



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	169/21	27.10.2021
Utvalg Plan og Miljø	206/21	08.12.2021

### Temasak KPA - tilbakeføre areal fra utbyggingsformål til LNFR

#### Uttalelse i Utvalg Plan og Miljø - 08.12.2021

Utvalg plan og miljø vedtar at følgende endringer innarbeides i forlag til revisjon av kommuneplanens arealdel:

Stedsnavn	Feltnavn	Forslag til vedtak
Gjevingåsen	B24	Utsettes og vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering i KPA.
Hell	N11	Tilbakeføres til LNFR
	N19	Beholdes som i gjeldende reguleringsplan
Reppa/Værnesleiret	J1	Tilbakeføres til LNFR
Elvran	J2	Utsettes, vurderes sammen innspill om nye areal til boligformål i Elvran
Forradalen	GF1	De delene av GF1 som ikke er regulert til bolig i ny reguleringsplan tilbakeføres til LNFR-formål
Flora	GF10	Beholdes som i gjeldende KPA
	J3	Beholdes som i gjeldende KPA
	GF16	Tilbakeføres til LNFR
Sona	GF13	Dyrkamark tilbakeføres til LNFR, øvrige deler beholdes som i gjeldende KPA.
Hegra	J4	Beholdes som i gjeldende KPA
	C3	Beholdes som i gjeldende KPA
	B7	Tilbakeføres til LNFR, gjelder hele B7
	J5	Beholdes som i gjeldende KPA
	S5 øst	Beholdes til utbyggingsformål, vurdere avgrensning mellom tjenesteyting og sentrumsformål
	B8	Utsettes og vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering i KPA.
	J6	Tilbakeføres til LNFR, gjelder både uregulert areal og dyrkamark innenfor regulert buffersone
Skjelstadmarka	GF12	Beholdes som i gjeldende KPA
Skatval	B1	Beholdes som i gjeldende KPA

	J7	Tilbakeføres til LNFR. Eksisterende bebyggelse vises med boligformål som i gjeldende KPA.
	B2	Vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering av KPA.
	GF4 vest	Beholdes som i gjeldende KPA
	GF4 øst	Beholdes som i gjeldende KPA
Stjørdal by	B16	Beholdes som i gjeldende KPA
	B15	Tilbakeføres til LNFR
	O2	Beholdes som i gjeldende KPA
	O3	Beholdes som i gjeldende KPA

### Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 08.12.2021

Alternativ 1: KD's forslag

Alternativ 2: Tilbakeføring til LNFR

Alternativ 3: Vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering av KPA.

Lise Rasmussen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

N11 (Hell), tilbakeføres til landbruksjord.

B2 (Skatval), tilbakeføres til landbruksjord

J1 (Reppa/Værnesleiret), tilbakeføres til landbruksjord

GF12 (Skjelstadmark), tilbakeføres – viltkorridor.

GF4 vest (Skatval), tilbakeføres – viltkorridor.

GF4 øst (Skatval), tilbakeføres – viltkorridor.

B16 (Stjørdal by), tilbakeføres – viltkorridor.

B15 (Stjørdal by), tilbakeføres til landbruksjord.

Marit E. Hernes (AP) fremmet følgende alternative forslag:

B2 (Skatval) utsettes og vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering i KPA.

B24 (Geving) utsettes og vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering i KPA.

B8 (Hegra), utsettes og vurderes sammen med innspill om nye areal til boligformål i revidering av KPA.

Votering Rasmussens (MDG) alternative forslag:

N11 (Hell), tilbakeføres til landbruksjord.

Rasmussens (MDG) forslag enstemmig vedtatt.

B2 (Skatval), tilbakeføres til landbruksjord

Alternativ 1 mot alternativ 2, alternativ 2 fikk 8 stemmer mot 3 stemmer.

Alternativ 2 mot alternativ 3, alternativ 3 vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

J1 (Reppa/Værnesleiret), tilbakeføres til landbruksjord – enstemmig vedtatt.

GF12 (Skjelstadmark), tilbakeføres – viltkorridor.

KD's forslag mot Rasmussens (MDG) alternative forslag, KD's forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

GF4 vest (Skatval), tilbakeføres LNFR.

GF4 øst (Skatval), tilbakeføres LNFR.

KD's forslag mot Rasmussens (MDG) alternative forslag, KD's forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

B16 (Stjørdal by), tilbakeføres – viltkorridor.

Alternativ votering KD og Rasmussens (MDG) forslag, KD's forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme.

B15 (Stjørdal by), tilbakeføres til landbruksjord.

Alternativ votering KD og Rasmussens (MDG) forslag, Rasmussens (MDG) forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer.

Votering Hernes (AP) forslag:

Hernes (AP) forslag enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag med de foreløpige vedtatte alternative forslag enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 27.10.2021**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak utsettes til neste utvalgsmøte (17.nov.).**

### **Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 27.10.2021**

Lise Rasmussen (MDG) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Kommunedirektørens forslag til vedtak utsettes til neste utvalgsmøte (17.nov.).

Rasmussens (MDG) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Utvalg plan og miljø vedtar at følgende endringer innarbeides i forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel:

<b>Stedsnavn</b>	<b>Feltnavn</b>	<b>Forslag til vedtak</b>
Gjevingåsen	B24	Ingen forslag til vedtak
Hell	N11	Beholdes som i gjeldende KPA
	N19	Beholdes som i gjeldende reguleringsplan
Reppa/Værnesleiret	J1	Beholdes som i gjeldende KPA
Elvran	J2	Utsettes, vurderes sammen innspill om nye areal til boligformål i Elvran
Forradalen	GF1	De delene av GF1 som ikke er regulert til bolig i ny reguleringsplan tilbakeføres til LNFR-formål
Flora	GF10	Beholdes som i gjeldende KPA
	J3	Beholdes som i gjeldende KPA
	GF16	Tilbakeføres til LNFR
Sona	GF13	Dyrkamark tilbakeføres til LNFR, øvrige deler beholdes som

		i gjeldende KPA.
Hegra	J4	Beholdes som i gjeldende KPA
	C3	Beholdes som i gjeldende KPA
	B7	Tilbakeføres til LNFR, gjelder hele B7
	J5	Beholdes som i gjeldende KPA
	S5 øst	Beholdes til utbyggingsformål, vurdere avgrensning mellom tjenesteyting og sentrumsformål
	B8	Ingen forslag til vedtak
	J6	Tilbakeføres til LNFR, gjelder både uregulert areal og dyrkamark innenfor regulert buffersone
Skjelstadmarka	GF12	Beholdes som i gjeldende KPA
Skatval	B1	Beholdes som i gjeldende KPA
	J7	Tilbakeføres til LNFR. Eksisterende bebyggelse vises med boligformål som i gjeldende KPA.
	B2	Beholdes til utbyggingsformål. Vurdere avgrensninga mellom bolig og sentrumsformål
	GF4 vest	Beholdes som i gjeldende KPA
	GF4 øst	Beholdes som i gjeldende KPA
Stjørdal by	B16	Beholdes som i gjeldende KPA
	B15	Beholdes som i gjeldende KPA
	O2	Beholdes som i gjeldende KPA
	O3	Beholdes som i gjeldende KPA

### **Vedlegg:**

Innspill til 94/426 fra Tove J. Røddesnes datert 05.10.20

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

FO 13/21: Interpellasjon til ordføreren i kommunestyret 25.03.21 - Styrket jordvern i kommunen

### **Sammendrag:**

Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel. 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 dyrka mark som er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan. I saken vurderes det om noen av disse arealene bør tilbakeføres til LNFR-formål (landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift). Formålet med å tilbakeføre disse arealene vil være å redusere nedbygging av dyrka mark, i tråd med nasjonal jordvernstrategi.

## Saksopplysninger

### BAKGRUNN:

Dyrka mark er viktig for norsk matsikkerhet. Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 200 S (2020–2021)) sier at innen 2025 skal den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke overstige 3000 dekar. Med 85 393 dekar jordbruksareal i drift er Stjørdal Norges 20. største landbrukskommune (tall fra SSB 2020).

I FO 13/21 *Interpellasjon til ordføreren i kommunestyret 25.03.21 - Styrket jordvern i kommunen* vedtok kommunestyret følgende:

*«Stjørdal kommune er opptatt av et sterkt jordvern. Ved å fortette i sentrum og gjennom å etterstrebe at nybygg kommer utenom dyrket mark, skal jordvernet styrkes. I saker som omhandler nedbygging av matjord skal jordvern hensynet vektlegges tungt. Disse hensyn vil bli vurdert og implementert ved pågående rullering av kommuneplanens arealdel.»*

De siste par årene har hovedtyngden av omdisponering av dyrka mark vært knyttet til utbygging av europaveier eller regulering i tråd med gjeldende kommuneplan. Denne temasaken dreier seg om hvordan kommunen kan redusere sistnevnte.

