

Vår saksbehandler:
HHS

Vår ref:
25-0139

Deres ref:
GBH

Dato:
02.06.2025

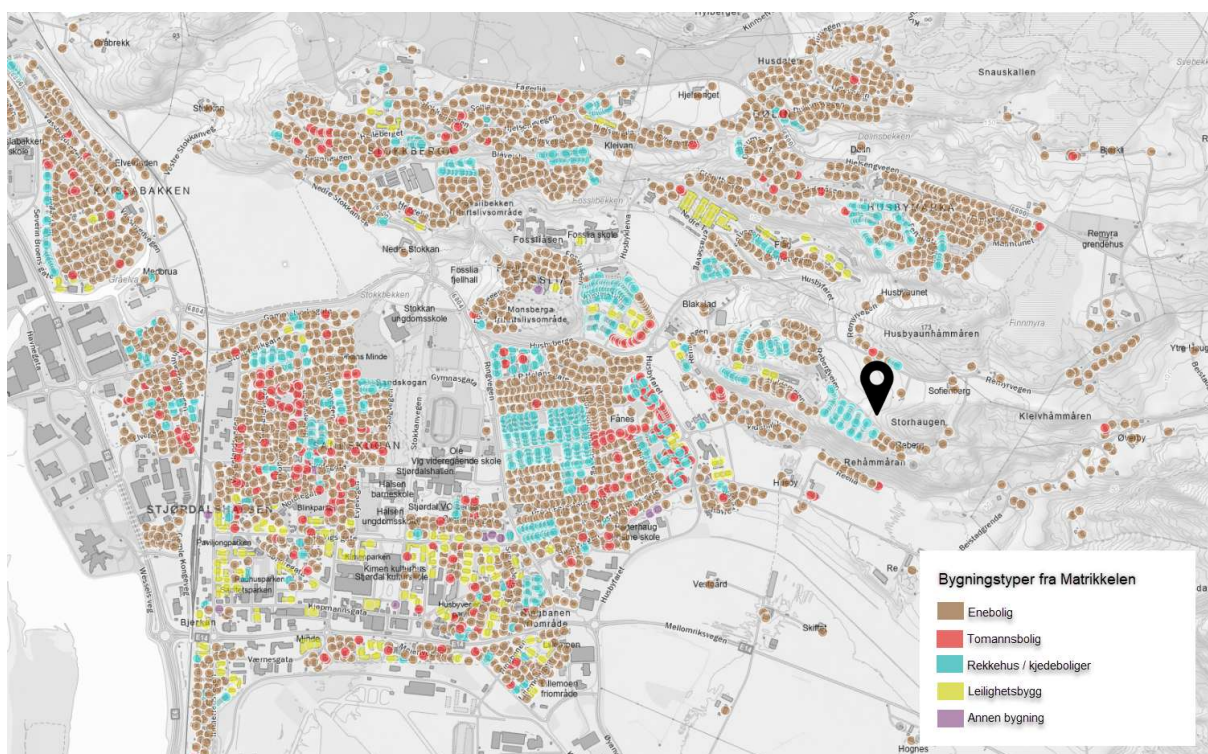
Anmodning om igangsetting av planendring for – Detaljregulering for Husbyåsen B12 (PlanID 1-210-F) – jf. plan- og bygningsloven § 12-8

Vi viser til dialog med kommunen og tilbakemelding datert 25.03.2025, hvor det fremgår at en eventuell planendring må fremmes til Utvalg for plan og miljø, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

På vegne av tiltakshaver anmoder vi med dette om igangsetting av planendring av detaljregulering for Husbyåsen B12 (PlanID 1-210-F), vedtatt 07.10.2021. Gjeldende plan er utarbeidet av Norgeshus AS og omfatter eiendommene gbnr. 101/251 og 113/88.

1. Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger i Husbyåsen boligfelt, ca. 2 km nordøst for Stjørdal sentrum, og er lokalisert i den nordøstre delen av feltet, mellom Storhaugen og Rebergveien.



Figur 1: Oversiktskart over boligbygningstyper. Stjørdal sentrum vises til venstre (vest) i kartutsnittet, mens planområdet er markert med sort kartnål til høyre (øst). Kartet er utarbeidet i Placepoint.

2. Formål og foreslått planendring

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for oppføring av 72 boenheter i blokkbebyggelse på inntil fire etasjer, med en tillatt bebygd arealprosent (BYA) på 45 %.

