



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	19/26	11.02.2026

5039 - Blakstad gård - forslag til detaljregulering for utlegging til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Stjørdal kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039, ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 07.11.2025.

Vedtak fattes i henhold til Plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for 1-176 A Blakstad gård og stall og 1-132 Gang- og sykkelveg - Husbykleiva - Husbyberga, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039.

PS 19/2026 5039 - Blakstad gård - forslag til detaljregulering for utlegging til høring og offentlig ettersyn

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 19/2026 i møte den 11.02.2026:

Innstilling:

1. Stjørdal kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039, ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 07.11.2025. Vedtak fattes i henhold til Plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for 1-176 A Blakstad gård og stall og 1-132 Gang- og sykkelveg - Husbykleiva - Husbyberga, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039.

For forslaget stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Mona Raaen (Senterpartiet) fremmet følgende tilleggsforslag:

Utvalget ønsker befarung i påvente av høringa.

For forslaget stemte 10: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp).

Dermed ble tilleggsforslag vedtatt.

1.Stjørdaal kommune legger forslag til detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039, ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 07.11.2025. Vedtak fattes i henhold til Plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2.Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for 1-176 A Blakstad gård og stall og 1-132 Gang- og sykkelveg - Husbykleiva - Husbyberga, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039.

Utvalget ønsker befarung i påvente av høringa.

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse.pdf
- 5 Illustrasjon.pdf
- 6 Innspill med kommentarer
- 7 VA-plan
- 8 Geoteknisk vurdering.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Kommuneplanens arealdel
2. Kommuneplanens samfunnsdel
3. Kommunal planstrategi
4. Gjeldende plan
5. Møtereferat

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

På vegne av Krofu eiendom AS, har Rak Arkitektur AS lagt fram et forslag til detaljert reguleringsplan for Blakstad Gård, som omfatter eiendom gnr/bnr. 101/1. Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse omkring tunet på Blakstad gård, med en variert boligsammensetning.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ca. 1,5 km nordøst for Stjørdal sentrum, og er ca. 11 daa stort.

Sentralt i området står det et gårdstun bestående av et trønderlån, en kårbolig, et større låvebygg, et stabbur og et uthus. Trønderlånet og kårboligen er benyttet som bolighus. Bebyggelsen har både arkitektonisk og kulturell/historisk verdi, særlig gjennom sin utforming rundt tunet.

Arealene rundt byggene er tilknyttet bebyggelse som uteoppholdsareal, parkering og atkomstareal.

PLANSTATUS

For området gjelder reguleringsplan *1-176-A Blakstad Gård og Stall*, vedtatt 2005. Området som ønskes omregulert er avsatt til boligformål, hvor gårdstunet med omkringliggende gårdsbebyggelse er avsatt til bevaring med tilhørende bestemmelse.

Videre vil innregulert areal hvor det foreslås ny adkomst fra Husbyfaret med bru, medføre endring av *1-132 Gang- og sykkelveg - Husbykleiva - Husbyberga*, vedtatt 1996 og *1-128 Husbykleiva*, vedtatt 1995.

Planområdet inngår i gjeldende kommuneplan, hvor arealet er avsatt til LNFR-formål. I nytt forslag til kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til boligformål. Med dette signaliserer kommunen at det foreligger overordnede intensjoner om å utvikle Blakstad gård og ridesenteret til et framtidig boligfelt.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

På eiendommen foreslås det å bygge 32 boenheter, hvorav 25 enheter blir utformet som småhusbebyggelse. Småhusbebyggelsen består av 16 boenheter i rekkehus, 5 eneboliger i kjede og 4 eneboliger/mikrohus. Bebyggelse som ligger i front mot sørvest foreslås oppført i 2 etasjer, mens bakenforliggende bebyggelse foreslås oppført i 2- 3 etasjer.

Eksisterende gårdstun bevares, med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Driftsbygningen på østsiden av tunet reguleres til blokkbebyggelse og legger til rette for leiligheter. Hovedbygningen på vestsiden av tunet, som i dag har én boenhet, tillates oppdelt i flere boenheter. Det skal oppføres 7 leiligheter totalt i eksisterende bygningsmasse.

Forslaget etablerer felles uteområder i form av gårdstun, lekearealer og andre felles samlingspunkter. Eksisterende gangforbindelse over området vil videreføres.

