



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	60/22	06.04.2022
Utvalg Plan og Miljø	76/22	27.04.2022

### Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 27.04.2022

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

- **Innspill 66: Innspillet tas ikke inn i ny KPA**
- **Innspill 140, 142, 143 og 144: Innspillet tas ikke inn i ny KPA**
- **Innspill 139 og 145: Eksisterende utbyggingsområder på Hegramo omdisponeres som beskrevet under vurderinger**
- **Innspill 97: Innspillet tas ikke inn i ny KPA**
- **Innspill 204: Innspillet tas inn i ny KPA. Det tas inn et rekkfølgekrav som sikrer trygg skolevei**
- **Område B8: Området beholdes som i gjeldende KPA**
- **Område B23: Området tas ut av planen og tilbakeføres til LNFR**
- **Innspill 147: Området tas inn i ny KPA**

### Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 27.04.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 06.04.2022

**Saken utsettes til neste møte for behandling.**

### Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 06.04.2022

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte for behandling.

Bergs (SP) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

## **Temasak KPA - Innspill om bolig m.m. Hegra og Skjelstadmarka**

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:**

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

- Innspill 66: Innspillet tas ikke inn i ny KPA
- Innspill 140, 142, 143 og 144: Innspillet tas ikke inn i ny KPA
- Innspill 139 og 145: Eksisterende utbyggingsområder på Hegramo omdisponeres som beskrevet under vurderinger
- Innspill 97: Innspillet tas ikke inn i ny KPA
- Innspill 204: Innspillet tas inn i ny KPA. Det tas inn et rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei
- Område B8: Området beholdes som i gjeldende KPA
- Område B23: Området tas ut av planen og tilbakeføres til LNFR
- Innspill 147: Området tas inn i ny KPA

## **Vedlegg:**

### 66 KU BOLIG

Innspill til 226/1 boligformål fra PRO INVENIA AS - datert 28.10.2020

226/1 boligformål - Vedlegg 1 Kart som viser område som foreslås omdisponert og eiendomsgrenser

226/1 boligformål -Vedlegg 2 Kart som viser mulige veiadkomster til området

226/ boligformål - oversendelsesbrev

139-145 KU Bolig og Offentlig eller privat tjenesteyting

Innspill til Hegra sentrum fra styringsgruppen for sentrumsutvikling i Hegra datert 29.10.20

Hegra sentrum - Innspill

Hegra sentrum - Epost

### 97 KU BOLIG

Innspill til 288/1 m.fl. fra K4 Eiendomsutvikling AS datert 26.10.20

288/1 m.fl. - Epost

### 204 KU BOLIG

Innspill til 285/1 og 286/1 fra Katrine Hegre og Sigrid Hegre - revidert innspill datert 08.03.2021

285/1 og 286/1 - Epost

### 147 KU BOLIG

Innspill til 270/2 og 77 fra Erling Gresseth datert 02.11.20

270/2 og 77 - Områdekart nyetomter

270/2 og 77 - Epost

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

## **Sammendrag:**

Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Denne saken omhandler innsendte innspill knyttet til boligområder på Hegra og i Skjelstadmarka. I tillegg er innspill om relatert arealbruk som sentrumsformål og tjenesteyting på Hegramo inkludert i saken. Saken er begrenset til de innspillene som det er utarbeidet KU og ROS for. For å sikre en mest mulig effektiv planprosess ble noen innspill lagt vekk uten utredninger. Disse er behandlet i temasak første sortering av innspill (120/21) og temasak innspill som berører landbruksareal (146/21). Innspill som ble vedtatt lagt vekk gjennom disse sakene er ikke omtalt her.

I temasak tilbakeføre areal fra utbyggingsformål til LNFR (206/21) ble et område i Hegra utsatt for å vurderes sammen med innspill om boligbygging i området. Dette området er derfor inkludert i vurderingene, selv om det er et område det ikke er kommet innspill til.

## **Saksopplysninger**

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle områder som omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanen. Stjørdal kommune har valgt å bruke KU og ROS som et verktøy for å vurdere hvilke innspill som kan tas inn i planen, og hvilke som bør legges vekk. I tillegg til KU og ROS for enkeltområdene skal kommunen vurdere de samlede konsekvensene av alle endringer i planen.