Kommuneplanens arealdel (KPA) er kommunens viktigste styringsverktøy for hvor og hvordan det kan bygges ut i kommunen. Når kommunen har disponert et areal til et utbyggingsformål gir det grunneier en rett til å bygge på området, innenfor de rammer som er gitt i kommuneplanen og annet lovverk. Dette betyr at mange vedtak om at det skal være lov til å bygge ned dyrkamark fattes i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

Selv om det er i kommuneplanvedtaket at beslutningen om nedbygging tas, regnes ikke arealet som omdisponert i den offisielle statistikken før området er regulert eller det er gitt en byggetillatelse. Med unntak av veiprosjektene er det meste av omdisponering gjennom reguleringsplan de siste årene en direkte konsekvens av kommuneplanvedtaket som ble fattet i 2014.

I 2004 vedtok Stortinget et mål om å redusere den årlige omdisponeringen av dyrka mark til 6000 dekar i året. Den første jordvernstrategien ble lagt fram av regjeringen i Prop. 127 S (2014–2015) og behandlet i Stortinget 8. desember 2015, gjennom jordbruksoppgjøret 2015, jf. Innst. 56 S (2015–2016). I vedtaket fastsatte Stortinget et mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord måtte være under 4 000 dekar, og ba regjeringen arbeide for at målet blir gradvis nådd innen 2020. Dette målet ble ytterligere skjerpet til under 3000 dekar i årets revisjon av nasjonal jordvernstrategi.

Økt fokus på jordvern, både nasjonalt og lokalt, gjør det nødvendig å se på en del av de beslutningene som ble tatt i 2014 på nytt. I denne saken vil vi derfor se på areal som er registrert som dyrka mark i AR5, og som er vist til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan.

### VURDERINGSKRITERIER:

For at denne saken ikke skal bli for omfattende er det gjort en utvelgelse av hvilke areal som er vurdert. Følgende areal er ikke inkludert i vurderingen:

Smale striper langs eksisterende bebyggelse o.l.: Som beskrevet i temasak om mindre endringer av plankartet (PS 143/21) har kommuneplankartet begrenset nøyaktighet. Dette betyr at det ikke alltid er helt samsvar mellom hvilke områder som er utbygd og hvilke områder som er vist til utbygging. Kommunedirektøren forventer at mange mindre områder med dyrkamark som er vist til utbyggingsformål vil bli tilbakeført til LNFR-formål som en følge av den ryddejobben

utvalget vedtok i PS 143/21, og ser derfor ingen grunn til å vurdere disse nærmere på nåværende tidspunkt.

Regulerte områder: Omdisponering i KPA kan sees på som en tillatelse fra kommunen til å bygge ut. En reguleringsplan innebærer som regel en intensjon om å bygge ut. Tiltakshaver har lagt ned tid og ressurser i å avklare hvordan et område skal kunne utnyttes, og har gjerne en plan for investering og utbygging. Kommunedirektøren mener derfor det som hovedregel er uheldig å tilbakeføre områder som er regulert og der det pågår et reguleringsarbeid.

Det er noen unntak fra denne hovedregelen. Det viktigste unntaket er der planene er gamle, og kommunen ikke har noen indikasjon på at det pågår arbeid for å kunne bygge ut i tråd med reguleringsplanen. Det kan også være aktuelt å vurdere områder på nytt dersom det har kommet ny informasjon underveis i arbeidet som tilsier at området ikke bør bygges ut. Dette vil typisk være relevant dersom det viser seg at området er utsatt for flom eller skred, det er oppdaget viktig naturmangfold, o.l. og det ikke er mulig å sikre området på en tilfredsstillende måte og fortsatt få til en god utbygging.

For de arealene som er vurdert er det sett på følgende forhold:

Arrondering: Er arealet en del av et større sammenhengende areal, eller er det inneklemt mellom andre formål? Sammenhengende areal bør prioriteres for tilbakeføring.

Riktig funksjon på riktig sted: Gjennom byvekstavtalen har kommunen forpliktet seg til å legge til rette for fortetting i by- og tettstedssentrene. Noen steder kan det være et valg mellom å opprettholde tettstedsnære utbyggingsareal på dyrka mark eller erstatte disse med andre areal lenger vekk fra sentrum. I slike tilfeller kan det hende hensynet til en samordnet areal- og transportplanlegging bør prioriteres foran jordvernens hensynet.

En tilsvarende vurdering legges til grunn der det er avsatt areal til utvidelse av det kommunale tjenestetilbudet o.l. Dette kan for eksempel gjelde skoler og helseinstitusjoner. Her vil nærhet til eksisterende tjenestetilbud være viktig.

Behov: Er det behov for denne arealbruken akkurat her, eller finnes det alternative utbyggingsområder i nærområdet? Dersom det ikke finnes mindre konfliktfylte utbyggingsområder i rimelig nærhet bør det vurderes å beholde dyrkamarka til utbyggingsformål.

Egnethet: Det stilles stadig strengere krav til nye utbygginger. Ny kunnskap om tema som flom, skred, kvikkleire og støy gjør at områder som tidligere er vurdert som egnet for utbygging bør vurderes på nytt.

## **Vurdering**

Når det kommer til areal som er omdisponert til utbyggingsformål i KPA er hensynet til viktige nasjonale og regionale føringer stort sett ansett som avklart. Innsigelsesmyndighetene har rett til å fremme ny innsigelse dersom vedtak om omdisponering er mer enn 10 år gammelt, men som oftest er det lite debatt om disse områdene i høringsperioden. Dette betyr at vurdering av disse områdene i stor grad er en avveining mellom ulike politiske føringer internt i kommunen. Kommunedirektøren har lagt særlig vekt på tre hensyn:

- Jordvern
- Samfunnsdelens mål om å ta hele kommunen i bruk
- Byvekstavtalen og en samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk

For de fleste områdene har det vært mulig å peke på at et av disse hensynene bør prioriteres, men for noen områder er det svært jevnt. For noen områder er vektningen mellom de ulike hensynene så jevn at kommunedirektøren har valgt å ikke komme med en anbefaling om hvilke hensyn som bør prioriteres.

Når det kommer til arealbehov skal kommunen vurdere kapasitet både i utbyggingsområder i gjeldende plan og behovet for økt kapasitet. For noen områder kan det derfor være hensiktsmessig å utsette beslutningen om hvorvidt arealet skal tilbakeføres til man får sett det i sammenheng med innspill om nye utbyggingsareal i nærområdet.

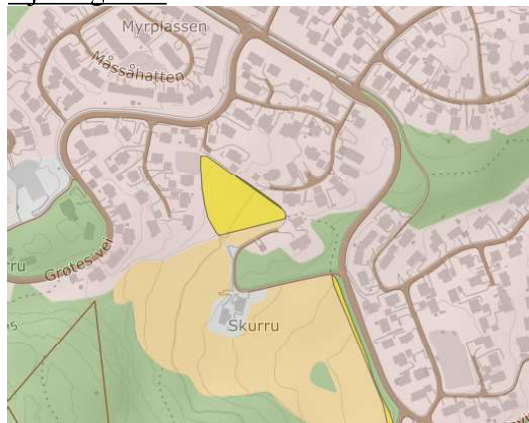
Det er noen områder der kommunedirektøren vurderer det som riktig å beholde arealet til et utbyggingsformål, men der det kanskje er behov for å justere hvilke arealformål det er snakk om. Slike vurderinger vil det bli jobbet videre med, og det er ikke nødvendig å ta stilling til dem i denne saken. Det er notert i forslag til vedtak hvilke områder dette gjelder.

For hvert område er det vist flere kart. Det er vist et AR5-kart der det aktuelle området er markert med gult dersom området ikke er regulert. Dersom området er regulert er det ikke markert i AR5-kartet. AR5 er et arealressurskart der dyrkamark er vist med gult og oransje, skog m.m. er vist med grønt, og bebyggelse er vist med grått. I tillegg til AR5-kartet er det tatt med et utsnitt av kommuneplanens arealdel og et flyfoto. Der det er relevant er også reguleringsplaner i området vist.

Alle de vurderte områdene som mangler navngiving i gjeldende KPA har fått et nummer av typen J1, J2 osv. Nummeret er et hjelpemiddel i utarbeidelse av kommuneplanen, og er ikke planlagt brukt i den endelige planen.