Kjøreatkomst fra Husbyfaret til boligfeltet går via ny bru over bekkedalen langs Husbyfaret, da Remyrvegen kun er gang- og sykkelveg. Renovasjon er planlagt løst langs ny adkomstveg.

PLANPROSESS

Planen er utarbeidet som detaljregulering etter plan- og bygningslovens §12-3, og saksbehandles som planendring etter plan- og bygningsloven §12-14, første ledd, jfr. §§12-8, 12-10 og 12-12.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Stjørdal kommune den 18.03.2024 og oppfølgende arbeidsmøte 26.03.2025.

Planoppstart ble kunngjort i Bladet og på kommunens hjemmeside den 25.05.2024. Offentlige interesser og naboer har blitt varslet med eget skriv. Innenfor innspills fristen satt til 30.06.2024, har det kommet inn 10 innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

Innspillene fra offentlige instanser går i hovedsak på krav til planmaterialet og forhold som må svares ut, samt forhold som kan føre til innsigelse mot planforslaget, så skjønt nasjonale eller regionale interesser ikke ivaretas, og risiko- og sårbarhet ikke er tilstrekkelig utredet. Innspillene fra naboer går på kvikkleire og rasfare, landbruk, trafikkforhold, natur og forskjellige praktiske forhold. For innspill med plankonsulentens kommentarer, vises det til vedlegg.

Vurdering:

AREALBRUK

Planforslaget inngår i et område på 25 daa, som omfatter gårdstun og ridesenter. Området ligger i aksen for boligekspansjon nordøstover, hvor det etterstrebes å etablere et sammenhengende gang- og sykkelveinett med forbedret kollektivtilbud. Området har en sentral beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager og sentrum, og er solfylt og med god utsikt mot sørvest/ vest. Området er derfor godt egnet for boligutbygging.

I nytt forslag til kommuneplanens arealdel (KPA), er området av overnevnte grunner endret fra LNFR - formål til boligformål benevnt B10. Omsøkt planendring er derfor i tråd med forslag til ny KPA.

Kommunen har grunn til å tro at det over tid vil foreligge reguleringsendring for hele det opprinnelige planområdet, som også omfatter ridesenteret. Gradvis endring fra særskilte anlegg (ridesenter/dyrehotell) til bolig vil bidra til på sikt å fjerne mulig arealkonflikt mellom bolig og særskilte anlegg.

FUNKSJON OG UTFORMING

Foreslåtte bebyggelsesmønster, skala (småhusbebyggelse) og fargevalg (jordfarger) ivaretar omgivelsene på en hensynsfull måte. Særlig viktig er dette, tatt gårdstunet og tomtas eksponerte beliggenhet i betraktning.

Bebyggelsens konsekvente orientering med adkomst og parkering lagt mot nord og privat uteopphold mot sør, virker hensiktsmessig. Fellesarealer er sentralt plassert i boligfeltet, og gir god tilgang for alle beboerne. Interne gangveger sikrer forbindelser til øvrig gang- og sykkelvegnett og til felles utearealer.

Bebyggelse er plassert på en terrenghülle som gir minimale terrenginngrep.

GRAD AV UTNYTTING

Planområdets størrelse er på ca. 11 daa. Fordelt på maks 32 boenheter legger planforslaget opp til en utnytting på 3 boenheter pr. daa. Et minstekrav på 23 boenheter sikrer en utnytting på minst 2 boenheter pr. daa. I snitt blir dette 2.5 boenheter pr. daa, som er i tråd med minstekravet i de omkringliggende boligfelt. Nærhet til det intakte gårdstunet og tomtas eksponerte beliggenhet, tilsier at byggeskikk bør her vektlegges framfor antall boenheter.

TRAFIKK OG PARKERING

Dagens adkomst til Blakstad gård er fra Remyrvegen, som er regulert til gang- og sykkelveg med avkjøring til et begrenset antall boliger. Det tillates derfor ikke økt trafikk på denne

vegen av trafikksikkerhetshensyn. På den bakgrunn er ny adkomst lagt til Husbyfaret via en bro som krysser over bekkedalen og gang- og sykkelvegen. Kjøreadkomst ut til Remyrvegen blir stengt med dette planforslaget. Kommunedirektøren finner dette å være en hensiktsmessig løsning.

