



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	196/22	07.12.2022

Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel, skal det som framgår av konklusjonsavsnittet i denne sak legges til grunn.

PS 196/2022 Temasak KPA - Innspill til nye boligområder i sentrum

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 196/2022 i møte den 07.12.2022:

Innspill 90, 96 og 159: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 84: Kommunedirektørens forslag falt med 8 stemmer mot 3 stemmer på grunn av nye saksopplysninger.

Innspill 63: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 98: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 21:

Ketil Einar Nilsen (SP) fremmet følgende alternative forslag:

Når det gjelder område 21 i KPA, vurderer utvalg plan og miljø at området sør for kjerrevei tas ut, men området nord for kjerrevei tas med i videre vurderinger for boligbygging, men dyrkajord og myr må tas hensyn til i vurdering.

Nilsens (SP) vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for kommunedirektørens forslag.

Innspill 179: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 107, 59, 100: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 182: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 86 og 99: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 184, 18 og 94: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 4:

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Utvalget sender område 4 tilbake til kommunedirektøren for vurdering av et nytt maksantall boenheter.

Bergs (SP) enstemmig vedtatt, kommunedirektørens forslag falt.

Innspill 87 og 131: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 101: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 77 og 64: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 41:

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Område 41 følger med videre.

Bergs (SP) forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 158 og 125: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

N3:

Lise R. Rasmussen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

N3 tilbakeføres til landbruk.

Kommunedirektørens forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemme for Rasmussens forslag.

N4: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 90, 96 og 159: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 84: Kommunedirektørens forslag falt med 8 stemmer mot 3 stemmer på grunn av nye saksopplysninger.

Innspill 63: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 98: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 21:

Ketil Einar Nilsen (SP) fremmet følgende alternative forslag:

Når det gjelder område 21 i KPA, vurderer utvalg plan og miljø at området sør for kjerrevei tas ut, men området nord for kjerrevei tas med i videre vurderinger for boligbygging, men dyrkajord og myr må tas hensyn til i vurdering.

Nilsens (SP) vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for kommunedirektørens forslag.

Innspill 179: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 107, 59, 100: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 182: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 86 og 99: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 184, 18 og 94: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 4:

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Utvalget sender område 4 tilbake til kommunedirektøren for vurdering av et nytt maksantall boenheter.

Bergs (SP) enstemmig vedtatt, kommunedirektørens forslag falt.

Innspill 87 og 131: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 101: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 77 og 64: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 41:

Rolf Charles Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Område 41 følger med videre.

Bergs (SP) forslag enstemmig vedtatt.

Innspill 158 og 125: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

N3:

Lise R. Rasmussen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

N3 tilbakeføres til landbruk.

Kommunedirektørens forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemme for Rasmussens forslag.

N4: Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Vedlegg:

1. Stjørdal sentrum - oversiktskart over innspill til ny boligutbygging
2. Prognoser - boligbehov og skolekapasitet
3. Innspill 90 med tilhørende KU-vurdering
4. Innspill 96 med tilhørende KU-vurdering
5. Innspill 159 med tilhørende KU-vurdering
6. Innspill 84 med tilhørende KU-vurdering
7. Innspill 63 med tilhørende KU-vurdering

8. Innspill 98 med tilhørende KU-vurdering
9. Innspill 21 med tilhørende KU-vurdering
10. Innspill 179 med tilhørende KU-vurdering
11. Innspill 107, 59 og 100 med tilhørende KU-vurdering
12. Innspill 182 med tilhørende KU-vurdering
13. Innspill 86 og 99 med tilhørende KU-vurdering
14. Innspill 184 og 18 med tilhørende KU-vurdering
15. Innspill 94 med tilhørende KU-vurdering
16. Innspill 4 med tilhørende KU-vurdering
17. Innspill 87 og 131 med tilhørende KU-vurdering
18. Innspill 101 med tilhørende KU-vurdering
19. Innspill 64 med tilhørende KU-vurdering
20. Innspill 77 med tilhørende KU-vurdering
21. Innspill 41 med tilhørende KU-vurdering
22. Innspill 158 og 125 med tilhørende KU-vurdering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA)

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

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.

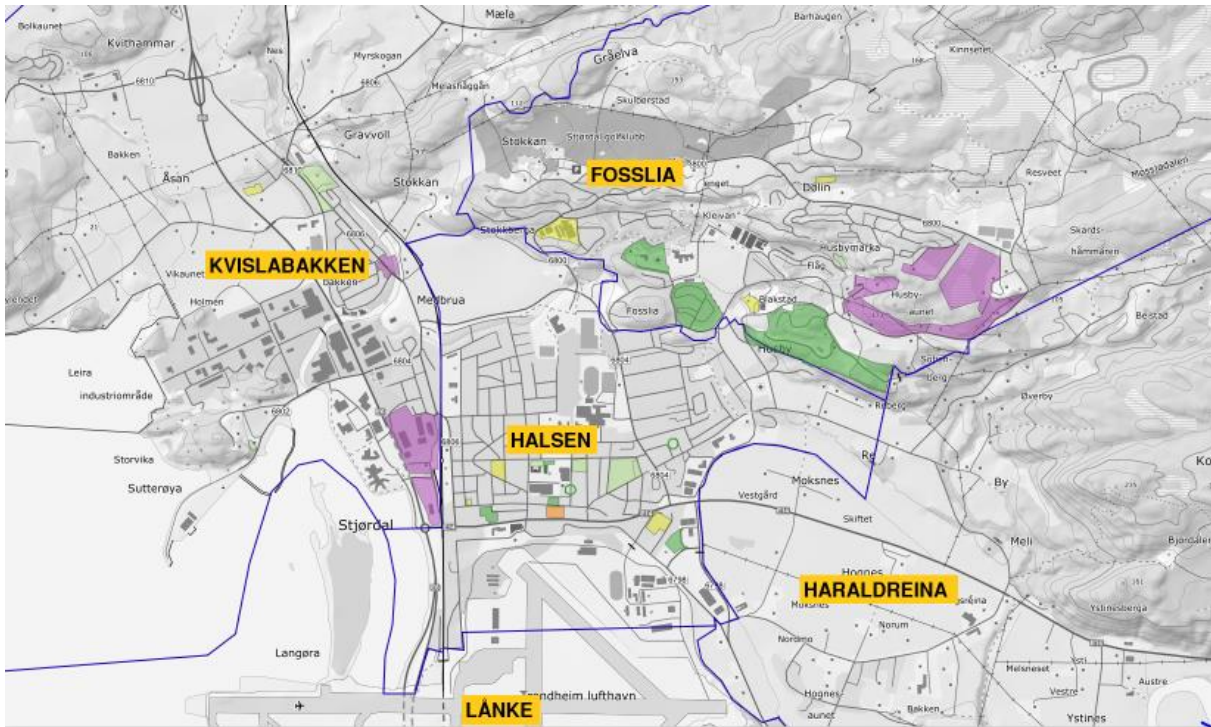
Plan- og bygningsloven stiller krav til at det utarbeides konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle områder som omdisponeres til utbyggingsformål i kommuneplanen. Stjørdal kommune har valgt å bruke KU og ROS som et verktøy for å vurdere hvilke innspill som kan tas inn i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

Denne saken omhandler innsendte innspill knyttet til etablering av boligfelt i Stjørdal sentrumsområde. Saken er begrenset til de innspillene som det er utarbeidet KU 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.

BEHOVSVALDERING

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. Tettstedet Stjørdal omfattes av kretsene Halsen, Fosslia, Kvislabakken og Haraldreina, se nedenunder. Grensene er markert med blå strek.



Beregninger av framtidig boligbehov brukket ned til disse kretsene tilsier at fram til 2035 (12-års framskrivning fra og med 2023) kan boligbehovet beregnes til:

- Halsen: 560 boliger
- Kvislabakken: 60 boliger
- Haraldreina: 50 boliger
- Fosslia: 210 boliger

Totalt boligbehov innenfor tettstedet til 2035 er beregnet til 880 boliger. For å ta høyde for større vekst enn antatt (dvs. middels vekst) og feilmarginer, kan man grovt sett si at det bør planlegges for **1000 nye boliger** i neste 12 års periode. Det vises til vedlegg 2.