## HELL/LÅNKE

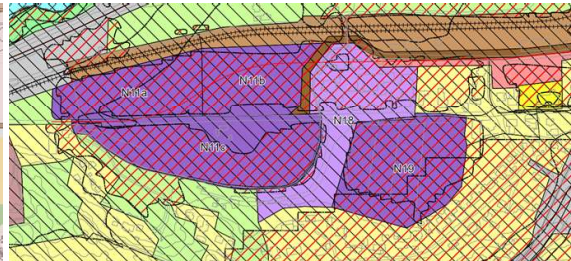
### Gjevingåsen:





B24 ligger som en del av et større sammenhengende landbruksområde, men det ligger også som en kile inn i byggefeltet. Det finnes derfor gode argumenter både for tilbakeføring og å opprettholde gjeldende arealbruk. Om området skal prioriteres for boligutbygging eller dyrkamark er i stor grad en politisk prioritering. Kommunedirektøren har derfor ingen forslag til vedtak for dette området.

Hell:



I gjeldende kommuneplan står det følgende rekkefølgekrav for N11: «*Utbyggingsrekkefølge: N11-området kan ikke bygges ut før det er regulert og opparbeidet næringsarealer i båndleggingssonen vest for B4 Geving langs ny samlevei til Gevingfeltet og Midt-norsk Næringspark.*»

Et slikt rekkefølgekrav er problematisk, fordi det sier at et område som ikke er juridisk avklart gjennom en plan skal bygges ut før et område som er avklart i plan. I praksis er dette da et byggeforbud for N11, da det er svært uklart om rekkefølgekravet kan innfris.

Båndleggingssonen det refereres til var en sone for midlertidig båndlegging som ikke lenger har juridisk virkning.

Som følge av de juridiske uklarhetene i gjeldende KPA er det behov for å vurdere N11 på nytt. Kommunedirektøren mener det er to muligheter her. Enten så velger man å fjerne rekkefølgekravet om utbyggingsrekkefølge, slik at området kan bygges ut i tråd med



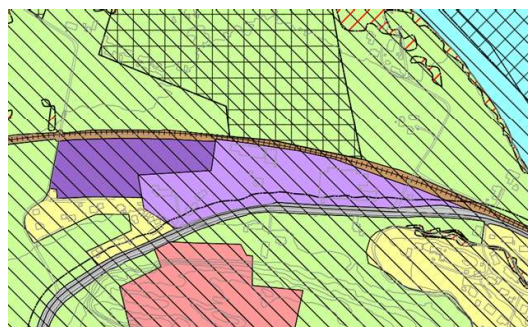
reguleringsplanen for området. Eller så tar man området ut av kommuneplanens arealdel, og tilbakefører det til LNFR-formål.

Med tanke på beliggenhet er området godt egnet til næringsformål. Området er støyutsatt, og lite egnet til annen type utbygging. Nærhet til, og synlighet fra, E6 kan gjøre det til et aktuelt alternativ for regionale aktører. Utfordringen er veiadkomst. Dagens vei til området går gjennom et boligfelt. Det må etableres ny vei på utsiden av boligfeltet før området kan bygges ut.

Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet nye opplysninger siden reguleringsplanen ble vedtatt som tilsier at arealbruken bør vurderes på nytt. Kommunedirektøren foreslår derfor å ikke tilbakeføre arealet til LNFR-formål. Rekkefølgekrav om utbyggingsrekkefølge må tas ut av kommuneplanbestemmelsene.

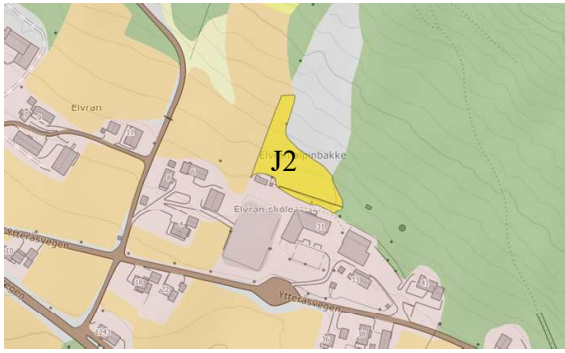
Deler av N19 er regulert til boligformål. Her er det behov for å oppdatere KPA i tråd med reguleringsplanen. Området er i stor grad dyrkamark i dag, men kommunedirektøren foreslår å opprettholde arealbruken som i gjeldende reguleringsplan.

### Reppa/ Værnesleiret:



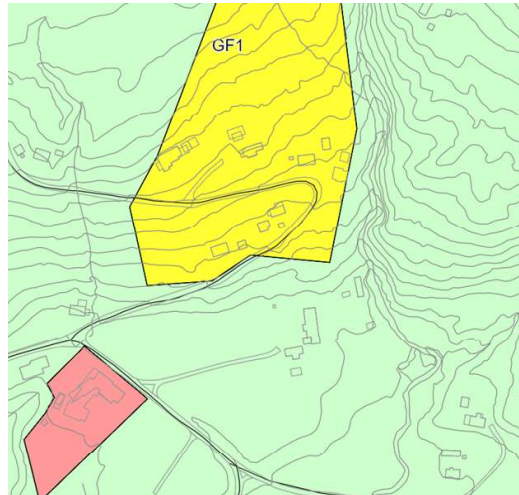
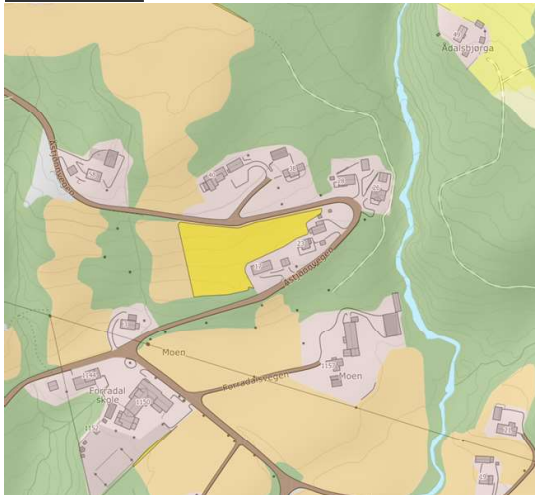
J1 er en avgrenset jordteig, men den er en del av et større sammenhengende jordbruksområde. Arealet er avsatt til næringsformål, og er en utvidelse av eksisterende næringsareal. Kommunen har flere mindre næringsareal i denne delen av kommunen, og det er ønskelig å kunne opprettholde og videreutvikle dette som en næringsklynge. Kommunedirektøren foreslår derfor å beholde arealbruken her slik den er i gjeldende KPA.

### Elvran:



Kommunen har mottatt mange innspill om nye områder for boligbygging på Elvran. Dersom et eller flere av disse blir tatt inn i planen vil trolig boligbehovet i bygda være ivaretatt uten at grendafeltet som J2 er en del av trenger å bygges ut. Kommunedirektøren foreslår at J2 og resten av grendafeltet vurderes på nytt i sammenheng med vurdering av innspill om boligbygging på Elvran.

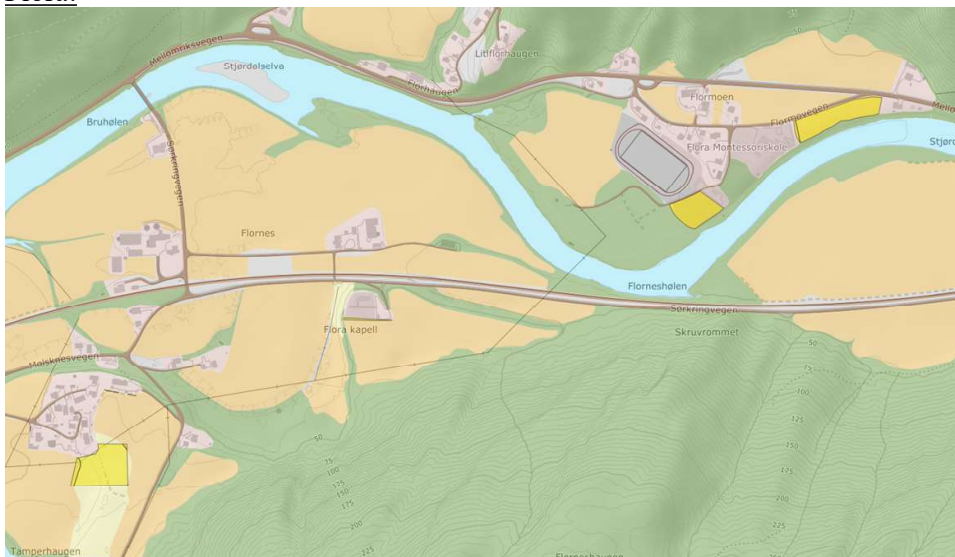
Forradalen:

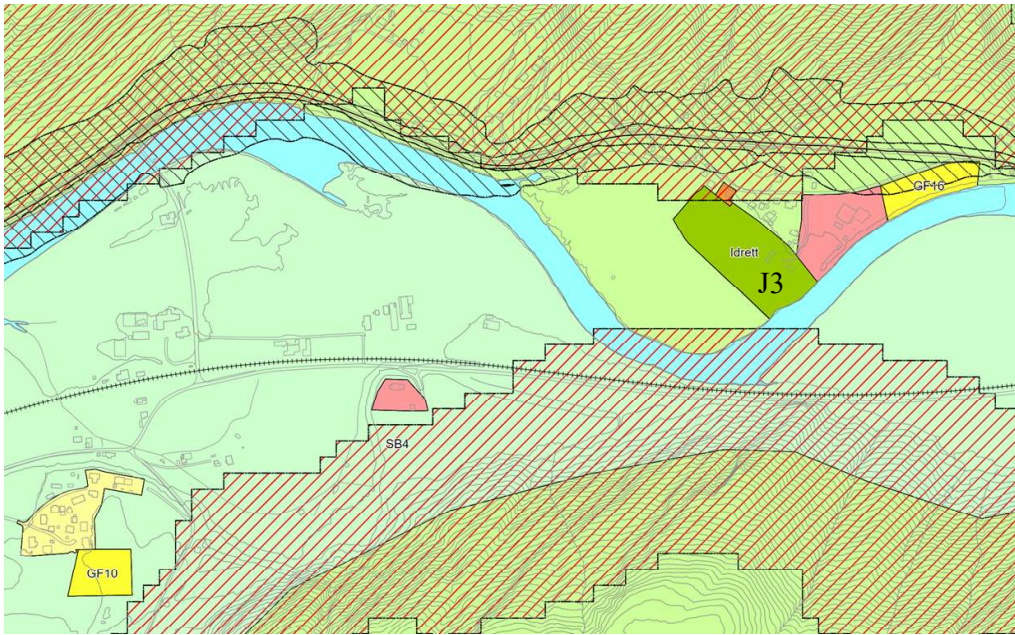




Innenfor GF1 er det nylig vedtatt en reguleringsplan med 16 nye tomter. Kommunedirektøren finner det sannsynlig at boligbehovet denne planperioden vil være ivaretatt selv om uregulert dyrkamark tas ut av planen. Kommunedirektøren foreslår å beholde arealene som er regulert til bolig, lekeplass m.m. som boligformål i KPA, men at de uregulerte arealene og areal regulert til LNFR-formål tilbakeføres til LNFR-formål.

### Flora:





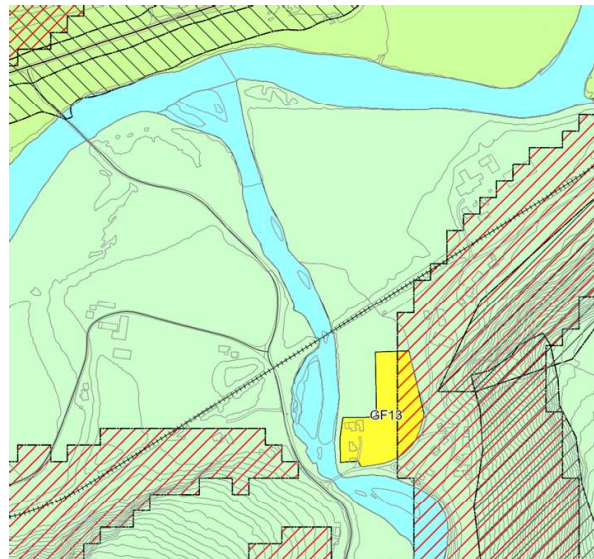
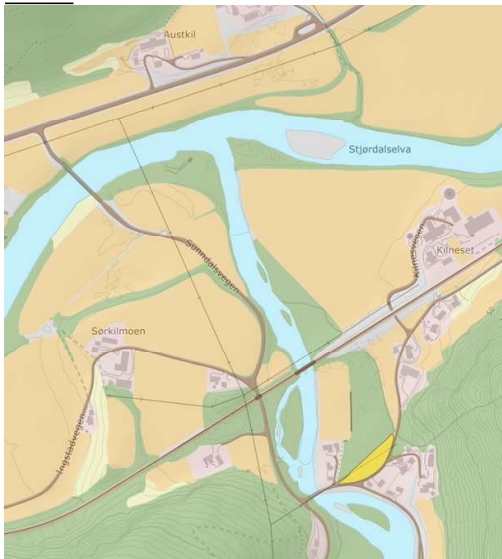
Det er tre områder i Flora som er vurdert. GF10 er en utvidelse av et eksisterende boligfelt. Utvidelsen ligger på innmarksbeite.

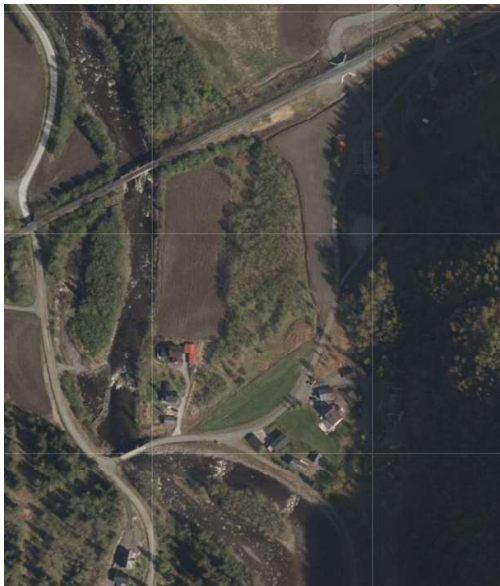
GF 16 er utfordrende å få bygd ut. Både GF16 og utvidelse av idrettsanlegget (J3) ligger i et aktsomhetsområde for flom. Det er vist utbyggingsformål helt inn til Stjørdalselva. I realiteten vil det måtte settes av et vegetasjonsbelte, slik at det reelle utbyggingsarealet er mindre enn det som fremgår av kommuneplanen. Deler av GF16 ligger i tillegg innenfor rød og gul støvsone fra E14. Krav til flomsikring og støyskjerming vil gjøre dette til et kostbart område å bygge ut.

Kommunedirektøren anbefaler å beholde GF10 i planen. Sammen med sonen for spredt boligbygging bør dette være tilstrekkelig til å ivareta boligbehovet i denne delen av kommunen i planperioden. GF16 bør tilbakeføres til LNFR-formål. Dersom det skulle vise seg at boligveksten her er større enn det er kapasitet for på GF10 bør det heller vurderes å finne et alternativt utbyggingsområde med større avstand til vei og elv.

Utvidelse av idrettsanlegget er vist som fulldyrka i AR5-kartet. Flyfoto for området viser en sandvolleyballbane og noen fotballmål. Bruken av området er i tråd med arealformål i KPA, og kommunedirektøren anbefaler ikke å tilbakeføre dette området til LNFR-formål.

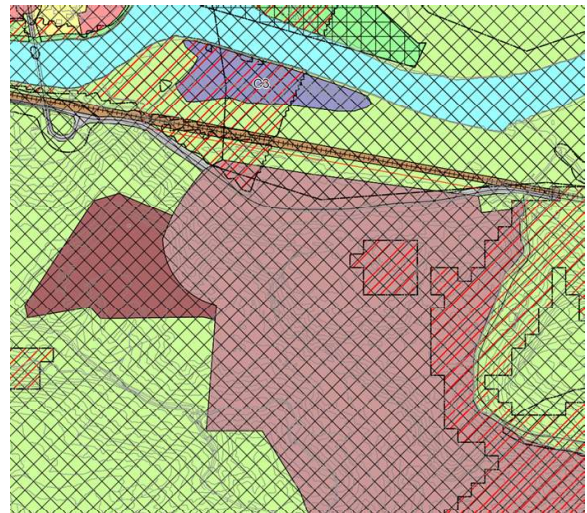
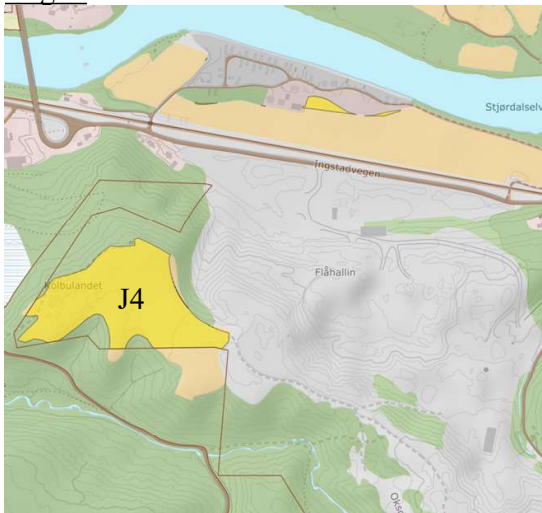
Sona:





Den sørligste delen av GF13 består av fulldyrka jord. Området ligger i sin helhet innenfor et aktsomhetsområde for flom. Hoveddelen av feltet kan bygges ut uten å berøre jordvern hensyn. Kommunedirektøren foreslår at dyrkamarka tilbakeføres til LNFR-formål, men at øvrige deler av feltet beholdes som i gjeldende plan.