Selve kryssløsningen er vurdert å være tilfredsstillende med tanke på svingebevegelser og siktforhold. Avkjørsel ligger mer enn 50 meter unna nærmeste kryss til Husbyfaret, og kryssavstanden skal med dette være akseptabel. Dog er ikke økende antall utkjøringer til Husbyfaret gunstig. Det forutsettes derfor at ny avkjørsel over bro også skal nyttes for framtidig boligutbygging i resten av området som er avsatt i forslag til ny KPA som B10. Dagens avkjøring fra Husbyfaret til ridesenteret kan da stenges.

Retten til å utvide bruk av ny avkjørsel for resten av utbyggingsområdet er sikret i planbestemmelsenes §3.2.

Parkeringsnormen er satt til 1.2 p-plasser pr. boenhet. Dette er i samsvar med forslag til ny KPA, hvor angjeldende parkeringsnorm er oppgitt å være 1 - 1.5 p-plass pr. boenhet. Dette fordi området ligger mindre enn 1.5 km fra sentrum og mindre enn 300 meter fra nærmeste bussholdeplass. Ellers er det krav til 4 sykkelplasser pr. boenhet, noe som er mer enn hva minstekravet (2 plasser) i forslag til ny KPA krever.

Foreslåtte parkeringsnormer er sikret i planbestemmelsene, og vedlagt situasjonsplan viser hvordan disse kan oppfylles.

VANN OG AVLØP

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet og trykk i eksisterende ledningsnett, det foreslås derfor å legge en ny vannledning gjennom planområdet. Det er ingen eksisterende brannkummer i nærheten av planområdet, for å gi tilstrekkelig slokkevannsdekning foreslås det å etablere 3 nye slokkevannuttak. Det overnevnte er vist som tiltak i vedlagt VA-plan. VA-plan viser også at planforslaget ikke medfører økt risiko for flomskader, og sikrer lokal fordrøyning av overvann. Eksisterende formål for kommunaltekniske anlegg langs Remyrvegen videreføres.

UTEAREAL

Forslag til ny KPA sine krav til uteoppholdsareal er lagt til grunn, dvs. 50 m² MUA pr. boenhet, hvorav 40% skal legges til fellesarealer. Offentlige parker og friområder skal ikke medregnes.

Det er satt av to områder som felles uteareal i plankartet; ett inne på tunet og ett på vestsiden av hovedbygningen. Begge områdene har gode solforhold og er velegnet for opphold og aktiviteter. Til sammen er arealene på 1600 m² og er mer enn tilfredsstillende mhp. kravene i ny KPA. Bestemmelsene krever tilretteleggelse for variert lek, aktivitet og opphold for mennesker i ulike aldre og med ulike behov.

BARN OG UNGE

Fosslia barneskole ligger nær nok til å tilby utearealer i nærområdet for større barn, og gangforbindelser er akseptable. Ved Ole Vig videregående skole er det idrettshall, turnhall, friidrettsbane og fotballbane, og ved Stokkan ungdomsskole, er det flere fotballbaner, sykkelpark og volleyballbane. Alt i en avstand fra planområdet på omtrent 1,5 km.

Det er sammenhengende gang- og sykkelvei mellom planområdet og Fosslia skole (barneskole), og vurderes å være trygg som skolevei.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet tilhører skolekretsen til Fosslia barneskole og Stokkan ungdomsskole. Det ligger fem barnehager med en gangavstand fra 0,3 til 0,7 km fra planområdet. Ihht gjeldende prognoser, antas kapasiteten på skole og barnehage å være tilstrekkelig.

Planområdet for nye boliger ligger på en liten flate vest for stallen hvor det er tilfredsstillende stabilitet, så lenge all bygging gjøres kompensert (dvs. at det fjernes like mye masser som det tilføres). For bygg langs søndre helling, anbefales overkompensering, dvs. fjerning av masser (eksempelvis som kjellerutgraving). Med kompensert fundamentering av lette trehus, forventes det ikke store utfordringer med bæreevne eller setninger.

Adkomstbru bør etableres med peler til berg. Landkarene kan ha noe oppfylling så skjønt gjeldende sikkerhetsfaktor overholdes.

Området som ligger øst for stallen, og utenfor planområdet, vurderes å være krevende å utnytte til boligformål. Her kreves det motfylling i bunn av skråningen, noe som kan medføre stabilitetsforverring nedover i skråning mot sør, rett over barnehagen.

