



### Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Eldrerådet		
Ungdomsrådet		
Utvalg Kultur og Levekår		
Utvalg Plan og Miljø		
Formannskapet		

## Kommuneplanens arealdel - behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

### Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

Forslag til kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2023-2035, sendes med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

I. Følgende områder tas ut før høring og offentlig ettersyn.

Innspill	Område	Antall daa	Begrunnelse
B3	Sentrum	19	LNFR, Friluftsliv, vassdrag, faresoner (ROS)
B15	Skatval	190	LNFR, avstand til sentrum, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, vassdrag, kulturminner
B16	Skatval	38,1	LNFR, avstand til sentrum, faresoner (ROS)
B18	Skatval	38,1	LNFR, friluftsliv, kulturminner
B19	Skatval	65,8	LNFR, avstand til sentrum, kulturminner
B23	Skatval	113,9	LNFR, avstand til sentrum, landskap
B30	Hegra	149,4	LNFR, landskap
B44	Lånke	15,1	LNFR, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, faresoner (ROS), kulturminner.
B47	Lånke	12,6	LNFR, friluftsliv
B48/B49	Lånke	110,1	LNFR, friluftsliv
F22	Sentrum	184,5	LNFR, naturområde, friluftsliv
F36	Elvran	68	LNFR, Reindrift, friluftsliv, faresoner (ROS)
FOR/N3	Sentrum	14,9	Dyrka jord, faresoner (ROS) (Areal som er regulert dvs, eiendom 102/71 og 102/971 opprettholdes som bygge og

			anleggsformål, mens øvrige arealer tilbakeføres til landbruk)
NC1	Lånke	110,8	LNFR, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, landskap, faresoner (ROS) (Areal regulert til næring i reguleringsplan, plan-ID 2-038 opprettholdes.)
NB18	Hegra	8,6	Avstand til stamveg, konflikt tilliggende arealbruk, støy, faresoner (ROS)
ABA5	Lånke	34	LNFR, naturmangfold/naturområde, dyrka mark, landskap, vassdrag
ABA19	Skatval	79	LNFR, dyrka mark, vassdrag, faresoner (ROS)

- II. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse oppdateres i samsvar med vedtak.
- III. Før sluttbehandling skal det vurderes om det skal legges inn uteromskrav (MUA) til minste stille areal m<sup>2</sup>/boenhet jf. tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det skal også vurderes om utvalgte offentlige friområder, parker, grønnstruktur mv skal synliggjøres og gis vern gjennom kommuneplanen ved krav til konkrete grenseverdier jf. tabell 3 i retningslinjen.

### Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 Plankart 1.3.24
- 2 Vedlegg 2 Bestemmelser og retningslinjer, 1.3.24
- 3 Vedlegg 3 Planbeskrivelse, 1.3.24
- 4 Vedlegg 4 Vurdering av samlede virkninger 28.2.24
- 5 Vedlegg 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 31.1.24
- 6 Vedlegg 6 Vann avløp vannmiljø - temanotat i forbindelse med rullering av KPA
- 7 Vedlegg 7 Arealformål sentrum, Utsnitt av kommuneplan, 1.0.24
- 8 Vedlegg 8 Støysonekart 1.3.2024
- 9 Vedlegg 9 Faresoner, 01.03.2024
- 10 Vedlegg 10 Hensynonekart 1.3.2024
- 11 Vedlegg 11 Kollektivdekning og avstand til holdeplasser i Stjørdal kommune, 12.2.24
- 12 Vedlegg 12 Avstand til nærsenter for anbefalte arealinnspill bolig, 29.1.24
- 13 Vedlegg 13 Beslag av fulldyrka jord og myr, 9.2.24
- 14 Vedlegg 14 Beslag av friluftsområder, 29.1.24
- 15 Vedlegg 15 Planprogram, vedtatt 10.9.2020
- 16 Vedlegg 16 Innspillsveileder, vedtatt 10.9.2020
- 17 Vedlegg 17 Vurdering av enkeltinnspill

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel 2013-2022

Temasaker KPA

[Temasak KPA - prinsipper for fortetting \(PDF, 438 kB\)](#)

[Temasak KPA - første sortering av innspill \(PDF, 2 MB\)](#)

[Temasak KPA- Boligområder sentrum \(PDF, 5 MB\)](#)

[Temasak KPA- Handel og næring i sentrum \(PDF, 3 MB\)](#)