Kommuneplanen skal ha et 12-årsperspektiv på utbyggingsbehov. Når det kommer til konsekvensene av utbyggingen og hvilke kvaliteter utbyggingen skal ha, skal både enkelttiltak og summen av tiltak sees i et lengre perspektiv. En konsekvens av dette helhetlige langtidsperspektivet kan være at noen utbyggingsområder bør nedprioriteres i denne omgang, selv om de isolert sett er egnet til den foreslåtte arealbruken.

### *Vurderingskriterier for bolig:*

Det finnes mange nasjonale og regionale føringer knyttet til boligbygging. De viktigste i kommuneplansammenheng er statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), byvekstavtalen og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP). Hovedbudskapet i alle disse er at nye boligområder bør lokaliseres slik at det er enkelt for beboerne å velge andre transportmidler enn bil på flest mulig hverdagsreiser.

Hvilke tilbud som finnes i gang- og sykkelavstand er særlig viktig for personer som ikke har tilgang på egen bil. Dette gjelder blant annet barn og unge. For disse er nærhet til skole og fritidstilbud viktigere enn nærhet til butikk og arbeidsplasser. For områdene utenfor Stjørdalshalsen er det derfor lagt større vekt på avstand til skole enn avstand til sentrumsområde definert i gjeldende KPA.

Et annet viktig vurderingskriterium er avstand til eksisterende bebyggelse. Fortetting og utnyttelse av restområder mellom boligfelt har som regel færrest negative konsekvenser. Slik utbygging fører i minst grad til nedbygging av natur, man kan benytte eksisterende infrastruktur, og nye beboere kan bli en del av et eksisterende nabolag. Utvidelse av eksisterende boligområder har mange av de samme fordelene, men fører til større grad av nedbygging.

Utbygging i områder der det er lite eller ingen bebyggelse fra før har som regel flest negative konsekvenser. Behovet for å etablere ny infrastruktur gjør at det bygges ned mer areal per boenhet. Særlig negativt er det hvis utbyggingen splitter opp et tidligere sammenhengende natur- eller landbruksområde. En slik oppsplitting vil ofte føre til økt press på arealene mellom eksisterende bebyggelse og den nye satellitten.

Lokaliseringskriteriene beskrevet over må balanseres mot andre viktige hensyn. Man skal unngå å bygge ned dyrkamark, det bør ikke bygges i soner som kan være vanskelige å sikre mot skred og flom, og man skal sikre tilstrekkelig god bokvalitet for både nye og gamle innbyggere. Dersom områdene nærmest eksisterende bebyggelse ikke er egnet for utbygging, er det nødvendig å se på arealer litt lenger vekk. De egnede arealene som treffer best på lokaliseringskriteriene bør prioriteres før områder lenger vekk.

I tillegg til å se på hvor godt egnet et område er for utbygging bør man også vurdere hva slags boliger områdene er egnet for. Det er ønskelig med en variert boligtypologi i alle kommunens tettsteder. Utenfor sentrum er det en høy andel eneboliger og annen småhusbebyggelse, mens andelen leiligheter er lav. Befolkningsprognosene viser at vi blir stadig flere eldre. Det er en trend at folk flytter fra enebolig til en mer lettstelt leilighet på et tidspunkt etter at ungene har flyttet hjemmefra, men før man blir så gammel at man har et behov for hjelp. Denne utviklingen er positiv, fordi den frigir mer plasskrevende boliger til barnefamilier og andre som ønsker seg stor plass, samtidig som det er enklere for kommunen å tilby hjemmebaserte tjenester i leiligheter på et plan når behovet oppstår.

Det bør finnes areal som er egnet til leilighetsbygg i alle kommunens tettsteder. Disse områdene bør ligge i kort gåavstand til det lokale tjenestetilbudet, særlig legekontor og dagligvarehandel. En del vil trolig velge å flytte til sentrum og nærhet til tilbudet der hvis de først skal flytte til en leilighet, men det bør også være et tilbud til de som ønsker en lettstelt bolig uten å flytte for langt fra lokalmiljøet sitt.

#### *Hegra:*

Hegra kjennetegnes i dag ved å være et relativt spredt tettsted med flere barrierer som gjør det utfordrende å binde de ulike delene av tettstedet sammen. Stjørdalselva, E14, terreng og kvikkleire er alle elementer som begrenser hvordan det er mulig å bygge ut i området.