Endringer i soneavgrensing og revisjon av faregrad, konsekvens- og risikoklasse skal være meldt inn til NVE etter at rapporten har gjennomgått uavhengig kvalitetssikring av Watne Consult AS den 25.04.2025.

Kommunedirektøren ber om konkret uttalelse fra NVE til det geotekniske arbeidet, tatt alvorlighetsgraden i betraktning. I den forbindelse bes det spesielt om at NVE vurderer om erosjonsproblematikken knyttet til bekken langs Husbyfaret er godt nok utredet og ivaretatt. Videre bes NVE å vurdere om mikrohusene som er lagt ut mot bekkedalen i nordvest bør tas bort. Krav til geoteknisk sikring av planområdet er ivaretatt med faresone og oppfølging av stabilitetsrapporten er juridisk sikret i planens rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren ønsker allikevel en kommentar fra NVE om bestemmelsene bør være tydeligere mhp. krav til fundamentering og materialbruk.

Flom/overvann

Planen utløser krav til kompenserende tiltak for overvannshåndtering som beskrevet i overordnet VA-plan. Tiltakene sikrer at utbygging ikke medfører økt risiko for flomskader. Det er god avrenning til vassdrag og jevnt fall mot sør-vest, og dermed relativt enkle forhold for håndtering av overvann. Planområdet er ikke flomutsatt.

Brann

Planområdet har ikke tilstrekkelig slukkevann. Kapasiteten på slukkevann må derfor økes og det etableres tre uttak som dekker hele området.

VERN OG BEVARING

Naturvern

Planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, verdifulle eller utvalgte kulturlandskap, og det er ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Utbyggingen innebærer liten negativ belastning på det lokale økosystemet, og miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 vurderes dermed å være ivaretatt.

Det må imidlertid tas hensyn til vassdrag og vegetasjonsbelte langs Blakstadbakkan.

Jordvern

Området omfatter noe fulldyrka jord av god og svært god jordkvalitet, men dette er av mindre størrelse og adskilt fra øvrige dyrkaområder. Hvis det skal tillates omdisponering av dyrkaarealer, vurderes dette å være et akseptabelt areal å avse. Dette bekreftes av forslag til ny KPA, hvor arealet er endret fra LNFR-formål til byggeformål (B10). Bestemmelsene sikrer ivaretagelse og gjenbruk av matjord som vekstlag i utearealene.

Kulturminner

Tunet på Blakstad gård er et typisk eksempel på firkantet «trøndertun» og har både historisk og estetisk verdi. Gjeldende reguleringsplan viser hele tunet som «Område for bevaring av bygninger». Trønderlånet er registrert i SEFRAK, med bakgrunn i at det er fra før år 1900.

Bevaringsformålet fjernes i ny plan, da formålet begrenser ønsket fornyelse av eksisterende bebyggelse. Planen sikrer allikevel en videreføring av tunet og

omkringliggende bygg, gjennom bruk av byggegrenser som følger fotavtrykket til eksisterende gårdsbebyggelse. Selve tunet er sikret som uteoppholdsareal. Kommunedirektøren finner dette å være en tilfredsstillende løsning, da man med dette grepet sikrer en videre bruk av bygningsmassen. Med full bevaring kunne man risikere at gårdsbebyggelsen blir stående som tomme kulisser som på sikt forfaller.

Det er gjort arkeologiske funn av automatisk fredede kulturminner i nærheten av planområdet (gamle dyrkingslag og boplass), men det er ikke registrert kulturminner innenfor plangrensen.

KLIMA, HELSE OG MILJØ

Solforhold

Sør-vest-vendt og åpent plassert på et lite platå, har Blakstad veldig gode solforhold gjennom hele dagen. Målinger fra Værnes værstasjon viser at området har moderat vind og sjelden kraftigere enn frisk bris. Nedbørsmålinger viser 750-1000 mm nedbør årlig.

Støy

Det er ikke registrert støy på eiendommen, hverken fra bil- eller flytrafikk. Det antas at biler inn og ut av boligfeltet, kan føre til noen forstyrrelser for aktiviteter på ridebanen som ligger tett inntil adkomsten til boligfeltet. Dog vurderes det at avstand og skjerming er tilstrekkelig som avbøtende tiltak.