[Temasak KPA- Boliger Skatval \(PDF, 3 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Massedeponi og masseuttak-Utvalgssak 75/22 \(PDF, 2 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Massedeponi og masseuttak-Utvalgssak 84/22 \(PDF, 132 kB\)](#)  
[Temasak KPA- Fritidsbebyggelse og fritids og turistformål \(PDF, 934 kB\)](#)  
[Temasak KPA- Boligområder Elvran \(PDF, 8 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Boligområder Lånke \(PDF, 4 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Fortetting og bokvalitet \(PDF, 2 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Innspill som berører landbruksareal \(PDF, 2 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Mindre endring i plankartet \(PDF, 636 kB\)](#)  
[Temasak KPA - Boliger Hegra \(PDF, 674 kB\)](#)  
[Temasak KPA - Oppfølging boliger i sentrum \(PDF, 2 MB\)](#)  
[Temasak KPA -Tilbakeføring av areal fra utbyggingsformål \(PDF, 7 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Gjenstående innspill om endret arealbruk \(PDF, 3 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Spredt boligbygging \(PDF, 551 kB\)](#)  
[Temasak KPA- Politiske innspill \(PDF, 3 MB\)](#)  
[Temasak KPA- Kommunale arealbehov \(PDF, 255 kB\)](#)

[Kommunedelplan for naturmangfold 2022-2033 \(PDF, 13 MB\)](#)

### **Sammendrag:**

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel (KPA) består av plankart, bestemmelser, beskrivelse, vurdering av samlede virkninger, risiko og sårbarhetsanalyse og temanotat vann, avløp, vannmiljø. KPA skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

### **Saksopplysninger:**

#### BAKGRUNN

Stjørdal kommunestyre vedtok i møte 19.12.2019, sak 102/19, å sette i gang arbeidet med rullering av kommuneplanen.

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. I tillegg er det utarbeidet/under utarbeidelse kommunedelplaner og temaplaner som har hatt innvirkning på utforming av plan og bestemmelser.



I forbindelse med forarbeidet til kommuneplanens arealdel ble det utarbeidet flere fagnotat som beskriver utviklingstrekk og utfordringer i kommunen. Fagnotatene ligger til grunn for vurdering av mål og behov for utvikling, utbygging eller bevaring. Utviklingstrekk, statistikk og prognoser er lagt til grunn for vurderingene.

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Stjørdal kommunestyre 5.11.2020, gir en oversikt over visjon, verdier og mål for Stjørdal kommune i perioden 2020-2030.

I tillegg forholder planen seg til overordna føringer herunder FNs bærekraftsmål, Nasjonale forventninger, byvekstavtalen for Trondheimsområdet og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP).

#### PLANPROSESS

##### Varsel om oppstart

Oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i formannskapet 29.4.2020.

##### Planprogram

Planprogram med innspillveileder ble lagt ut på høring med høringsfrist 25.6.2020 og fastsatt i kommunestyret 10.9.2020, sak 63/20.

##### Innspillsfase

Det har kommet inn 151 innspill om endret arealbruk, i tillegg til forslag om endringer i bestemmelsene.

46 områder er anbefalt tatt inn i høringsforslaget, derav 10 delvis anbefalt. Figur 2 gir en komplett oversikt over innkomne arealinnspill og hvilke innspill som er tatt inn i plankartet og hvilke som ikke er anbefalt tatt inn i plankartet. Det er gjort en vurdering av alle enkeltinnspill basert på vedtatt planprogram, jfr. vedlegg 15.

### Temasaker prinsippavklaringer

Det har i perioden mellom fastsetting av planprogrammet og førstegangsbehandling vært lagt fram en rekke temasaker for prinsippavklaring i Utvalg plan og miljø for å avklare hvilke innspill som skal tas med videre i høringsforslaget. Temasakene har vært basert på konsekvensutredning av enkeltinnspill og ikke en samlet vurdering etter arealformål eller utredningstema. For full oversikt over de temavise prinsippavklaringene vises til temasakene under vedlegg.