Sør for elva er det en tomtekapasitet på regulert areal på 33-45 boenheter, avhengig av hvordan det bygges ut på Hegra bruk. Nord for elva er det ca. ti tomter som er fradelt uten at det er bygd der enda. I tillegg kommer områdene B8 og B23 i gjeldende KPA, som ikke er regulert.

Trondheimsregionens middelsvekstprognose estimerer en befolkningsvekst på 85 personer i Hegra skolekrets i kommuneplanperioden. I planprogrammet er det fastsatt at det skal være mer enn nok boliger til å ivareta høy befolkningsvekst. Kommunedirektøren vurderer derfor at det bør legges til rette for minimum 100 nye boliger i området i perioden, inkludert boliger som er regulert, men ikke bygd. Etersom mange husstander består av mer enn en person bør dette være et tall som ivaretar også høy vekst og utfordringer knyttet til realisering av enkelte områder. For å ytterligere styrke dette legger kommunedirektøren laveste utnyttelsesestimat til grunn for sine vurderinger. Det betyr at det må være kapasitet til rundt 57 nye boenheter samlet for nye boligområder, B8 og B23.

#### *Skjelstadmarka:*

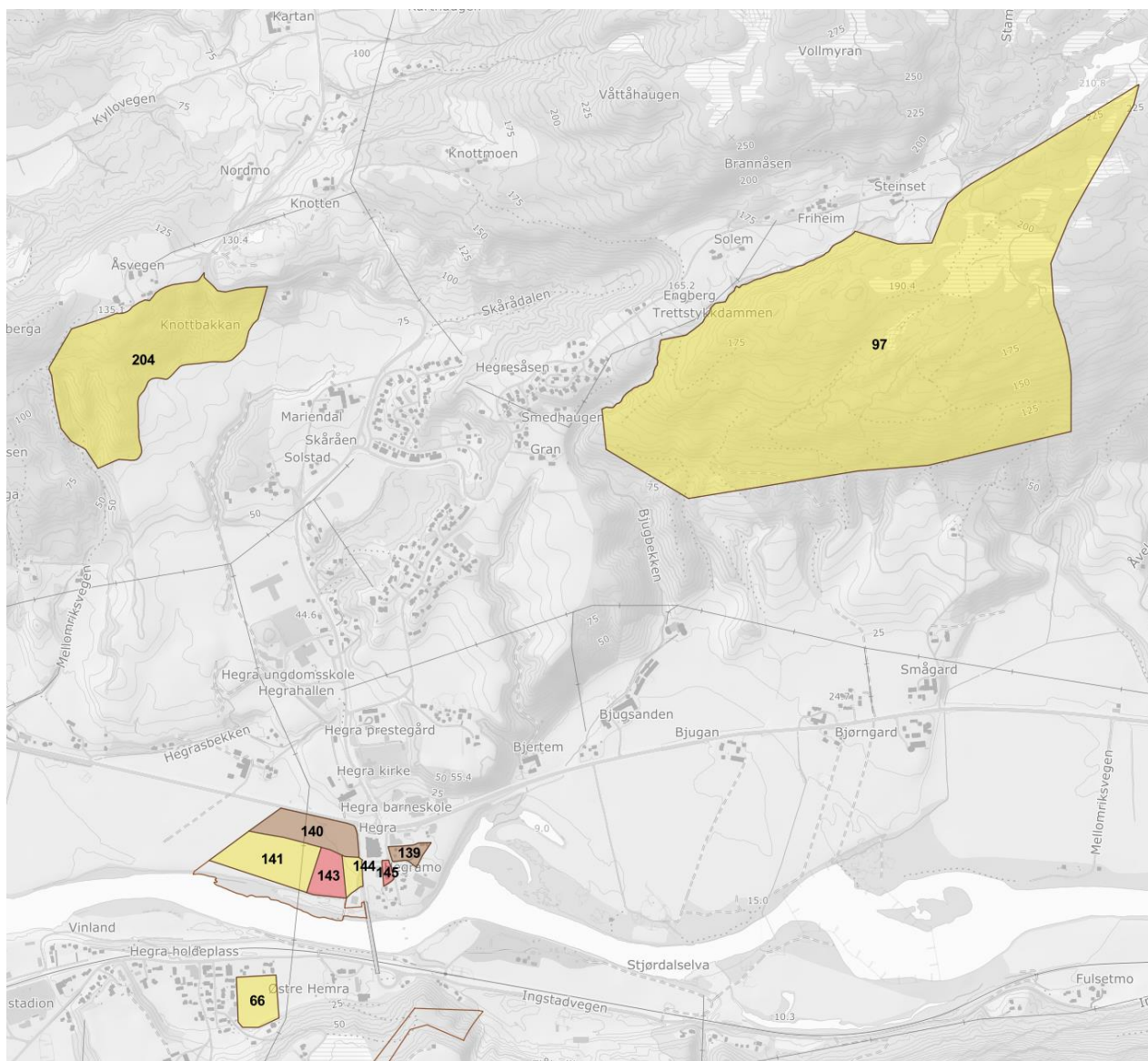
For lokalsamfunn mindre enn kommunedelsenterne er usikkerheten i befolkningsprognosene for høy til at det er relevant å bruke disse som en føring for boligbehovet i kommuneplanperioden. I de overordnede målene i kommuneplanens samfunnsdel står det at vi skal; «*Ta hele kommunen i bruk, gjennom målrettet arbeid og tiltak som bidrar til vekst og tilflytting i alle våre lokalsamfunn*». Et slikt tiltak er å sikre at det finnes tilgang på boligtomter i alle lokalsamfunn.