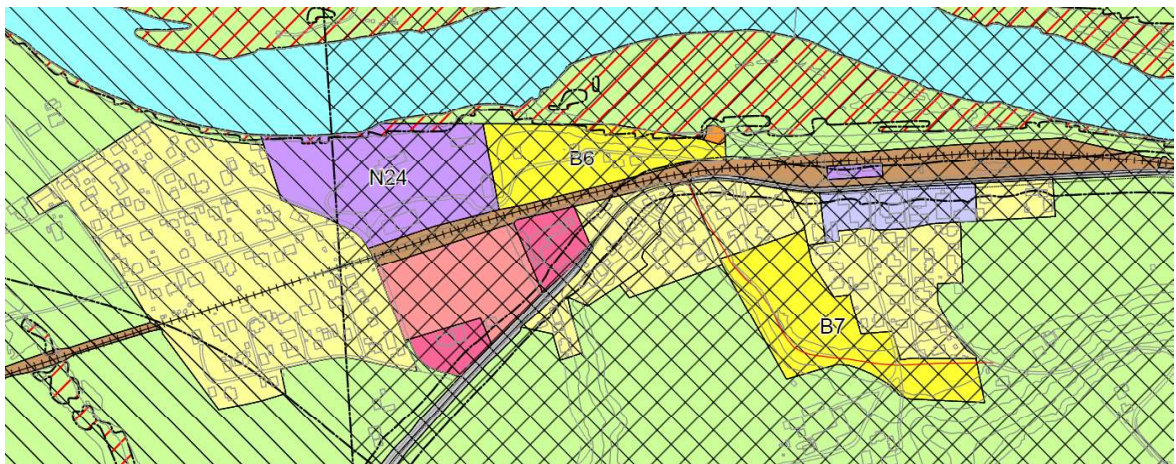
#### Hegra:



J4 Masseuttak: Grus og pukk er en viktig ressurs i byggenæringen, og direktoratet for mineralforvaltning er tydelig på at de forventer at kommunene legger til rette for utnyttelse av disse ressursene. Det er kommet inn et innspill til kommuneplanen om å utvide område for masseuttak ytterligere mot vest. Kommunedirektøren anbefaler at dette området ikke tilbakeføres til LNFR-formål.

Det kan være aktuelt å vurdere å opparbeide deler av området til dyrkemark når masseuttaket ikke lenger er i drift. Kommunedirektøren vurderer at dette er såpass langt fram i tid at det ikke er relevant å vurdere dette i denne revisjonen av KPA.

C4 Camping: Areal for campingplass i kommuneplanens arealdel er noe større enn det som er tatt i bruk til formålet. Det finnes ingen alternative utviklingsretninger som ikke vil berøre dyrkemark. Dersom campingplassen skal ha rom for utvidelse bør arealet ikke tilbakeføres til LNFR-formål. Kommunedirektøren anbefaler at dette området beholdes som i dag.





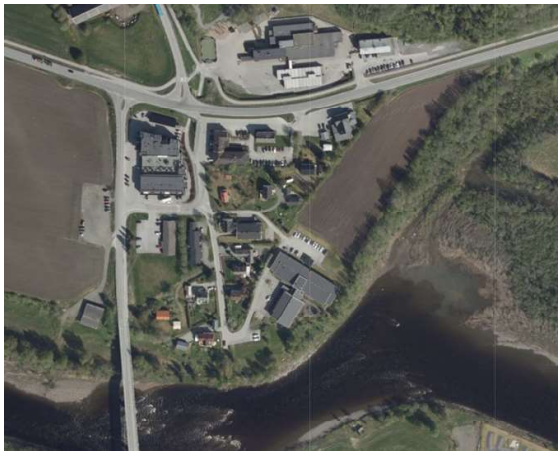
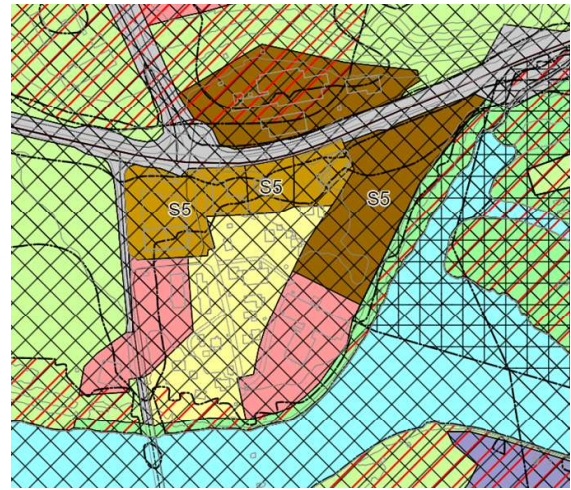
Område B7 er delvis regulert, delvis uregulert. Reguleringsplanen er eldre enn gjeldende kommuneplan, og i denne er området regulert til LNFR-formål. Mesteparten av B7 er fulldyrka, noe er kantsoner mot vassdrag o.l. Kommunedirektører anbefaler at hele B7 vurderes under ett.

Området er forsøkt regulert til bolig i nyere tid, men arbeidet stoppet opp da det viste seg vanskelig å finne gode løsninger for adkomstvei og geoteknikk.

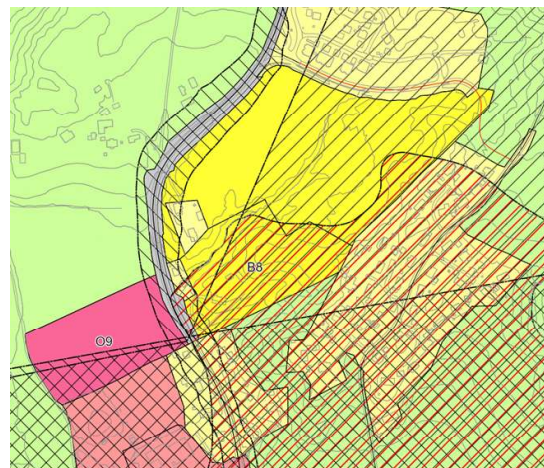
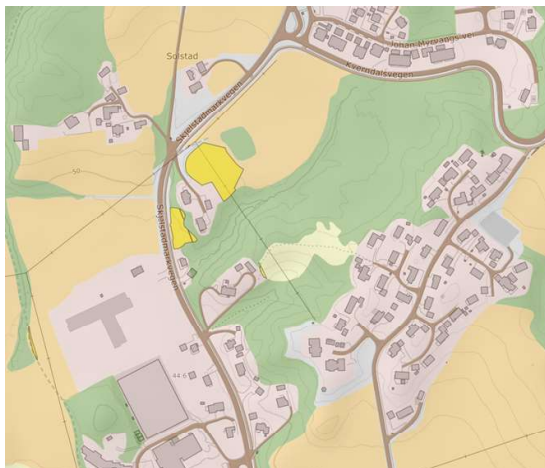
I etterkant av sist kommuneplanrevisjon er område N24 omregulert fra næring til bolig. Dette og B6 bør ivareta behovet for boliger i denne delen av Hegra en stund framover. Kommunedirektøren foreslår derfor at B7 tilbakeføres til LNFR-formål.

J5: Det er også noen små jordflekker helt i vest som er dyrka mark i dag, men avsatt til boligformål. Arealene grenser til annen dyrkamark, men er tydelig drevet som separate teiger. Området er en del av boligeiendommen Sandmovegen 24. Kommunedirektøren foreslår derfor at området beholdes til boligformål.