Formålet med planendringen er å legge til rette for et mer variert boligtilbud, bedre tilpasset både områdets karakter og etterspørselen i boligmarkedet. Det foreslås en kombinasjon av leilighetsbygg, rekkehus i ulike størrelser og eneboliger. Den vedlagte mulighetsstudien vider en ny bebyggelse med cirka 23 enheter, innenfor en ramme på rundt 30% BYA.

3. Begrunnelse for planendringen

3.1 Områdets karakter, tilgjengelighet og stedstilpasning

Planområdet ligger et stykke utenfor Stjørdal sentrum og har begrenset gangtilgjengelighet til sentrale funksjoner som handel, kulturtilbud og større kollektivknutepunkter. Selv om området er betjent av kollektivtrafikk, er beliggenheten slik at beboere i stor grad er avhengige av bil i hverdagen. Husbyåsen er en ny bydel i utvikling, og har allerede etablert seg som et attraktivt område for barnefamilier, med nærhet til skoler, barnehager og gode naturområder. Dette gir området en tydelig karakter som et trygt og barnevennlig boligmiljø, med fokus på livskvalitet og bokvalitet fremfor høy urban tetthet.

I tråd med prinsippene i ABC-metoden, hvor høy arealutnyttelse bør prioriteres i nærheten av større kollektivknutepunkter, fremstår det som lite hensiktsmessig å bygge med en så høy tetthet av leiligheter som dagens detaljregulering legger opp til. En moderat nedjustering av tettheten vil i større grad være tilpasset områdets karakter og tilgjengelighet.

Den foreslåtte planendringen legger til rette for en mer variert bebyggelse med rekkehus og eneboliger i tillegg til leilighetsbygg, og innebærer også lavere byggehøyder enkelte steder. Dette vil bidra til bedre tilpasning til eksisterende nabolag og omkringliggende bebyggelse. Samtidig opprettholdes en relativt høy tetthet, i tråd med overordnede mål om arealeffektivitet og bærekraftig byutvikling.

3.2 Markedsmessige forhold

Erfaringer tilsier at det er krevende å omsette leiligheter i dette området. Kjøpere av denne boligtypen foretrekker ofte beliggenheter nært sentrum eller golfbanen, hvor det finnes et bredere tilbud av handel, tjenester og sosiale møteplasser. Samtidig er det økende interesse for rekkehus og mindre eneboliger blant barnefamilier, enslige med barn og førstegangsetablerere som søker rolige omgivelser med god tilgjengelighet til barnehager, skoler og kollektivtilbud.

Stjørdal kommune har hatt en jevn befolkningsvekst over tid, og det er viktig at boligbyggingen følger utviklingen i innbyggertall og behov. Ved å legge til rette for en mer variert boligstruktur i planområdet, kan planen i større grad møte dagens etterspørsel og bidra til å dekke kommunens fremtidige boligbehov. En mer variert boligstruktur kan også bidra til å tiltrekke en bredere beboergruppe, og legge til rette for et mangfoldig og levende nærmiljø med høyere bokvalitet og lavere trafikkbelastning.

4. Videre prosess

For å kunne legge til rette for et bredere boligtilbud som er bedre tilpasset både markedets behov og områdets karakter, vurderes det som aktuelt å fremme en mindre vesentlig planendring etter forenklet planprosess, jf. plan- og bygningsloven § 14-12 andre ledd.

Vedlagt følger en mulighetsstudie som illustrerer en mulig utbygging med kombinasjon av ulike boligtyper. Videre er vi åpen for å etablere stier gjennom planområdet som kobler seg på eksisterende turområder i nærområdet, som Storhaugen. Dette vil kunne styrke områdets kvaliteter som bomiljø, og samtidig gi bedre tilgang til nærliggende natur- og rekreasjonsområder. Det legges også opp til å tilrettelegge for gode uteoppholdsarealer og møteplasser i tilknytning til bebyggelsen.

Tiltakshaver er kjent med kommunens vurderinger knyttet til jordvern, trafikksystem og tilpasning til overordnet vegnett, og er innstilt på å finne løsninger som ivaretar disse hensynene på en god måte. Målet er å sikre en plan som kombinerer effektiv arealutnyttelse med høy bokvalitet, og god funksjonalitet for både nye og eksisterende beboere i området.

Vi ber derfor om kommunens vurdering og godkjenning for oppstart av planendring, og stiller oss til disposisjon for oppstartsmøte i tråd med gjeldende rutiner.

Vedlegg: Mulighetsstudie

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Heidi Holmefjord Sagen
Arealplanlegger

Tlf: 415 82 812 – E-post: heidi.sagen@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