Innenfor reguleringsplanen Skjelstad boligfelt er det fire tomter som er fradelt, men ikke bebyggt. Innenfor GF12 skal det bygges minimum 10 boliger. Det er allerede bygd en del her, og ettersom området ikke er regulert er det vanskelig å gi et eksakt estimat på gjenværende boligkapasitet, men for beregningenes del kan man anta at det fortsatt er kapasitet til 3-5 nye boenheter. I tillegg kommer bygging innenfor LNFR-områdene der spredt boligbygging er tillatt.

Selv om det er vanskelig å gi et tall på boligbehovet i området, vurderer kommunedirektøren at 7-9 boligtomter er for lavt til å tilfredsstille målet om mer enn nok boligkapasitet. Det kan derfor med fordel settes av noe mer areal til boligbygging i området.

## Vurdering

### Hegra:



Sør for Stjørdalselva er det kommet ett innspill, område 66. Dette ligger i sin helhet på dyrkamark. 33 av de 43 regulerte boenhetene beskrevet over ligger på denne sida av elva. Kommunedirektøren vurderer derfor at behovet for mer boligareal i denne delen av Hegra ikke er tilstrekkelig stort til å rettferdiggjøre omdisponering av dyrkamark på nåværende tidspunkt.

Områdene 140, 141, 143 og 144 ligger på dyrkamark mellom E14 og Stjørdalselva. Det er tre hovedgrunner til at kommunedirektøren fraråder å bygge ned disse arealene; tap av dyrka mark,

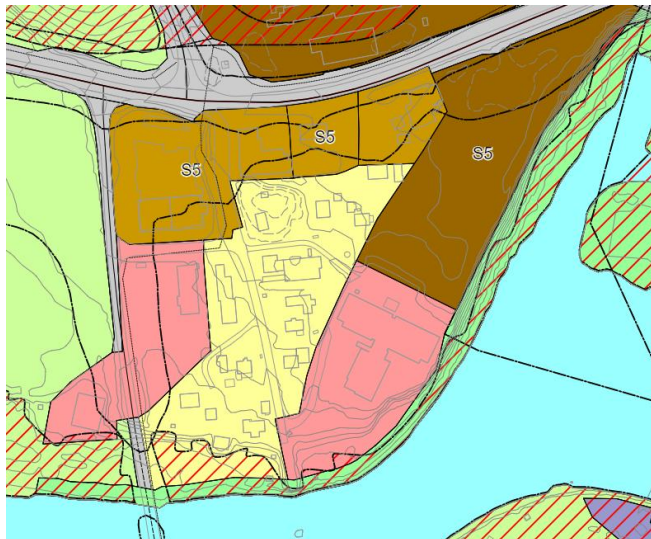
støy fra veien og flomfare fra elva. Det bør ligge tunge samfunnsmessige behov til grunn for å bygge ned dyrkamark. Et slikt samfunnsmessig behov kan være at eksisterende sentrumsområde er fullt utbygd, slik at det ikke finnes alternative utbyggingsområder i nærheten. Kommunedirektøren kan ikke se at det er tilfelle på Hegramo på nåværende tidspunkt.