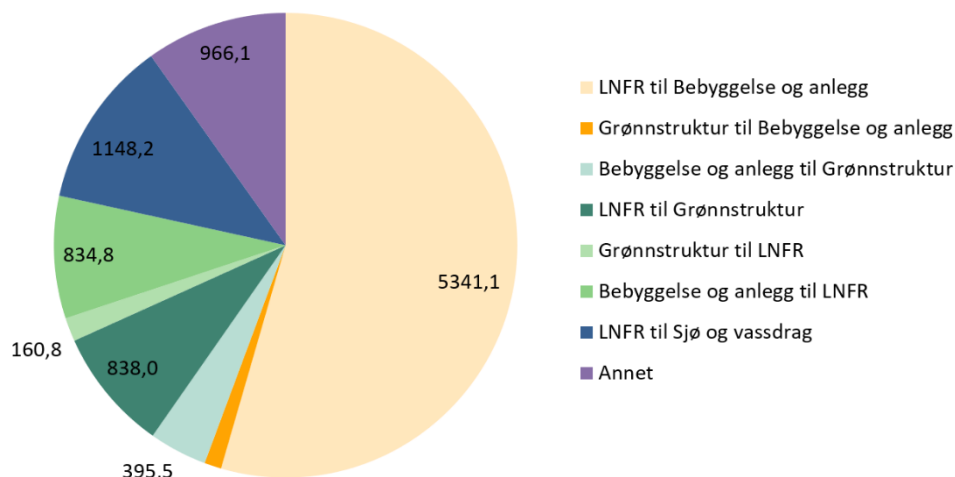
### PLANFORSLAGET - HOVEDGREP

Kommuneplanens arealdel legger opp til et variert utbyggingsmønster, både når det gjelder bolig, tjenesteyting handel og arbeidsplasser. Det har vært naturlig å dele kommunen inn i soner med ulike utbyggingsstrategier:

- Stjørdal by - Fortetting med kvalitet
- Kommunedelsenter Hegra, Skatval og Lånke - Fortetting og et variert boligtilbud
- Utenfor tettstedene - Utvidelse av sone for spredt bebyggelse
- Utbyggingsfrie områder - Vektlegging av grønnstruktur

Tilrettelegging for næringsutvikling har vært et sentralt tema, og det er foretatt en presisering av prinsippene for rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet). Det er knyttet bestemmelser om hvilke virksomheter som kan inngå i de ulike arealformålene og byggesonene.

Planen legger opp til en samlet omdisponering fra LNFR til bebyggelse og anlegg på 5341 daa og en omdisponering fra grønnstruktur til bebyggelse og anlegg på 116 daa. Samtidig er 835 daa tilbakeført fra bebyggelse og anlegg til LNFR og 395 daa er overført fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur.