BOLIGBYGGING UNDER PLANLEGGING

Vedtatte reguleringsplaner hvor utbygging kan igangsettes (ikke uttømmende):

- Ringbanen (120 boenheter)
- Kvislabakken (46 boenheter)
- Sentrum, Kvartal BS8 (100 boenheter) inkl. Signaturhagen
- Husbyåsen B12 (72 boenheter)
- Havna Panorama (17 enheter)
- Husbykleiva C2,C3 og C4 (140 enheter)

Sum: **495 boenheter**

Større reguleringsplaner under utarbeidelse:

- Finnmyra: Minimum 500 boenheter
- Moksnes park: 120 boenheter
- Sentrum, kvartal BS17 (Kjøpmannsgata 5): Minimum 23 boenheter

Sum: **643 boenheter**

Mulighetsstudier for igangsetting av planarbeid, hvor kommunen i all hovedsak tilslutter seg utbyggingsplanene:

- Vikans gartneri: 118 boenheter (Mulighetsstudie)
- Sentrum, Kvartal BS6 og BS7: 167 boenheter (Mulighetsstudie)

Sum: **285 boenheter**

I sum gir dette **1423 boenheter** til sammen. Videre kommer pågående arbeid med områdeutvikling rundt stasjonsområdet (S2), ikke ferdigutbygde planer (herunder sentrumsplanen, Stokkes Hage og Dregsethvegen) og generell fortetting som vil bidra med boligbygging på mange hundre enheter tilsammen. Det er altså åpenbart at den pågående arealplanlegging kan dekke boligbehovet i tettstedet Stjørdal i et 12-års perspektiv uten at en vesentlig omdisponering av arealbruk nedfelt i kommuneplans arealdel er nødvendig.

SKOLEKAPASITET

Tettstedet Stjørdal omfatter skolekretsene Halsen, Fosslia, Kvislabakken og Haraldreina. I 12-års perioden 2023 til 2035 er det tilstrekkelig kapasitet på barne- og ungdomsskolene i Kvislabakken og Haraldreina.

Halsen har en anstrengt kapasitet de første årene i perioden men kapasiteten øker noe i de etterfølgende år fram mot 2035. Men Halsen ligger under 10% overkapasitet i hele perioden.

Fra 2029 har Fosslia skole 10% overkapasitet, men i de første årene fram mot 2025 er det noe underkapasitet. I de mellomliggende 5 årene er det en overkapasitet på 5%. Stor grad av samtidig utbygging i de nærmeste årene kan by på problemer med skolekapasiteten. Det vises til vedlegg 2.

STATLIGE RETNINGSLINJER

Plan- og bygningslovens §3-5 hjemler at **statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging** skal gjelde for den kommunale arealplanlegging. Det betyr blant annet at følgende føringer gjelder:

1. Utbyggingsmønster og transportsystem skal legge til rette for at persontransport tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Utbygging skal konsentreres rundt kollektivknutepunktene og der det er kort veg til daglige gjøremål som skole, fritid, butikker og arbeidsplasser.
2. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder. Dette innebærer blant annet at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære arealer og det bør trekkes grenser mellom by- og tettstedsområder og store sammenhengende landbruks-, natur- og friluftsområder for å unngå utflytende arealekspansiv byvekst.
3. I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet og sammenhengende grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier (kulturminner) og estetiske kvaliteter.
4. Planlegging skal legge til rette for helse, miljø og livskvalitet. I den forbindelse skal hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljø (herunder støy- og luftforurensing) tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

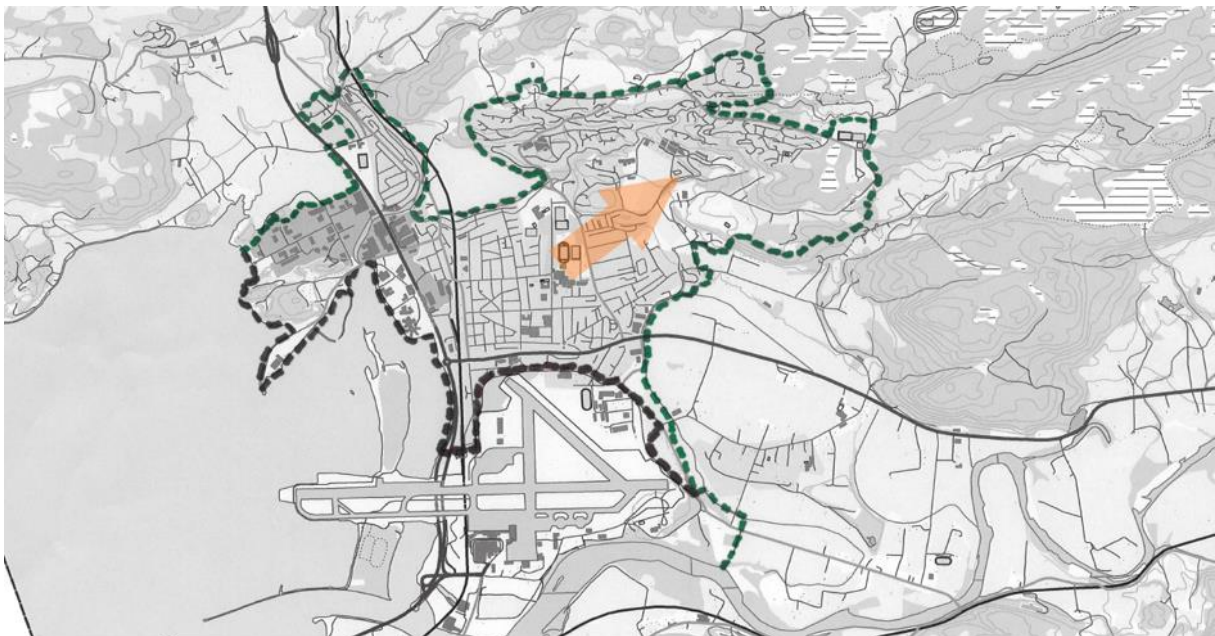
5. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Derfor må all større utbygging vurderes opp mot kapasitet og behovet for utbygging av ny infrastruktur, herunder teknisk infrastruktur (VVA), sosial infrastruktur (skole og barnehage) og grønn infrastruktur (tilgjengelige utearealer etter fastsatt norm).

HOVEDGREP FOR BOLIGUTBYGGING I SENTRUMSOMRÅDET

For å kunne etablere en arealpolitikk i tråd med retningslinjene og realistiske forutsetninger i Stjørdal kommune, legges til grunn følgende hovedgrep for utbyggingen av tettstedet Stjørdal:

Grenser og utvidelser

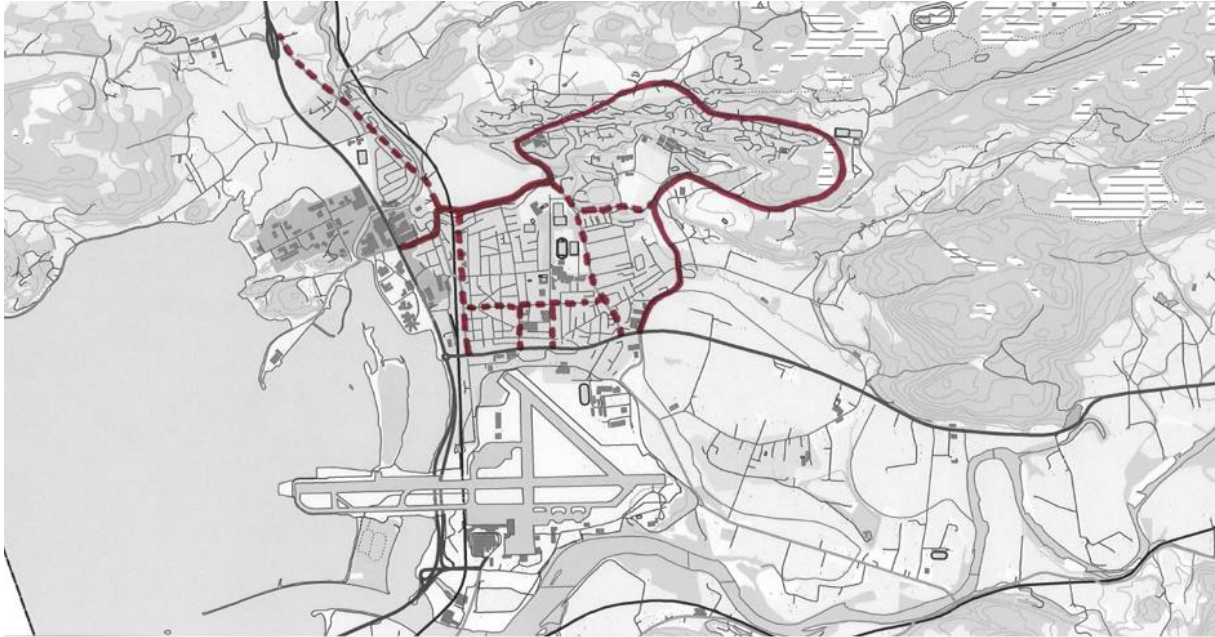
Fysiske barrierer og jordvern har lagt begrensinger for ekspansjon av sentrum. I vest grenser området mot sjøfronten, og jernbanen (etablert i 1902) med E6 gir barrierevirkning mhp. sentrumsutvikling mot elva og sjøen. I sør ble etablering av flyplass i 1918 og Statens oppkjøp av Værnes hovedgård til forsvarsformål et hinder for å utvide tettstedet mot Stjørdalselva. Mot nord og øst setter jordvern og naturhensyn begrensinger for ekspansjon. Her illustrert med kommuneplanens grønne strek.