Dersom man skal omdisponere landbruksareal bør det også være en forutsetning at man kan oppnå en svært god arealutnyttelse på området. Både støy og flom er hensyn som vil sette begrensninger på utbyggingen, både når det kommer til plassering av bygg, parkeringskjellere og hvilke funksjoner som kan plasseres hvor. Basert på alt dette anbefaler kommunedirektøren at disse områdene ikke omdisponeres på nåværende tidspunkt.

Område 139 og 145 gjelder omdisponering innenfor eksisterende bebyggelse på Hegramo. Her er det potensiale for fortetting, med relativt få negative konsekvenser. Kommunedirektøren foreslår å omdisponere nesten hele boligområdet på Hegramo, samt område for tjenesteyting mellom boligområdet og fylkesveien, til sentrumsformål. Området nærmest elva bør omdisponeres fra bolig til grønnstruktur, for å synliggjøre at det ikke er ønskelig med ny bebyggelse i flomsonen her.

En slik omdisponering vil gi større fleksibilitet enn gjeldende arealbruk. En mer blandet arealbruk kan bidra til å gjøre Hegramo til et mer attraktivt lokalsenter. Samtidig vil sentrumsformålet ivareta de funksjonene som ligger der i dag.

Det er vanskelig å beregne boligpotensialet i et fortetningsområde, særlig i et område der det tillates funksjonsblanding. Ettersom det ikke er krav om å rive og bygge nytt, kan det ta lengre tid før boligpotensialet blir realisert. For beregning av boligbehov i planperioden legges det til grunn 10 nye boenheter, men det reelle boligpotensialet er antageligvis høyere. I tillegg kommer boligpotensialet i område i øst vist til fremtidig sentrumsformål S5. Ettersom det ikke er avklart hvor stor del av dette området som bør avsettes til fremtidig tjenesteyting er det ikke vurdert et tall på boliger her.



Område 97 er stort, 744 dekar. Forslagstiller beskriver at det kan være plass til flere hundre boenheter i området, selv med småhusbebyggelse. Område B23 i gjeldende plan ligger i sin helhet innenfor område 97.

Området er del av Smågårdsdammen-Flåtjønna-Svarttjønna friluftslivsområde, som er et svært viktig friluftslivsområde med ganske stor bruksfrekvens. Det er kort avstand fra boligfeltene i nordre del av Hegra til turområdene, og lett tilgang på turområder som dette er viktig for å øke andelen som er ute på tur jevnlig. Å bygge ned slike turområder vil derfor ha negative konsekvenser for folkehelsen.

Området består i hovedsak av skog, med noe myr. Det bør ligge sterke samfunnsmessige behov til grunn for å bygge ned myr, og man bør også være restriktive med å bygge ned produktiv skog dersom det finnes bedre egnede utbyggingsområder.

Dette er også et område som er rikt på bergkunst, og det er høyt potensiale for nye funn dersom området undersøkes nærmere. Dersom man tillater utbygging her må man forvente at det blir stilt krav om arkeologiske forundersøkelser, og at deler av området ikke kan bebygges.

Befolkningsprognosene for Hegra tyder på at det ikke er behov for et så omfattende utbyggingsområde som det her er foreslått. En utbygging her vil ha negative konsekvenser på et svært viktig friluftslivsområde for lokalbefolkninga, i tillegg til konsekvensene for natur og kulturminner. Kommunedirektøren anbefaler derfor at området ikke omdisponeres.

Område 204 er på 60 dekar. I innspillet er det beskrevet at det er rom for 42 boenheter her. Dette tallet kommer fra en tidligere utgave av innspillet der det var foreslått et noe mindre areal, men forslagstiller har opplyst at de valgte å sende inn en utvidelse av arealet etter dialog med naboene. Den nye avgrensningen er i større grad tilpasset terrenget i stedet for eiendomsgrenser.