Luft

Området har lite til moderat luftforurensning. Anleggsfasen vil ha konsekvenser for nærområdet når det pågår arbeider som medfører støy og støv. Gjennomføring av prosjektet vil medføre normale klimagassutslipp fra anleggsmaskiner og transport.

Universell utforming

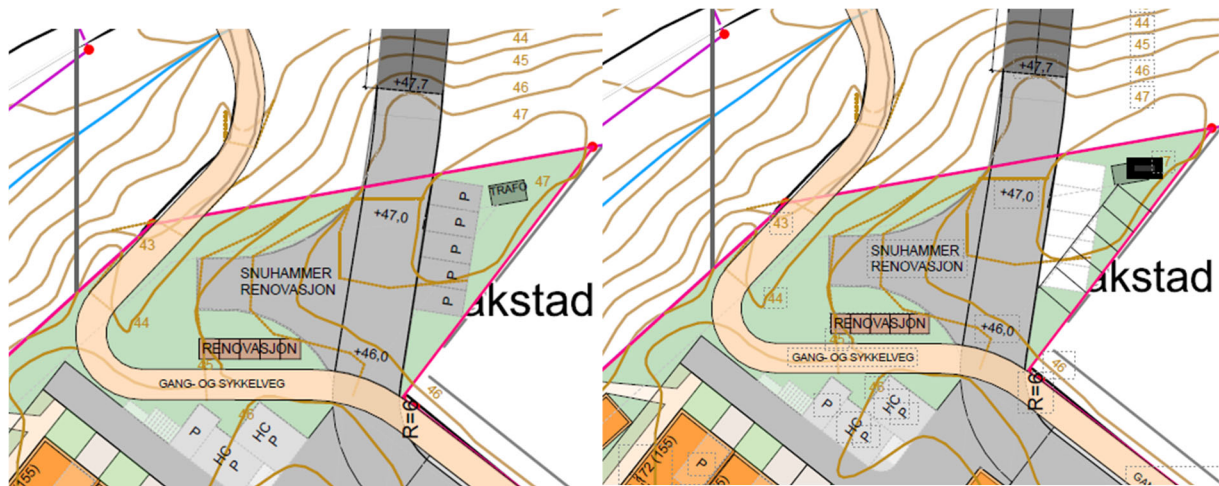
Bygningstypene er ikke et optimalt valg mhp. universell utforming, da rekkehus går over flere etasjer med indre trapp. Gangadkomst er for bratte til at de kan være universelt utformet. Utearealene kan imidlertid universelt utformes da terrenget er flatt.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Innspill med plankonsulentens vurderinger er vedlagt saken. Forslagsstillers oppsummering gir en oversikt over innspillene som er kommet inn ved varsel om oppstart av planarbeidet, og kommenterer hvordan innspillet er behandlet i planforslaget.

Da planforslaget baserer seg på forslag til ny KPA og er utformet i samråd med kommunen (mhp. adkomstforhold, utearealer, forholdet nabo og bevart bebyggelse), har ikke kommunedirektøren noe vesentlig å tilføye det som forslagstiller har kommentert. Når det gjelder forholdet til dagens KPA, vises det til at forslag til ny KPA har vært på høring og for området benevnt B10 foreligger det ikke innsigelser eller vesentlige merknader.

Kommunen registrerer at merknad fra Tensio om plassering og utforming av energianlegg ikke er kommentert av forslagstiller. Kommunedirektøren ser at det avsatt nok plass til oppstillingsplass for lastebil og nødstrømsaggregat ved nettstasjonen, slik Tensio krever. Dog forutsetter dette fri adgang over gjesteparkering. Kommunedirektøren ser frem til en uttalelse fra Tensio om hvorvidt dette er håndterbart for dem i praksis. Hvis ikke, kan gjesteparkeringen og nettstasjon flyttes om slik at lastebil kan få fri adgang til nettstasjon, uavhengig om det står biler i parkeringslommene. Se skisse nedenfor, hvor innregulert løsning er til venstre og skisse på mulig alternativ løsning er til høyre.



KONSEKVENsutREDNING (KU)

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planforslaget er i samsvar med forslag til kommuneplanens arealdel, hvor det foreligger konsekvensutredning for avsatt byggeområde.

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at forslag til detaljreguleringsplan for Blakstad gård, med plan-ID 5039, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.