Ekspansjonsretningen (pil) for ny boligbebyggelse retter seg i hovedsak i nordøstre retning av tettstedet. Området ligger her i en stigning henvendt mot sørvest, med gode sol- og utsiktsforhold.

Vegsystem

Det ligger til grunn at lokaltrafikken kan benytte riks- og fylkesvegnettet som adkomst til tettstedet. Dette muliggjør en hovedintensjon om å avlaste trafikkfølsomme områder inne i sentrum ved å benytte et ringvegssystem som leder lokaltrafikken ut på riksvegnettet. For å underbygge denne intensjonen er det gjennomført tiltak som reduserer trafikk og hastighet i sentrumsområdet og tiltak som utvider kapasiteten i ringvegssystemet.



Flere boliger og høy befolkningsvekst i årene fremover vil påvirke transportsystemer og reisemønstre. Det er viktig å legge opp til at arbeids- og fritidsreiser ivaretas av kollektivruter og gang- og sykkelvegtrasèer. Nye boligområder i ekspansjonsretningen som beskrevet kan knytte seg til bussrute 90 og bidra til et utbyggingsmønster hvor beboerne får en akseptabel gangavstand til nærmeste bussholdeplass.



Figur 26 Dagens bybusstilbud i Stjørdal. Pilene viser retning for ringruten

Nullvekstmålet

Nullvekstmålet innebærer at persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Avstand til sentrum i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen er 1 til 2 km. Her vises to 2-kilometers sirkler med sentrum i stasjonsområdet og torget:



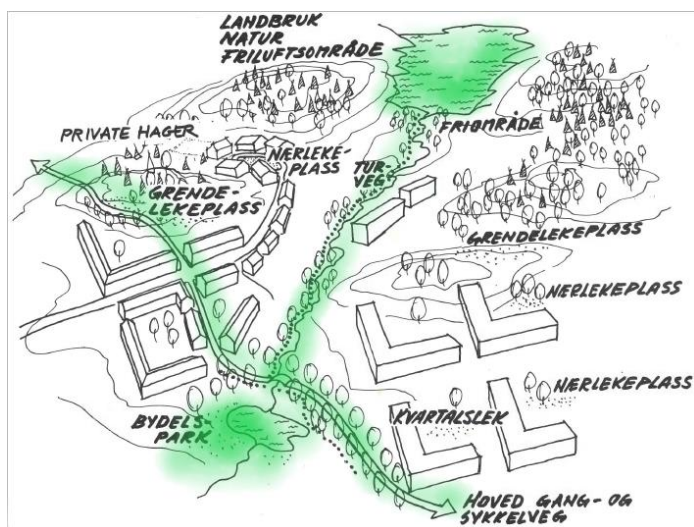
Grønnstruktur

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal ivaretas i kommunens arealplanlegging. Arealplaner skal sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Det bør etableres et hierarkisk sett med lekeplass som til sammen utgjør et tilfredsstillende tilbud for barn og unge i alle aldre:

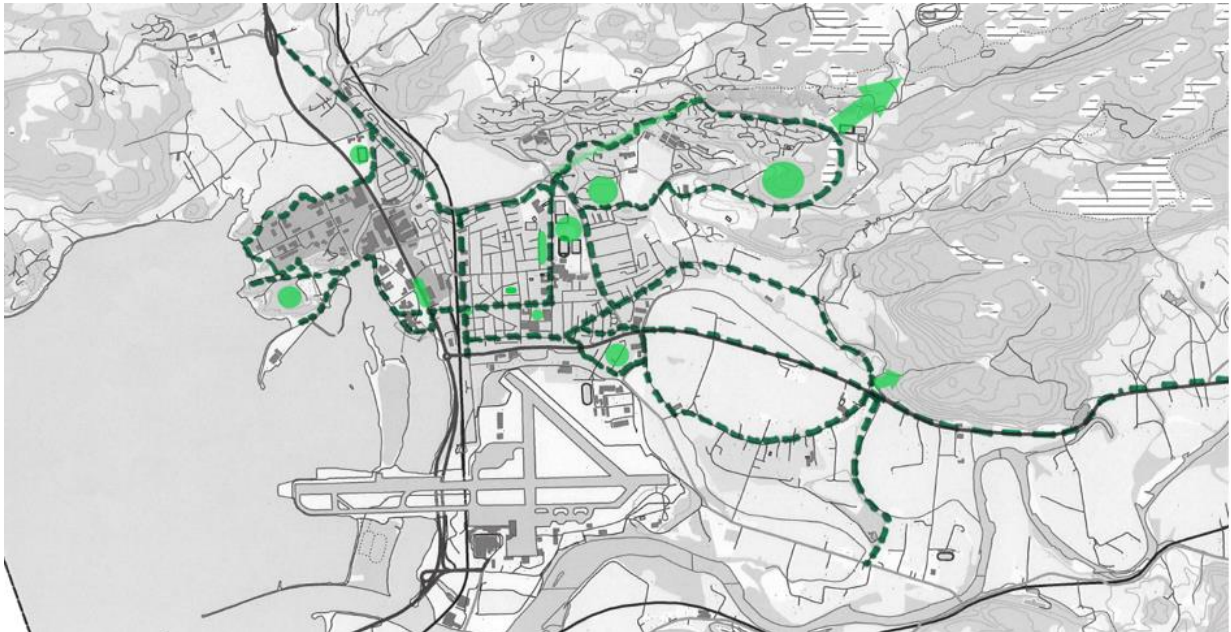
- Sandlekeplass for de minste, 50 meters avstand fra bolig
- Nærlekeplass for større barn, 200 meters avstand fra bolig
- Strøkslekeplass for tenåringer, 500 meters avstand fra bolig

Friluftsområder og friområder, herunder parker, idrettsplasser bør danne en overordnet grønnstruktur som knyttes sammen et nett av gang- og sykkelveger og stier. Grønne arealer bør ligge som sammenhengende belter eller større partier inne i eller mellom feltene i utbyggingsområdene. Lekeplasser bør integreres og tilknyttes denne grønnstrukturen.



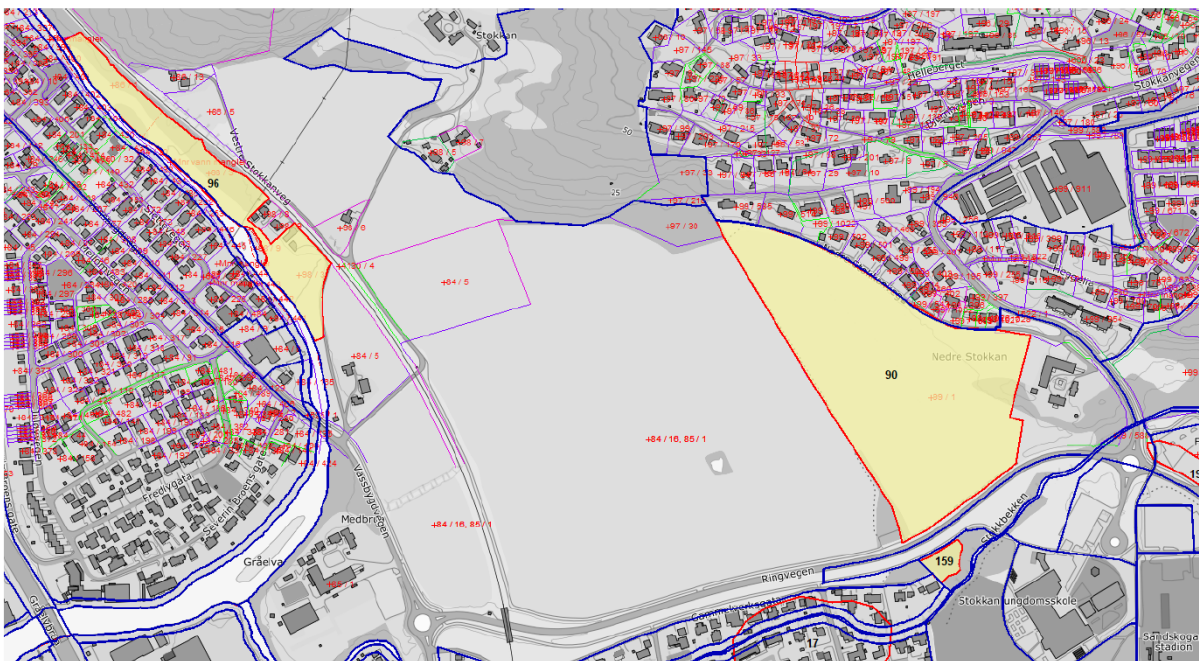
Tenkt system av stier, utearealer og friluftsområder