Deler av området er svært kupert. Dette vil legge begrensninger på utnyttelsesgraden. Kommunedirektøren mener likevel at det er realistisk å anta en minste gjennomsnittlig tetthet på en bolig per dekar, hvilket vil si omtrent 60 boenheter, fordelt på eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Det er en del trafikale utfordringer knyttet til dette området. Området ligger ved en sving i fylkesvei 752, noe som kan gjøre det utfordrende å finne en trafikksikker plassering for en avkjørsel. Det er sannsynlig at det vil måtte omdisponeres noe dyrkamark i forbindelse med avkjørselen. Dette gjelder også dersom eksisterende avkjørsel utbedres for å tåle en større trafikkbelastning.

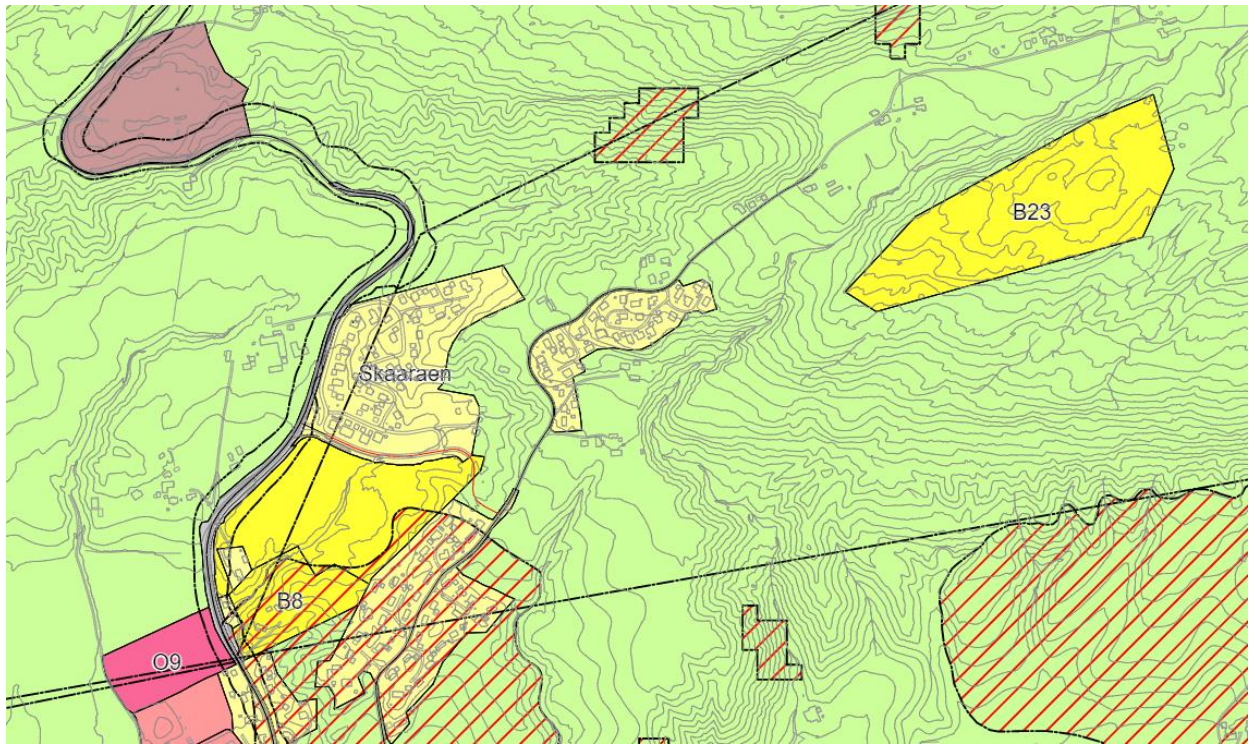
Det kupert terrenget kan gjøre det utfordrende å få til universelt utformede internveier i prosjektet. Krav til maksimalt stigningsforhold gjør at det trolig vil måtte bygges relativt mye vei per boenhet, og at det vil være behov for store terrenginngrep.

I tillegg mangler det trygg skolevei i området. Forslagstiller har skissert et forslag til ny gangvei fra nederst i utbyggingsområdet og over jordene ned til skolen. Alternativet er en gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Begge disse alternativene vil føre til tap av dyrkamark. Forslagsstillers alternativ vil gi den korteste skoleveien. Dersom området tas inn i kommuneplanen bør det stilles krav om trygg skolevei før det gis brukstillatelse. Valg av trasé bør avklares i reguleringsplanen, da dette vil være tett knyttet til veinettet internt i området.