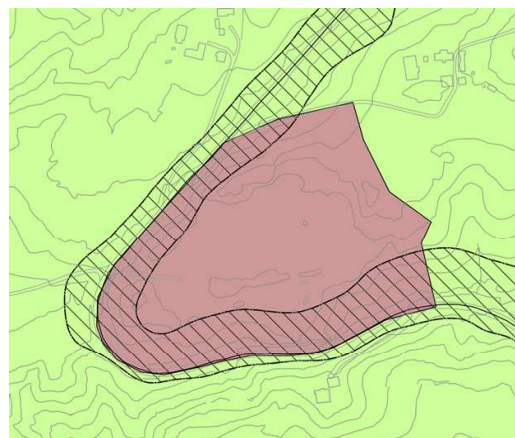
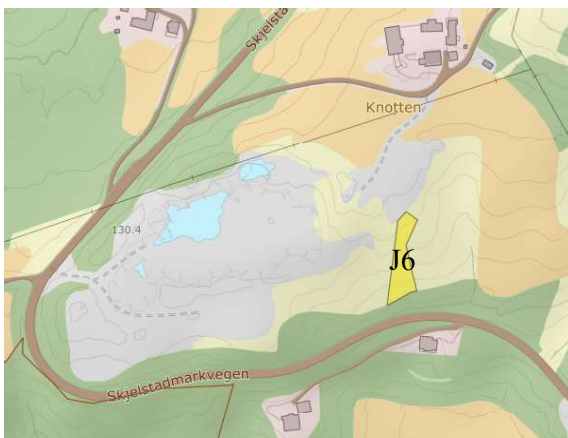
Jordet avsatt til sentrumsformål på Hegramo (S5 øst) er i kommunalt eie. Arealet er inneklemt, og ligger ikke i tilknytning til annet jordbruksareal. Det er ønskelig at den sørligste delen av dette området beholdes til et utbyggingsformål som åpner for utvidelse av helse- og velferdstilbudet i Hegra. Det er forventet at det vil bli behov for en utvidelse her i fremtiden, men det er ikke avklart nøyaktig hva det er behov for eller hvor mye areal som kreves. Kommunedirektøren anbefaler derfor at hele området beholdes til utbyggingsformål, men det bør vurderes om deler av området skal omdisponeres fra sentrumsformål til tjenesteyting. Dette vil i såfall avklares senere i planprosessen.

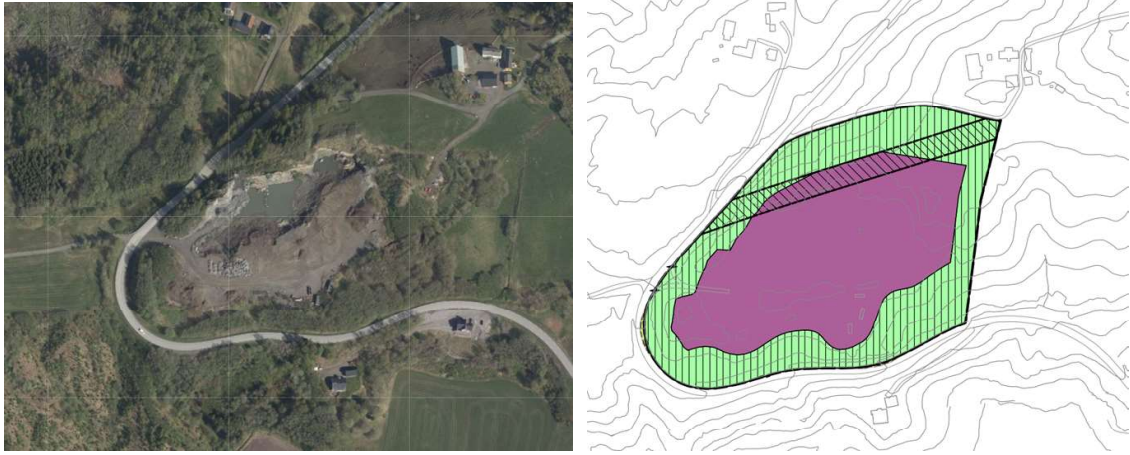




Deler av B8 ble forsøkt regulert i perioden 2010-2013, men arbeidet kom ikke i mål, og det finnes ikke en vedtatt reguleringsplan for området. Området ligger svært nære skole og idrettsanlegg, og beliggenheten vurderes derfor å være i tråd med byvekstavtalen og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP). Deler av området ligger innenfor en kjent kvikkleiresone, hvilket kan gjøre utbygging utfordrende. Dersom man tilbakefører dyrkamarka til LNFR-formål vil det fortsatt være et betydelig restareal som kan bygges ut, forutsatt at man klarer å løse de geotekniske utfordringene.

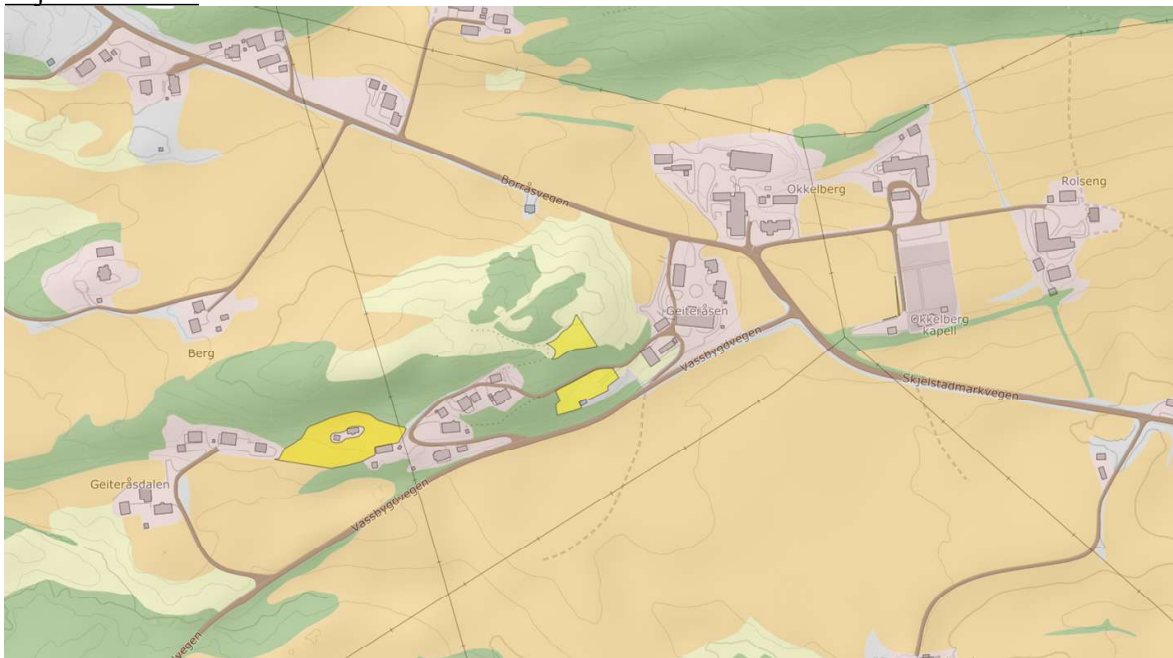
Områdets sentrale beliggenhet gjør det utfordrende å komme med en faglig anbefaling på om man bør prioritere landbruk eller BATP her. Kommunedirektøren har derfor ingen forslag til vedtak for B8. Kommunen har mottatt et par innspill om nye boligområder i denne delen av kommunen, og det kan være et alternativ å utsette beslutningen og se området i sammenheng med behandling av boliginnspill i nærområdet.