Utbyggingsretningen drar nytte av tilgjengelige og sammenhengende grønne forbindelser som binder sammen viktige utearealer/ressurser i sentrum (Torget, Husbyjordet Sandskogan/Øverlands Minde,) og utenfor sentrum (Langøra/Storvika, Stokkbekken, Monsberga friluftsområde, Husbyhåmmåren).



Vurdering:

INNSPILL 90,96 OG 159



Innspill 90 omfatter eiendom gnr/bnr 99/1 og fremmes av Gråbrek eiendom AS. Eiendommen består av et 73.3 daa stort dyrka areal og ønskes omdisponert til sentrumsformål. Området er idag avsatt til LNFR-formål.

Området har godt potensiale for miljøvennlige transportvalg, pga avstand til sentrum, akseptabel frekvens på kollektivtilbud og opparbeidet infrastruktur for gående/syklende til sentrum og skoler/barnehager, beliggende ca. 1km unna.

Området omfatter fulldyrka jord av svært god og god jordkvalitet. Arealet er stort og utgjør en stor andel av et enda større område med landbruksareal. Utbygging vil føre til at en betydelig mengde dyrkaareal fjernes, og det kan skape driftsulemper for omkringliggende jordbruksområder. Eventuell utbygging i området vil føre til økt press for nedbygging av tilgrensende dyrkaareal. Området ligger utenfor kommuneplanens grønne strek.

Av jordvern hensyn frarådes området omdisponert.

Innspill 96 omfatter eiendom gnr/bnr 86 og 93/3 og fremmes av Gråbrek eiendom AS. Eiendommen består av et 20.3 daa stort areal som i dag er kantsone/elveleie og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til LNFR-formål.

Det er akseptable avstander til sentrum, idrettsformål, skoler og barnehager. Det er også godt tilrettelagt med gang- og sykkelveg.

Området er et inneklemt areal mellom Gråelva og jernbanelinja. Det er i sin helhet innenfor aktsomhetsområde for flom og sterkt berørt fra støy fra jernbanen. Området er del av hensynssone naturmiljø. Byggegrense mot jernbane er iht jernbaneloven satt til 30 meter fra nærmeste spors midtlinje.

Området frarådes omdisponert.

Innspill 159 omfatter eiendom gnr/bnr 99/1 og 84/16 og fremmes av Steinvik eiendom AS. Eiendommen består av et 1.5 daa stort skogareal og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til LNFR-formål og regulert til offentlig friområde i reguleringsplan for Stokkan ungdomsskole, vedtatt 06.03.2008 (ID:1-207):



Området ligger i tett tilknytning til den sentrumsnære tettstedsbebyggelsen i området, i enden av en blindveg. Lokaliseringen er positiv mhp måloppnåelse for miljøvennlige hverdagsreiser. Det er kort avstand til sentrum med sammenhengende gang- og sykkelnett og området ligger innenfor grønn strek. På den bakgrunn konkluderer konsekvensutredning (KU) med at tomte kan omdisponeres til boligformål.

Eiendommene inngår imidlertid i et offentlig friområde avsatt i gjeldende reguleringsplan, og kommunedirektøren finner på det grunnlag at omdisponering bør frarådes. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, hvor det framgår at slike arealer ikke skal omdisponeres hvis det ikke er absolutt nødvendig. Kommunedirektøren ser ikke at utbygging på denne tomte (gnr/bnr 99/1 og 84/16) er nødvendig for å oppfylle et boligbehov i Stjørdal sentrum. Derimot er nytteverdien av friområdet i umiddelbar nærhet

til gang- og sykkelveg og skoleanlegg åpenbar. Det er viktig å opprettholde kantvegetasjon langs Stokkbekken og sikre et offentlig tilgjengelig område lang vassdraget.

Området frarådes omdisponert.

INNSPILL 84, 63 OG 98



Innspill 84 omfatter eiendom gnr/bnr 100/1 og fremmes av grunneier Ole H. Sandvik. Eiendommen består av et 1.6 daa stort skogareal og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til LNFR-formål.

Området har godt potensiale for miljøvennlige transportvalg pga god frekvens på kollektivtilbud og relativt godt tilrettelagt gang- og sykkelnett mot Stjørdal sentrum. Det er kort vei til barneskole.

Området er del av en bevaringsverdig grønnstruktur og ligger innenfor registrert friluftsområde, og eger seg ikke til boligbygging og *frarådes omdisponert*. Dog kan grense mot LFNR-område justeres til å innbefatte hensiktsmessig tilsluttende areal til eksisterende garasje og bolig. Avgrensning bør følge naturlig avslutning av skogsranden og bør ikke innbefatte bevaringsverdig skog.

Innspill 63 omfatter eiendom gnr/bnr 101/135,206 og 1og fremmes av grunneier Ulf Roar Aakenes. Eiendommen består av et 24.7 daa stort gårdstun og ridesenter og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til LNFR-formål og er detaljregulert til boligformål og ridesenter i reguleringsplan for Blakstad gård og Stall Blakstad, alt. B, vedtatt 22.9.2005 (ID:1-176A).

Det er opparbeidet gang/sykkeltilbud i nærheten av området til skole, holdeplasser og Stjørdal sentrum. Det 0.5 til 1 km til nærmeste skole og barnehage. Det er relativ nærhet til bussholdeplass. Området ligger i ekspansjonsaksen nordøstover, hvor det etterstrebes å etablere et helt sammenhengende g/s-nett samt forbedret kollektivtilbud i denne delen av byen. Området ligger sørvestvendt med meget gode sol- og utsiktsforhold.

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

Området anbefales omdisponert.

Innspill 98 omfatter eiendom gnr/bnr 99/572 og fremmes av Steinvik eiendom AS. Eiendommen består av et 8.5 daa stort skogsareal og ønskes omdisponert til boligformål.

Området er idag avsatt til friområde, både i KPA og i reguleringsplan for Stokkan nedre del, vedtatt 3.3.1977 (ID: 1-010A):



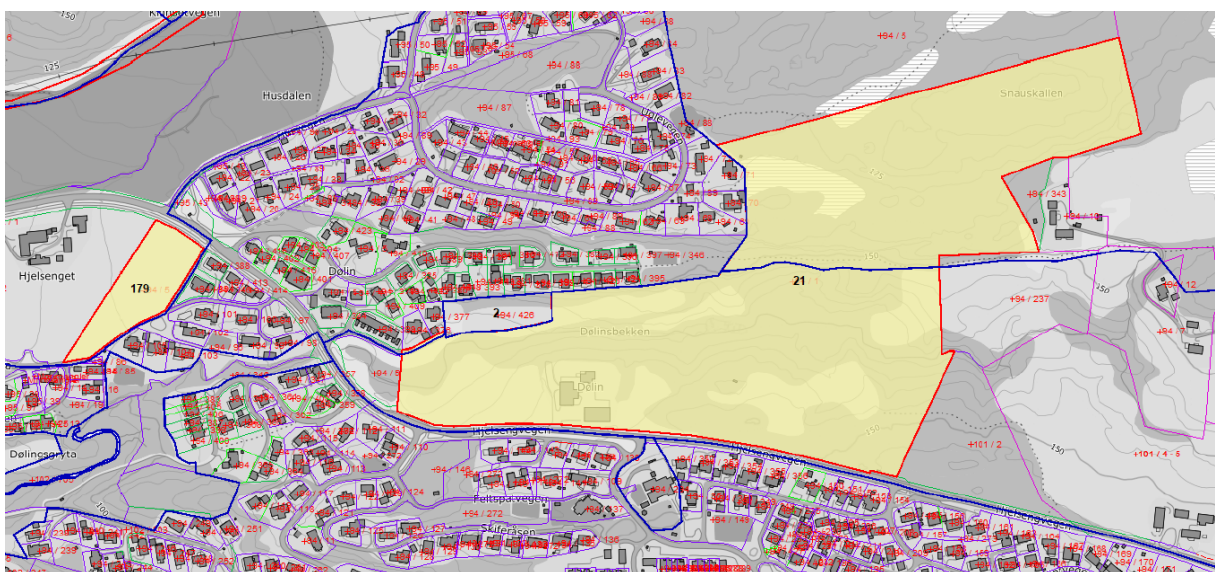
Området har potensiale for miljøvennlige transportvalg, pga avstand til sentrum hvor busstrase med god frekvens passerer området. Det er mulig å oppnå et sammenhengende gang- og sykkelvegnett fra området til skoler, barnehage og mot sentrum. Deler av området har gode solforhold mot sør og sørvest.

