ingen interessemotsetninger i planen.

8. KONSEKVENsutredning

Planen er i henhold til Kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune, og tiltakshaver har i samarbeid med kommunen konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd.

9. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Kunngjøring
- Vedlegg 2: Forhåndsuttalelser
- Vedlegg 3: Geoteknisk vurdering fra Multiconsult
- Vedlegg 4: Uavhengig kvalitetssikring fra Sweco
- Vedlegg 5: Støyutredning fra Multiconsult
- Vedlegg 6: Prinsippskisse for veg
- Vedlegg 7: Illustrasjoner over planområdet
- Vedlegg 8: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 9: ROS-analyse