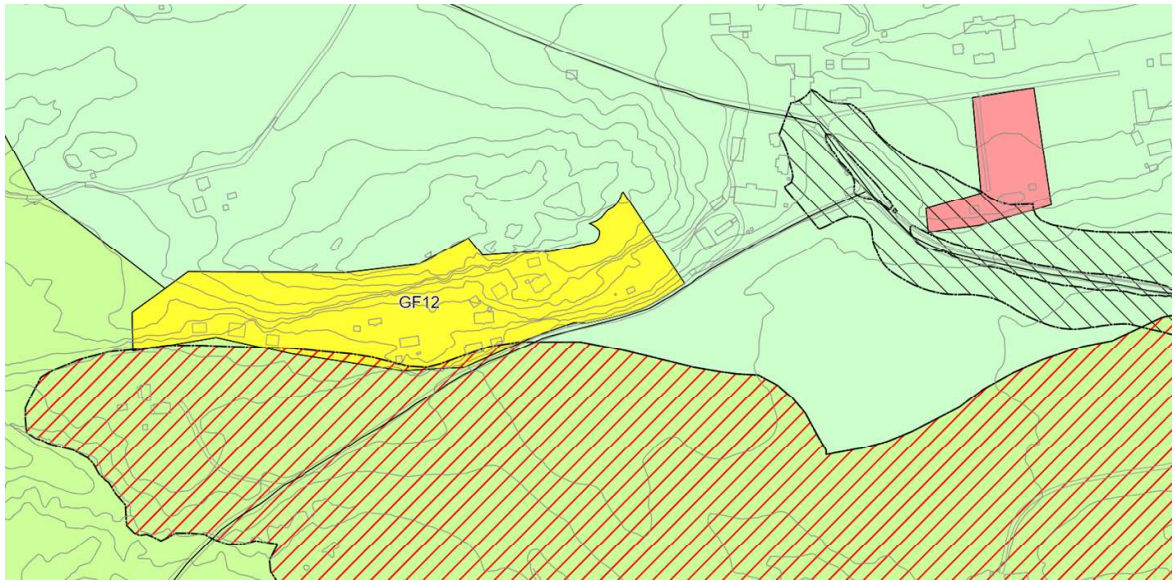




Område som er avsatt til steinbrudd er noe større enn område regulert til steinbrudd. I tillegg er deler av det regulerte arealet regulert til en grøntbuffer rundt steinbruddet. Både det uregulerte området og deler av buffersonen er registrert som innmarksbeite i AR5. Kommunedirektøren foreslå at disse arealene tilbakeføres til LNFR-formål.

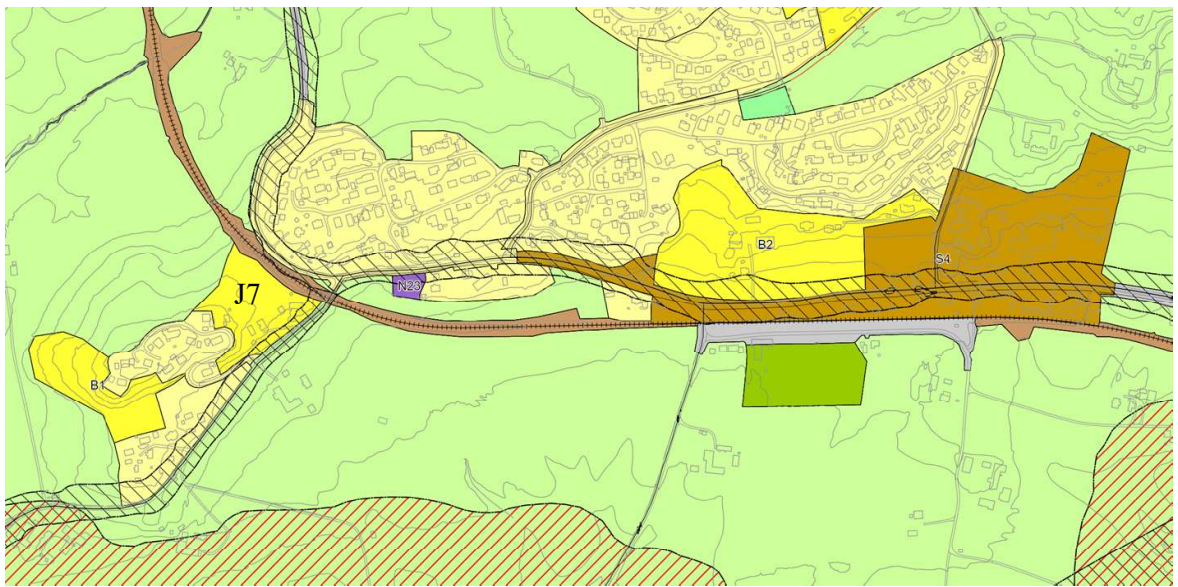
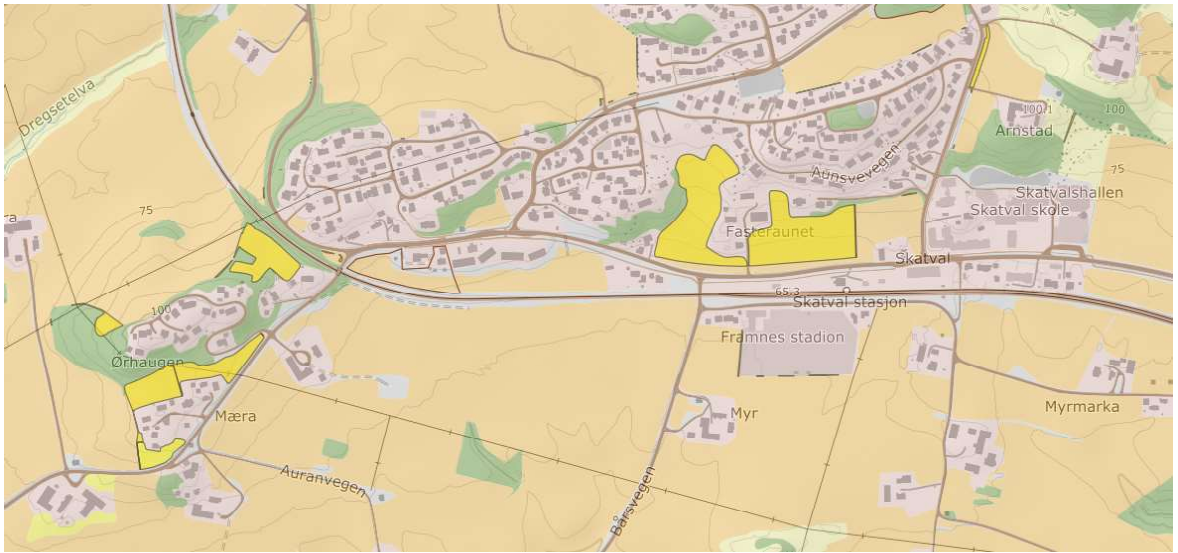
#### Skjelstadmarka:

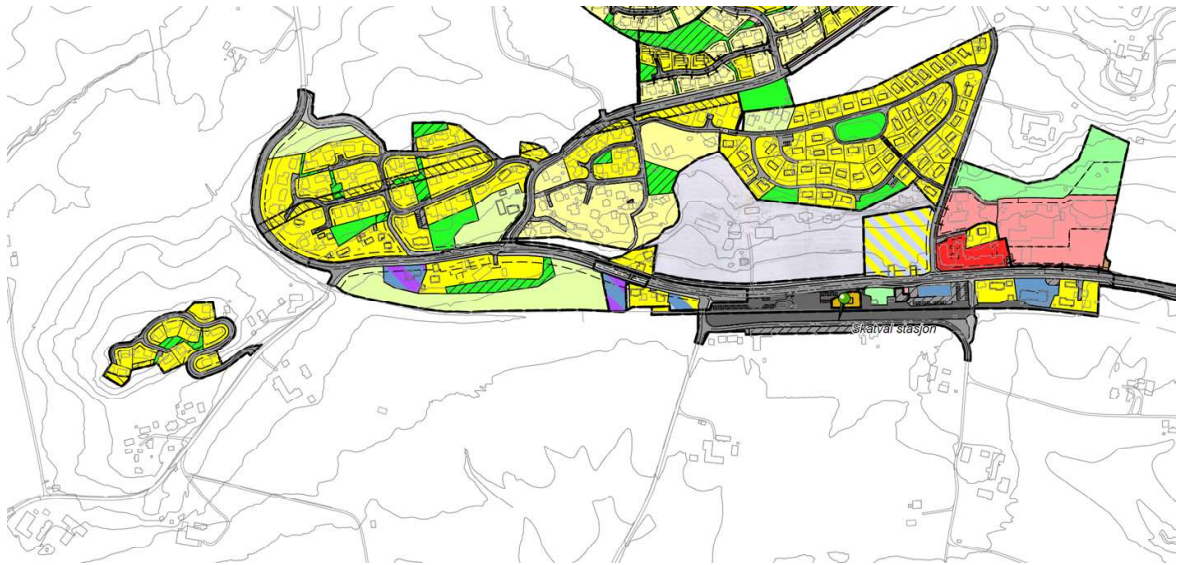




Grendafelt GF 12 er delvis utbygd. Med omtrent 1 km til oppvekstsenteret er dette en god lokalisering for fortsatt boligbygging i denne delen av kommunen. Deler av området er svært bratt og dermed vanskelig å bygge på. Alle tilnærmet flate partier er tatt i bruk til landbruksformål. Kommunedirektøren mener en videre utvikling her vil bli utfordrende dersom man tilbakefører all registrert dyrkamark her til LNFR-formål, og foreslår å beholde området som i gjeldende plan.