Store deler av området omfatter imidlertid en bekkedal med stier som inngår i en viktig blågrønn forbindelse ned til Stokkbekken og den grønne korridoren langs denne. Avstand til bekk og flomhensyn gjør det lite hensiktsmessig med utbygging her. Eventuell nedbygging av bekkedalen, hvor bekk legges i rør er ikke aktuelt.

Område nord for vegen (Blåveislia) virker for smal og bratt for utvikling til boligformål, særlig når nødvendig avstand til veg skal opprettholdes. Utbyggingen medfører antagelig direkteavkjøringer, noe som ikke er ønskelig da Blåveislia er regulert som samleveg.

Området frarådes omdisponert.

INNSPILL 21 OG 179



Innspill 21 omfatter eiendom gnr/bnr 94/1 og fremmes av Lorentz Oksvold. Eiendommen består av et 167 daa stort skogsareal og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til friområde.

Området har middels potensiale for miljøvennlige transportvalg da det ligger langs busstrase med god frekvens, relativt nært sentrum, men utenfor avstander iht måleindikatorer for nullvekstmålet. Delvis gang- og sykkeltilbud fra området til Stjørdal sentrum.

Det anbefales ikke utbygging langs Hjelsengvegen, av hensyn til jordvern og friluftslivsinteresser. Nordre deler av foreslått område utgjør en stor del av Remarka friluftslivsområde. Inngrep her vil berøre skog- og friluftslivsinteresser. Nordre deler vil også ha lang avstand til nærmeste samleveg, Hjelsengvegen. Dølinbekken må også ivaretas, både som viktig økologisk funksjon og på grunn av sin rekreasjonsverdi.

Området frarådes omdisponert.

Innspill 179 omfatter eiendom gnr/bnr 94/5 og fremmes av grunneier Idar Arnold Dullum. Eiendommen består av 8.9 daa stort dyrka areal og ønskes omdisponert til boligformål. Området er idag avsatt til LNFR-område.

Området har middels potensiale for miljøvennlige transportvalg da det ligger langs busstrase med god frekvens, 4 km fra sentrum. Delvis sammenhengende gang- og sykkeltilbud fra området til Stjørdal sentrum og 1 km til nærmeste skole og barnehage. Det er god nærhet til friluftsområder.

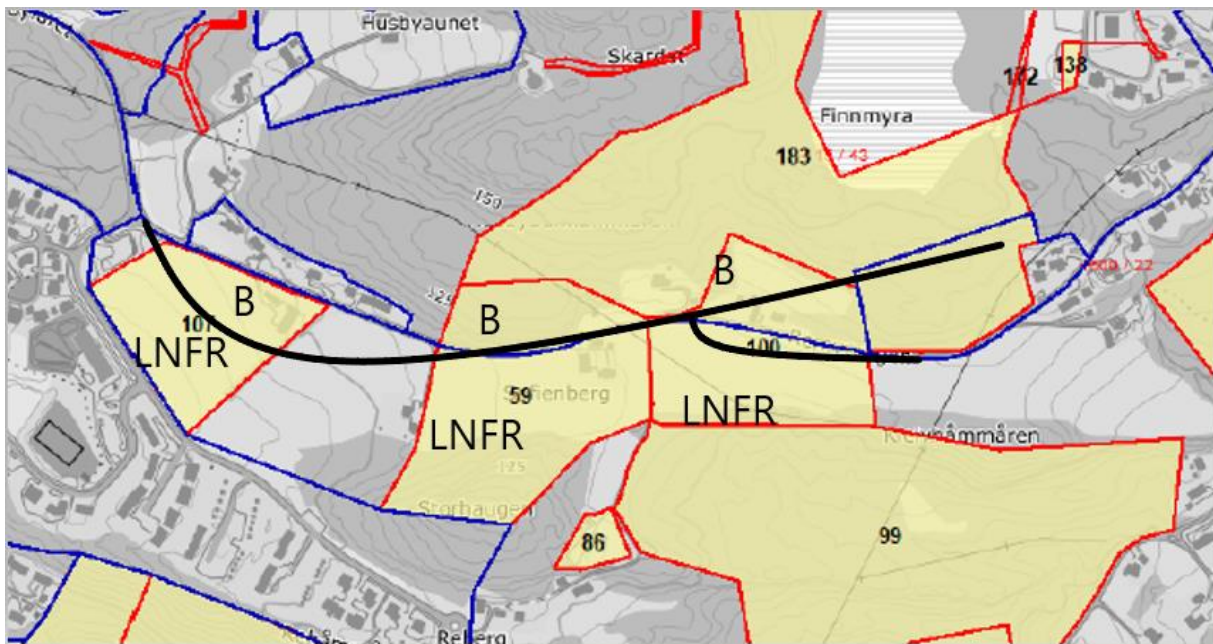
Området omfatter fulldyrka jord av svært god jordkvalitet. Området er del av et større dyrkaareal. En utbygging vil føre til ytterligere driftsulemper for tilliggende dyrka areal, og gi presedens for videre nedbygging av naboarealene. En utbygging av området er ikke bærekraftig mht ivaretagelse av dyrkajord.

Området frarådes omdisponert.

Kartlagt friluftsområde sør for dyrkaarealene, Storhaugen, er registrert som et svært viktig leke- og rekreasjonsområde, også som nærturområde for skole. Den markante haugen har verdi også som en viktig økologisk funksjon, og bør ivaretas.

Eiendommene ligger imidlertid i tidligere omtalt utbyggingsretning. Et vesentlig grep i den forbindelse er etableringen av ny hovedveg med gang- og sykkelveg og bussholdeplasser. Nye boligområder i denne ekspansjonsretningen kan knytte seg til «ringruten» og bidra til et utbyggingsmønster hvor beboerne har tilgang til nærmeste holdeplass innen akseptabel gangavstand.

På denne bakgrunn er det naturlig å konkludere med at areal nord for ny hovedveg blir omdisponert til boligformål mens areal sør og øst for vegen videreføres som landbruksareal. Se kartutsnitt under.



Innspill 182 omfatter eiendom gnr/bnr 113/41 fremmes av Modulf Leirfall og Ree utvikling AS. Eiendommen består av 22,5 daa stort skogsareal som ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byveksttalen (1 og 2 km).

En utbygging vil fragmentere kulturlandskapet og skape presedens for tilsvarende utbygging på LNF-areal øst for sentrumsområdet. Utbygging kan også skape driftsulemper for omkringliggende jordbruksområder, og utbyggingen vil kreve ny veiløsning som vil berøre dyrkaareal.

Området frarådes omdisponert.