Selv om det er utfordringer knyttet til dette området kan ikke kommunedirektøren se at det finnes bedre egnede områder nærmere eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor at innspillet tas inn i ny KPA, med rekkefølgekrav som beskrevet over.

Det er behov for areal til omtrent 50 nye boenheter i nordre del av Hegra, fordelt på areal avsatt i gjeldende KPA, og areal som er spilt inn til denne revisjonen. Dersom det lar seg gjøre å bygge ut område 204 på en effektiv måte vil dette arealet imøtekomme det behovet. På grunn av utfordringene knyttet til terrenget og trafikale forhold kan det vise seg at det bare er en mindre del av området som kan utnyttes.

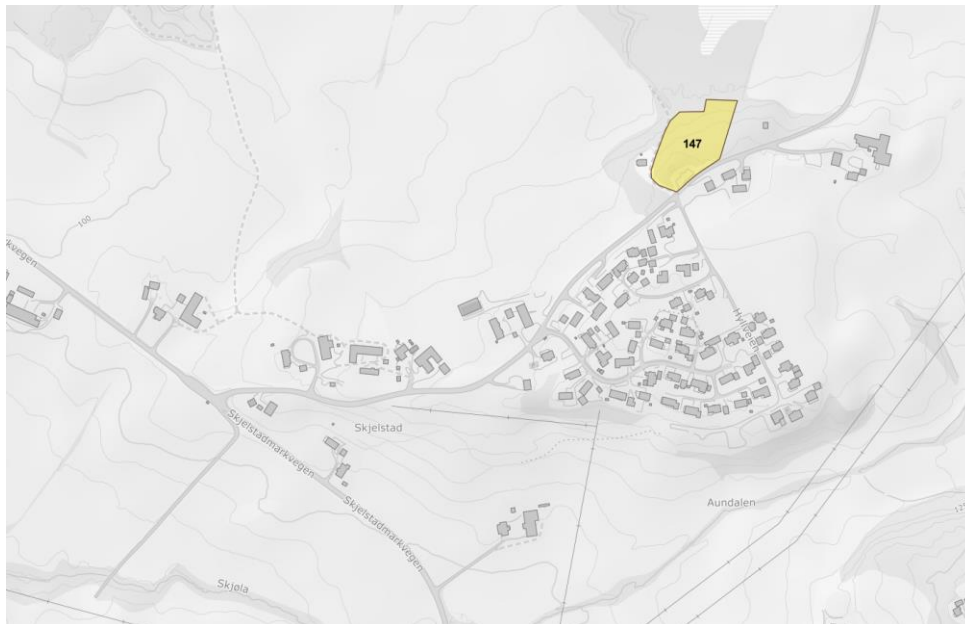




Det ligger to områder for fremtidig bebyggelse i dette området i gjeldende KPA. Område B8 ligger delvis på dyrka mark, og delvis i en kvikkleiresone. Området har god plassering mellom eksisterende boligfelt og tett på skole og idrettsanlegg. Det er gjort sikringstiltak i kvikkleiresonen de senere årene, slik at det trolig vil være mulig å bygge ut på en forsvarlig måte. Det vil uansett bli krav om geotekniske vurderinger i forbindelse med en reguleringsplan. Ettersom det er en viss usikkerhet knyttet til hvor høy utnyttelse det vil være mulig å få på område 204 anbefaler kommunedirektøren å la område B8 bli liggende som i gjeldende plan.

Område B23 ligger i sin helhet innenfor innspillsområde 97. I forbindelse med utredningene for område 97 har konsulenten anbefalt at kommunen også vurderer om område 23 bør tas ut av planen. Innvendingene til dette området i stor grad de samme som til resten av område 97. Kommunedirektøren vurderer at ønsket om mer enn nok areal til boligbygging vil være ivaretatt også uten dette området, og foreslår derfor at området tilbakeføres til LNFR.

Skjelstadmarka:



Kommunen har mottatt et innspill om ny boligbygging i Skjelstadmarka. Område 147 ligger lenger vekk fra oppvekstsenteret enn det som er ideelt, men det ligger tett på et eksisterende boligfelt, hvilket er positivt. Det er noen utfordringer knyttet til terrenginngrep o.l., men kommunedirektøren vurderer at dette er ting som kan håndteres i en reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i ny KPA.