Skatval:

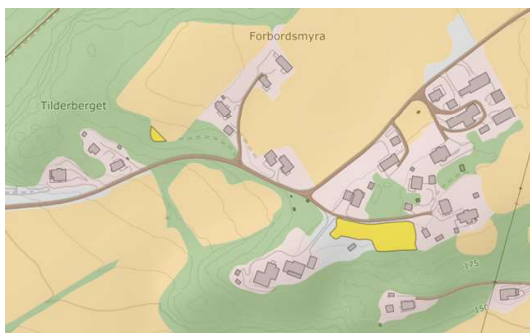




B1 og J7 er utvidelser av et eksisterende boligområde. Innenfor B1 og areal vist til eksisterende bebyggelse er det flere mindre jordteiger. Dette er smale teiger mellom to boligfelt, og kommunedirektøren foreslår å beholde dette arealet til boligformål. Det samme gjelder den lille jordflekken nord i B1. Dette er en del av et større sammenhengende landbruksområde. Dersom arealet tilbakeføres til LNFR-formål vil B1 få en utforming som gjør området vanskeligere å bygge ut.

Dyrkamarka på J7 er i større grad en del av et større sammenhengende dyrkaareal. Kommunedirektøren foreslår at de delene av J7 som ikke er bygd ut tilbakeføres til LNFR-formål. Eksisterende boliger bør fortsatt vises med boligformål i planen.

B2 Fasteraunet er et inneklemt landbruksområde midt i tettstedet Skatval. Skal Skatval utvikle seg i tråd med byvekstavtalen er det behov for å ta i bruk dette arealet til tettstedsutvikling. Dette området bør derfor beholdes til utbyggingsformål. Det bør vurderes om deler av B2 skal omdisponeres fra bolig til sentrumsformål. Dette vil i så fall håndteres i en egen sak.



GF4 består av to delområder. GF4 vest ligger i all hovedsak utenfor dyrkamark, men berører omtrent 130 m<sup>2</sup> fulldyrka jord. Denne dyrkamarka er trolig omdisponert for å få en bedre utforming av utbyggingsområdet, slik at det skal bli lettere å etablere tomter her. Området er relativt bratt, og det kan bli utfordrende å plassere bebyggelse her dersom man smalner inn arealet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealbruken videreføres som i dag.

GF4 øst er et inneklemt jorde på i overkant av 2 dekar, med eksisterende bebyggelse på alle sider. Kommunedirektøren foreslår at arealbruken videreføres som i dag også her.

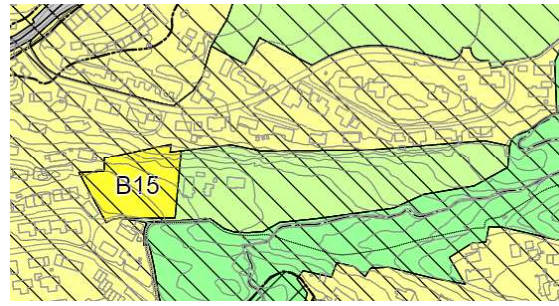
#### Stjørdal by:

Areal innenfor områderegulering Finnmyra/Remyra er ikke inkludert i vurderingen.

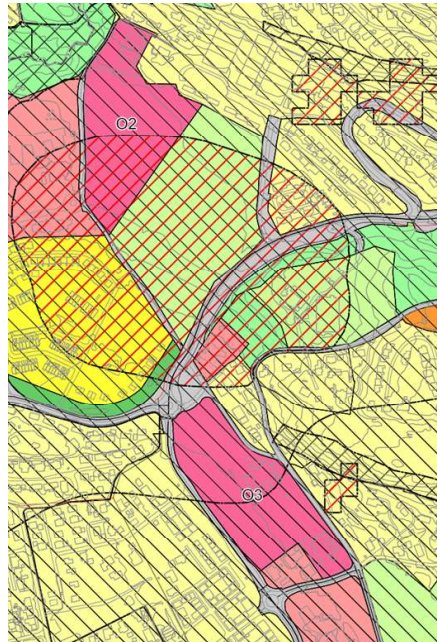


Dullum: Kommunen har mottatt innspill i kommuneplanprosessen om å tilbakeføre B16 til LNFR-formål. Kommunen har også mottatt innspill om å omdisponere et større areal på begge sider av Dølnsbekken til boligformål. Det ble gjennomført oppstartsmøte for å starte en reguleringsplanprosess for området i juni 2021.

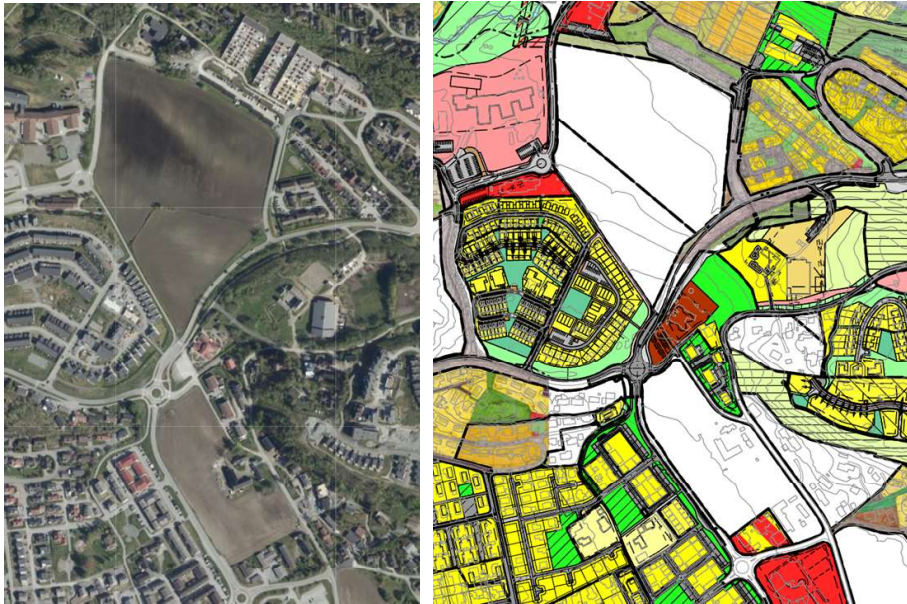
I og med at det pågår et planarbeid på området anbefaler kommunedirektøren at området ikke tilbakeføres til LNFR-formål. Dersom det er aktuelt å tilbakeføre området bør en beslutning om dette utsettes til innspill om utbyggingsområde på tilgrensende område er behandlet. Dersom dette området tilbakeføres, men alt omkringliggende areal omdisponeres til boligformål, ender man opp med en liten, inneklemt jordflekk som det vil være vanskelig å drive.



Kommunen hadde oppstartsmøte om regulering av område B15 i 2017, men planarbeidet er ikke blitt ferdigstilt. Området ligger sentralt i byområdet, med kort vei til skole m.m. Det er et inneklemt jorde, uten direkte tilknytning til annen dyrkamark, med unntak av jordene på andre siden av gården. Det vil kunne være utfordrende å få til gode adkomstforhold, da arealet ligger i enden av en smal boliggate som fungerer som skolevei for mange. Utbygging av dette området vil være i tråd med byveksttalen. Kommunedirektøren foreslår derfor å beholde området som i gjeldende KPA.







Både O2 og O3 er avsatt til formålet som kalles offentlig eller privat tjenesteyting, ofte referert til som tjenesteyting eller offentlig formål. Hensikten med begge områdene er å sikre at det finnes sentrale areal til det offentlige tjenestetilbudet når det skulle oppstå et behov. Ingen av arealene er avsatt til et konkret formål. Beliggenheten til O2 rett ved Fosslia skole gjør det naturlig å tenke dette arealet til en fremtidig utvidelse av skolen dersom dette skulle bli nødvendig. O3 er trolig primært tenkt til helsetjenester.

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre at det finnes tilstrekkelig areal til offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, og at dette arealet ligger slik at det offentlige tjenestetilbudet er lett tilgjengelig for flest mulig av kommunens innbyggere. Dersom kommunen ikke har sikret areal i KPA vil utbyggingsprosessene ofte bli dyrere og mer tidkrevende. Kommunedirektøren anbefaler derfor at O2 og O3 blir videreført som i gjeldende KPA.