Innspill 86 og 99 omfatter eiendom gnr/bnr 113/41 og 113/28 og fremmes av Steinvik eiendom AS og Ståle Trang. Området består av 95,1 daa stort skogsareal som ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

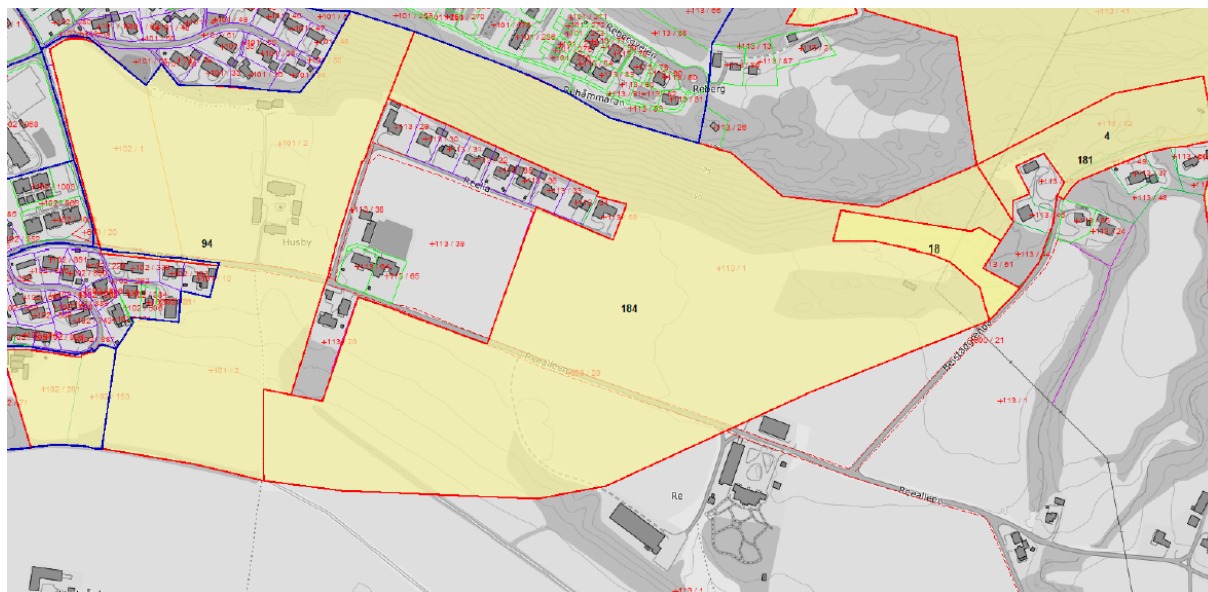
Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum og skoler. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byveksttalen (1 og 2 km).

Området ligger midt i et kartlagt friluftslivsområde med registrerte truede artstyper. En utbygging vil fragmentere naturområdet og kan skape driftsulemper for nærliggende

jordbruksområder. Skogsområdene har også verdi som økologisk funksjon. Utbygging vil kreve ny adkomstveg som vil berøre dyrka mark.

Området frarådes omdisponert.

INNSPILL 184,94,18 og 4



Innspill 184 og 18 omfatter eiendom gnr/bnr 113/1, 113/51 fremmes av Modulf Leirfall og Ree utvikling AS. Området består av 182 daa stort dyrka areal og noe skog som ønskes omdisponert til boligformål. Området avsatt LNFR-formål i kommuneplanen.

Lokaliseringen er middels god mht å imøtekomme nullvekstmålet, da det ligger relativt nært sentrumsnær tettbebyggelse med offentlig tjenesteyting, sentrum og gang- og sykkelnett. Det er imidlertid utfordrende å opparbeide nytt veisystem i området og det er dårlig kollektivdekning.

I henhold til nasjonal jordvernstrategi, skal omdisponering av jordbruksareal reduseres. Dersom omdisponering likevel vurderes som nødvendig, skal hensyn til nødvendige samfunnsnyttige formål legges til grunn.

Av hensyn til jordvernet frarådes området omdisponert.

Innspill 94 omfatter eiendommene gnr/bnr 101/2, 102/1, 102/153, 102/281 og 600/20 som fremmes av OBOS Block Watne AS. Eiendommen består av 105,6 daa stort dyrka areal med gårdstun som ønskes omdisponert til boligformål. Området avsatt LNFR-formål i kommuneplanen.

Innspillet har mange gode intensjoner. Lokaliseringen er god mht å imøtekomme nullvekstmålet, da det ligger tett opp til øvrig tettbebyggelse, nært offentlig tjenesteyting, sentrum og gang- og sykkelnett.

I henhold til nasjonal jordvernstrategi, skal omdisponering av jordbruksareal reduseres. Dersom omdisponering likevel vurderes som nødvendig, skal hensyn til nødvendige samfunnsnyttige formål legges til grunn. Behovet for flere boliger i denne delen av Stjørdal er ikke fremtredende, da det allerede er tilrettelagt for fremtidig boligutbygging nord for omsøkte område.

Det presiseres at en mindre del av området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål, merket **N6**. Her gjør ikke argumentet om jordvern seg gjeldende og kommunedirektøren er åpen for at dette området kan omdisponeres til boligformål. Dette må imidlertid vurderes endelig i en egen temasak som omhandler næringsarealer.



Av hensyn til jordvernet frarådes området avsatt til LNFR-formål omdisponert. Området som omfattes av N6 skal vurderes omfordelt til boligformål ifm egen temasak for næringsareal.

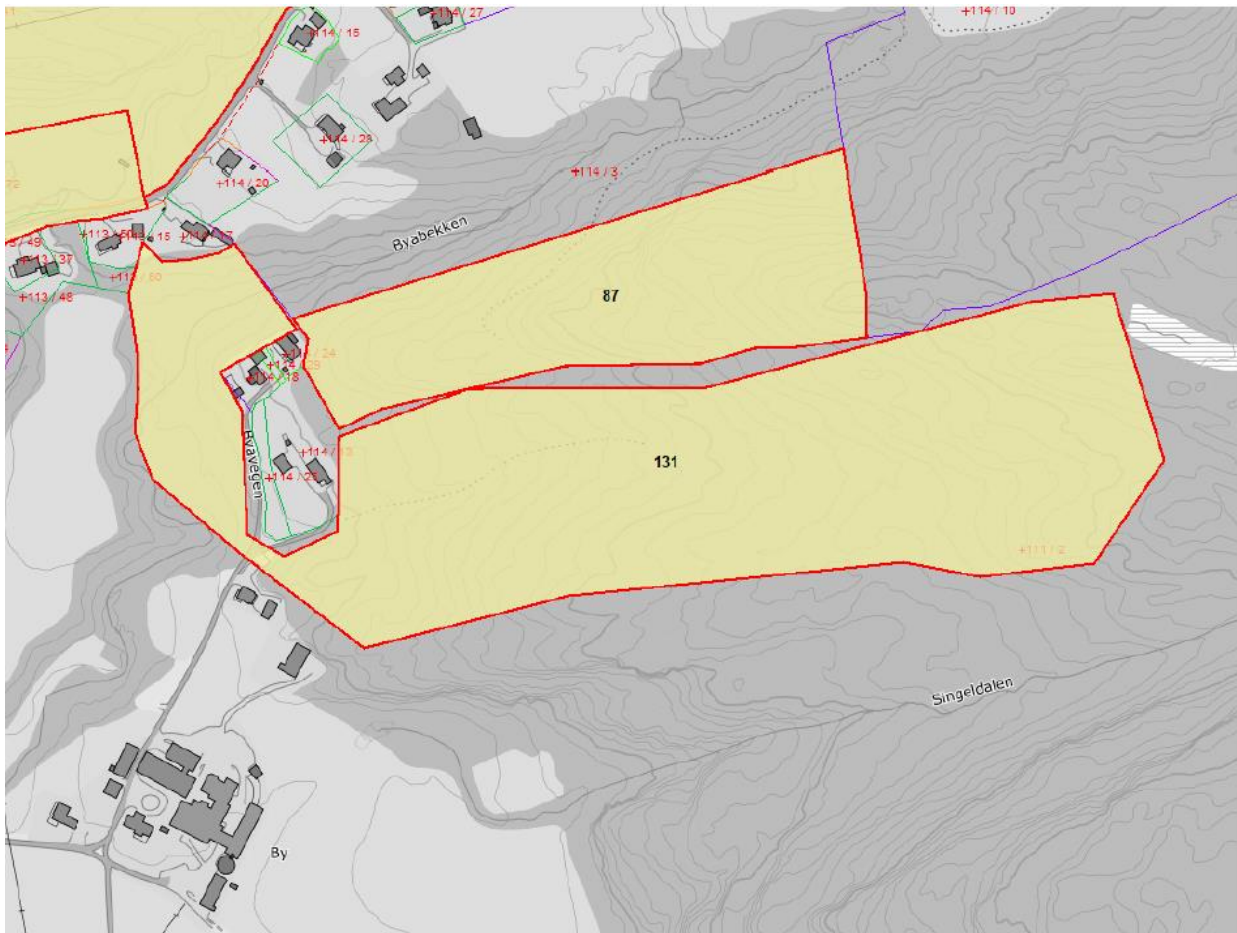
Innspill 4 omfatter eiendom gnr/bnr 113/72 og fremmes av Treco Eiendom AS. Eiendommen består av 14,4 daa stort areal med krattskog som ønskes utbygd med flere boenheter (dvs. 22 enheter) enn tillatt i kommuneplanen. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, med tillatelse til detaljregulering av inntil 3 boenheter.

Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse og mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km).

Løsning for å øke kapasiteten på veinettet er svært utfordrende, og vil føre til nedbygging av dyrkaareal.

Området frarådes disponert til flere boliger enn det som allerede er avklart. Det bør vurderes å tilbakeføre området til LNF-formål.

INNSPILL 87 og 131



Innspill 87 og 131 omfatter eiendommene gnr/bnr 111/2, 114/1 (adkomst) og 113/1 (adkomst) fremmes av Heidrun Klevan og Geir Åge Iversen, Morten Stokke. Eiendommene består av 137 daa stort skogs- og landbruksareal som ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

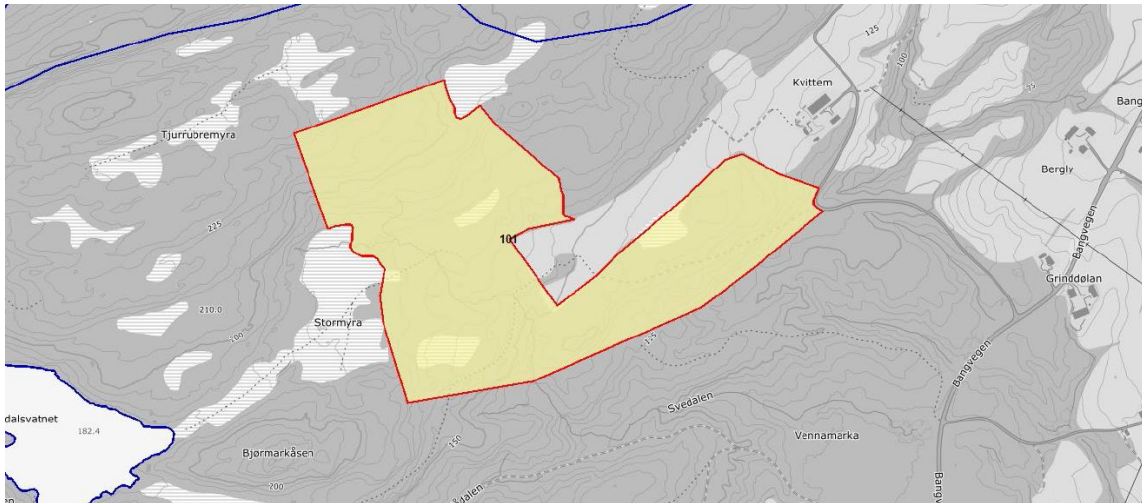
Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum og skole. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km).

Området ligger midt i et kartlagt viktig friluftslivsområde. En utbygging vil fragmentere naturområdet. Skogsområdene har også verdi som økologisk funksjon.

Løsning for å øke kapasiteten på veinettet er svært utfordrende, og vil føre til nedbygging av dyrkaareal. Området er bratt, uten naturlig tilknytning til eksisterende vegnett. Krever nyetablering av vei over dyrkaareal.

Området frarådes omdisponert

INNSPILL 101



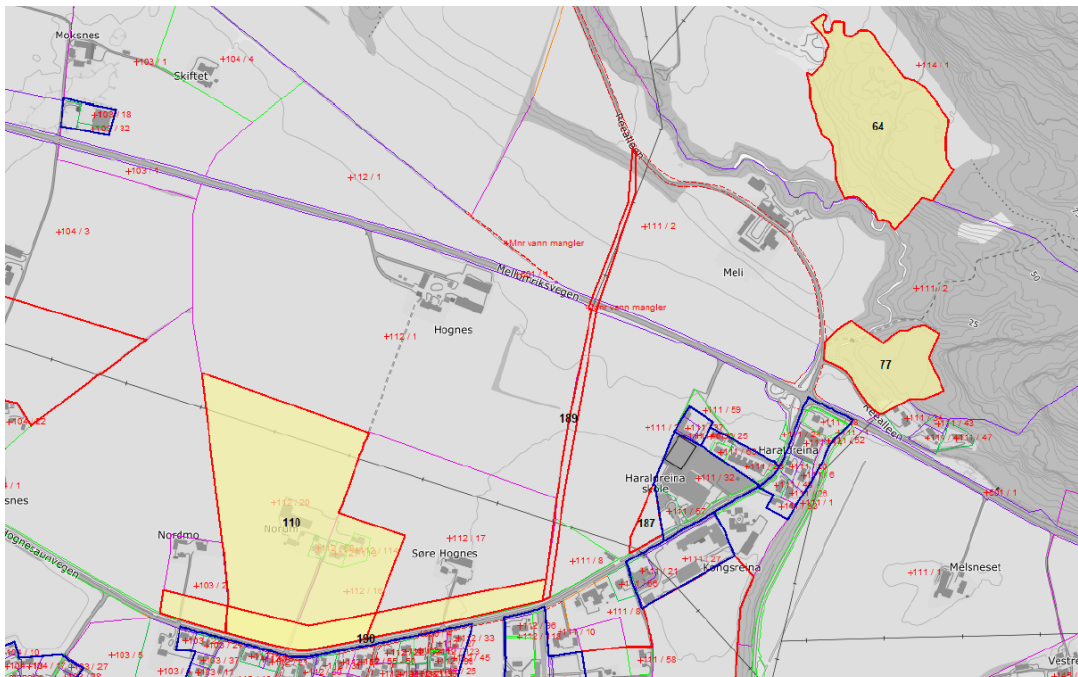
Innspill 101 omfatter eiendommene gnr/bnr 117/2, 117/5, 126/1, 124/1, 124/2 fremmes av Brage Røkke. Eiendommen består av 209 daa stort dyrkbar skogsareal og ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål.

Området er ikke tilsluttende eller del av eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot Hegra sentrum og skole- og fritidsaktiviteter. Avstand til tettstedsbebyggelse er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km). Lokaliseringen vil føre til økt bilbruk, og ikke bidra til bærekraftig utvikling av Stjørdal.

Området er imidlertid en del av et stort, sammenhengende skogsareal med høy verdi som friluftslivsområde. En utbygging vil kunne føre til fragmentering av landskapsbildet og reduksjon av friluftslivstilbudet.

Området frarådes omdisponert til boligformål.

INNSPILL 64 og 77



Innspill 110 og 90 ble vedtatt lagt vekk gjennom tidligere temasaker og er ikke omtalt her.

Innspill 64 omfatter eiendommene gnr/bnr 114/1 fremmes av Ove Rune Rolfseng. Eiendommen består av 49,1 daa stort dyrkbar skogsareal, og ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byveksttalen (1 og 2 km). Området er kartlagt til svært viktig friluftsområde.

Løsning for å øke kapasiteten på veinettet er svært utfordrende, og vil føre til nedbygging av dyrkaareal. Området er kartlagt og vurdert som svært viktig friluftsområde.

Området frarådes omdisponert til boligformål.

Innspill 77 omfatter eiendommene gnr/bnr 111/2 fremmes av Heidrun Klevan og Geir Åge Iversen. Eiendommen består av 18,8 daa stort dyrkbar skogsareal, og ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

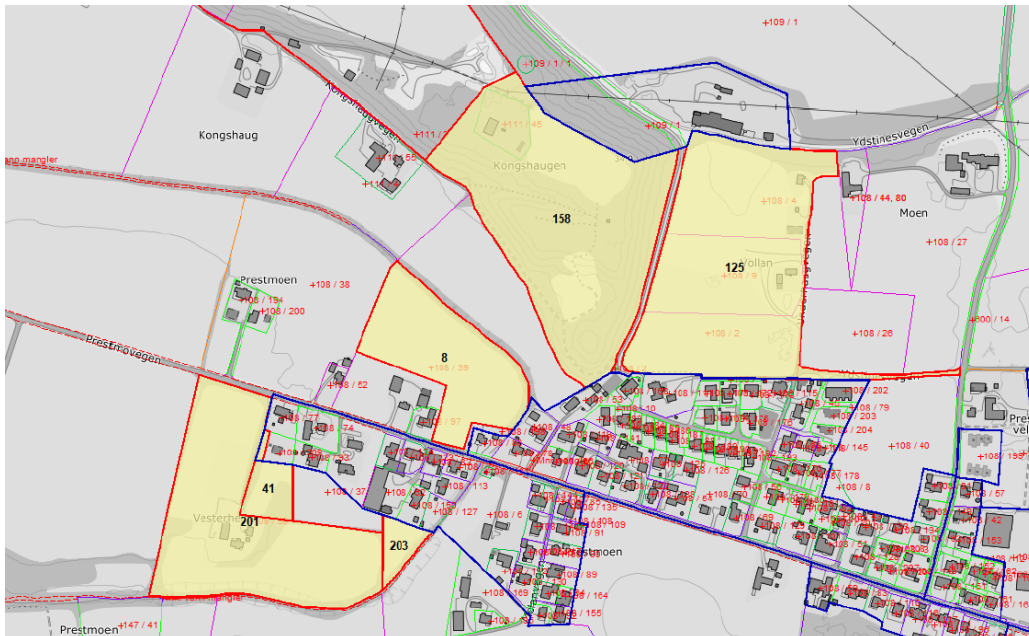
Området er ikke tilsluttende eksisterende tettbebyggelse, mangler sammenhengende og trygge gang- og sykkelveier mot sentrum. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byveksttalen (1 og 2 km).

En stor del av området omfatter fulldyrka jord av god jordkvalitet som bør ivaretas. Deler av området er bratt og derfor utfordrende som byggetomt og mht stigningskrav for veg. Området er i gul støvsone, både fra fly- og bilstøy. Støykrav for boligbebyggelse kan bli vanskelig å imøtekomme.

Området er kartlagt som svært viktig friluftsområde, og det går et viktig vassdrag gjennom området som er viktig å ivareta.

Området frarådes omdisponert.

INNSPILL 41, 158 og 125



Innspill 41 omfatter eiendommene gnr/bnr 108/37 og fremmes av Odd Arne Klevan. Eiendommen består av 3,5 daa stort dyrkbar skogsareal, og ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Eksisterende dyrka/dyrkbart areal ligger mellom eksisterende boligtomter og et skogholt. Ønsket formål er fortetting av mindre skala, og vil i seg selv ikke medføre fragmentering av dyrka areal i området. Allikevel vil fradelingen etablere en arrondering som kan begrunne

ytterligere fradelinger pga. innebygging av eksisterende landbruksareal. Området er for øvrig ikke tilrettelagt for miljøvennlige transportvalg. Arealene ligger i gul flystøysone og nye boligområder i flystøysone øst for flyplassen bør utgå ut fra folkehelseperspektivet.

Området frarådes omdisponert.

Innspill 158 og 125 omfatter eiendommene gnr/bnr 111/3 og 111/45, 108/4, 108/9, 108/2 og fremmes av Tverås maskin og transport AS. Eiendommen består av 49 daa stort dyrkbar skog- og landbruksareal, og ønskes omdisponert til boligformål. Området er avsatt LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Områdene er ikke tilsluttende tettbebyggelse. Avstand til sentrum er for lang i henhold til vedtatte måleindikatorer for nullvekstmålet i Byvekstavtalen (1 og 2 km).

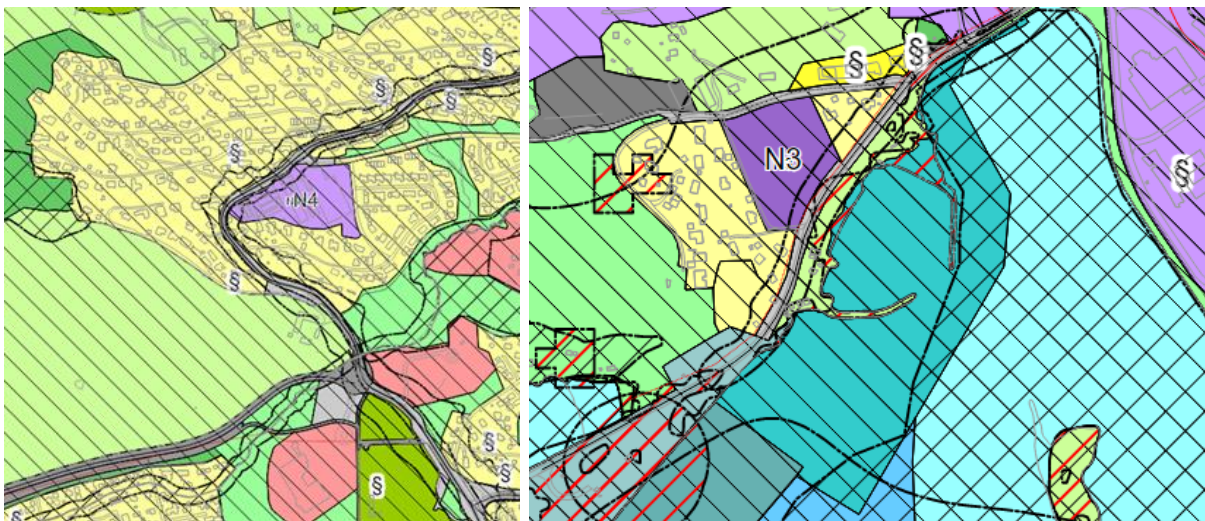
Områdene omfatter henholdsvis fulldyrka jord og dyrkbar mark, og et viktig friluftslivsområde for nærområdet. Områdene ligger midt i et område dominert av landbruksareal. En utbygging vil fragmentere kulturlandskapet, og kan skape driftsulemper for omkringliggende jordbruksområder. Kongshaugen er registrert som et svært viktig leke- og rekreasjonsområde. Den markante haugen har verdi også som en viktig økologisk funksjon og er et automatisk freda kulturminne (158), og bør ivaretas. Nye boligområder i flystøysone øst for flyplassen bør utgå ut fra folkehelseperspektivet

Områdene frarådes omdisponert.

KOMMUNENS EGNE FORSLAG TIL AREALOMDISPONERING

Kommunedirektøren anbefaler at gnr/bnr 99/911, Vikans gartneri, omdisponeres fra næringsformål (N4) til boligformål, da kommunen har vurdert dette som hensiktsmessig og i samsvar med igangsatt plansak. Vikans gartneri er lokalisert nær kollektivrute og gang- og sykkelveg til sentrum. Ligger også innenfor avstandskrav som gjelder for nullvekstmålet. Tomta er orientert mot sørvest med gode utsikts- og solforhold. Brukt til næringsformål kommer virksomheten i konflikt med boligområdene liggende rundt tomta, og forholdene er ikke optimale for kundetraffikk. Kommunedirektøren understøtter at formålsendringen kun kan realiseres hvis eksisterende virksomhet opphører. Se kartutsnitt nedenfor.

Det er i Storvika avsatt et boligfelt som inngår i reguleringsplan for Storvika og omegn, vedtatt 19.12.2019. I kommuneplanens arealdel (KPA) er imidlertid det samme arealet avsatt til næringsformål (N3). For å unngå motstrid mellom plannivåene, foreslås næringsarealet (N3) omdisponert til boligformål i KPA. For en nærmere vurdering av dette, vises det til vedtatt reguleringsplan. Se kartutsnitt nedenfor.



KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at følgende legges til grunn i det videre arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel:

- **Innspill 63**, som omfatter eiendommene gnr/bnr 101/135,206 og 1, anbefales omdisponert fra LNFR-formål til boligformål
- **Innspillene 59, 100 og 107**, som omfatter eiendommene gnr/bnr 101/3, 113/7 og 113/6 blir i hovedsak videreført som LNFR-områder, men arealer som blir liggende nord for planlagt vegframføring som forbinder Remyrvegen og Hjelsengvegen, anbefales omdisponert fra LNFR-formål til boligformål.
- Gnr/bnr 99/911, Vikans gartneri, foreslås omdisponert fra næringsformål (**N4**) til boligformål, da kommunen har vurdert dette som hensiktsmessig i egen igangsatt reguleringsplansak.
- Næringsformålet **N3** foreslås omdisponert til boligformål i tråd med gjeldende reguleringsplan for Størvika og omegn, vedtatt 19.12.2019 (ID: 1-250).
- Næringsformålet **N6** foreslås vurdert omdisponert til boligformål i egen temasak omhandlende næringsvirksomhet.

Øvrige innspill omfatter områder som kommunedirektøren fraråder å omdisponere til boligformål.

Anbefalingene er gjort på grunnlag av en samlet vurdering som i hovedsak støtter seg på vedlagte befolkningsprognoser, konsekvensutredninger og anbefalt hovedgrep for utbygging innenfor tettstedet Stjørdal.