Figur 1 Arealer som endrer hovedformål

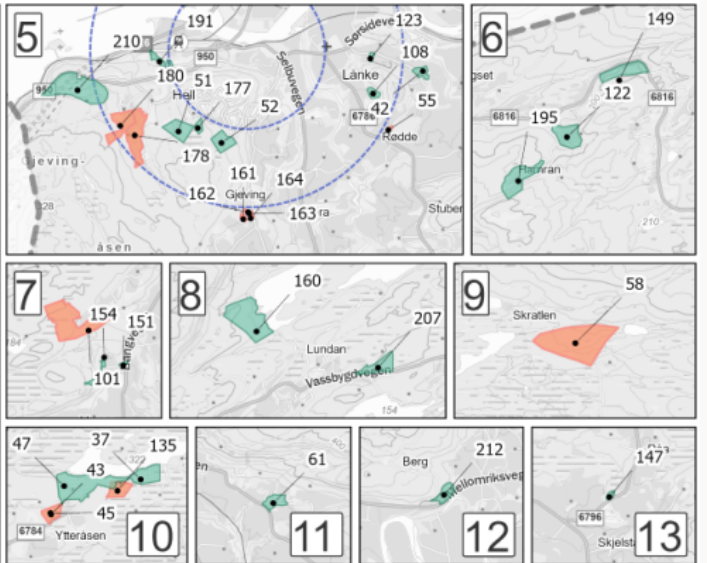
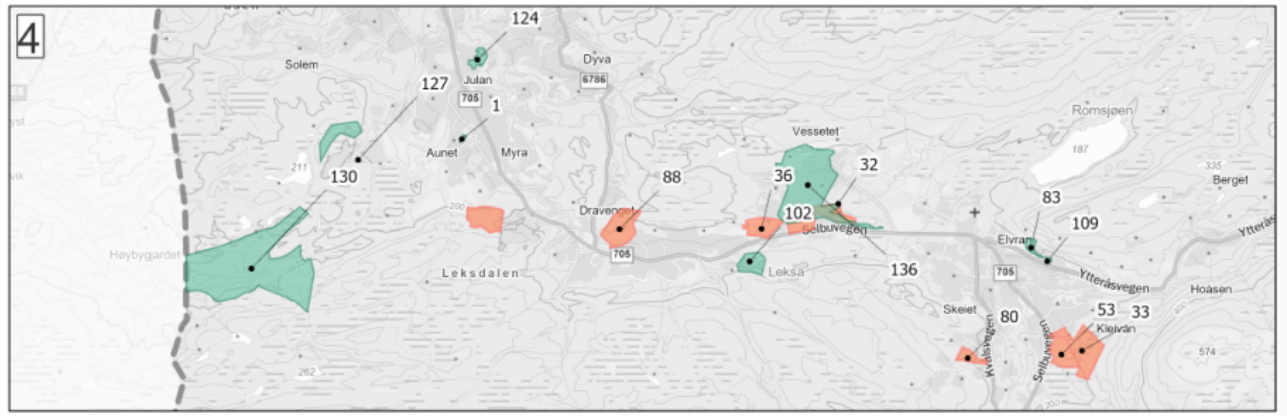
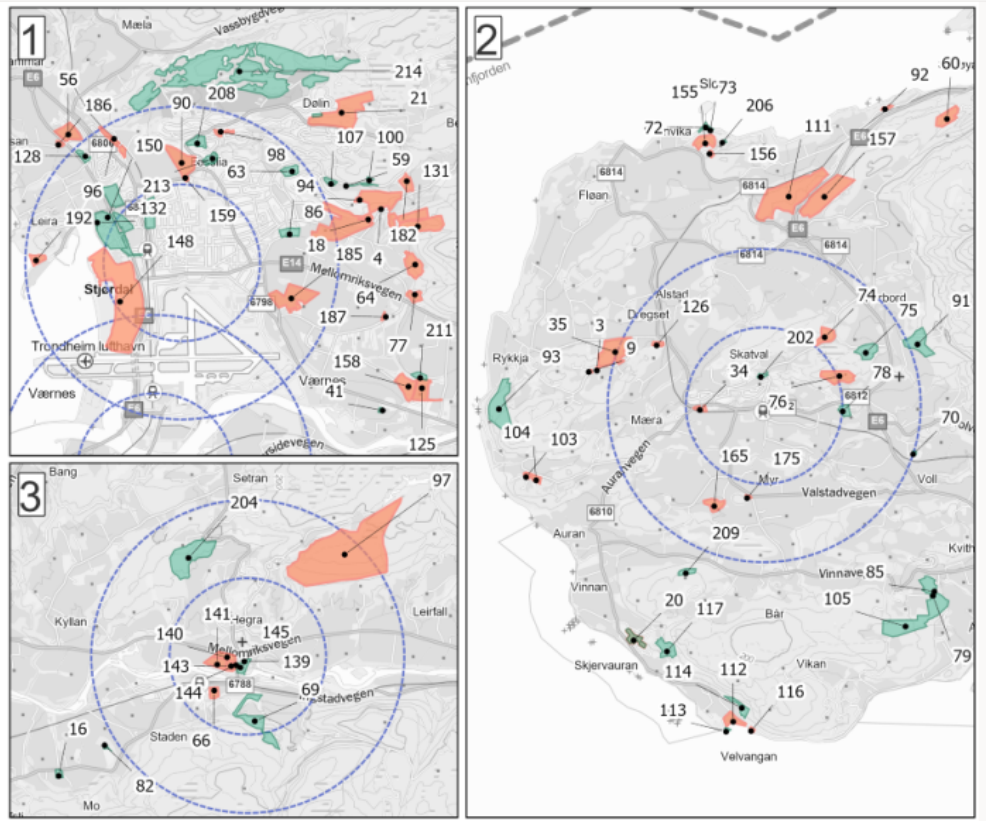
# Oversikt over vurderte arealinnspill

STJØRDAL KOMMUNE

- Helt eller delvis anbefalt
- Ikke anbefalt

Se oversiktskart for kartreferanser.

1:50 000



Figur 2 Oversikt over vurderte innspill. Grønne områder er helt eller delvis anbefalt. Rød områder er ikke anbefalt

### **Sentrumsutvikling**

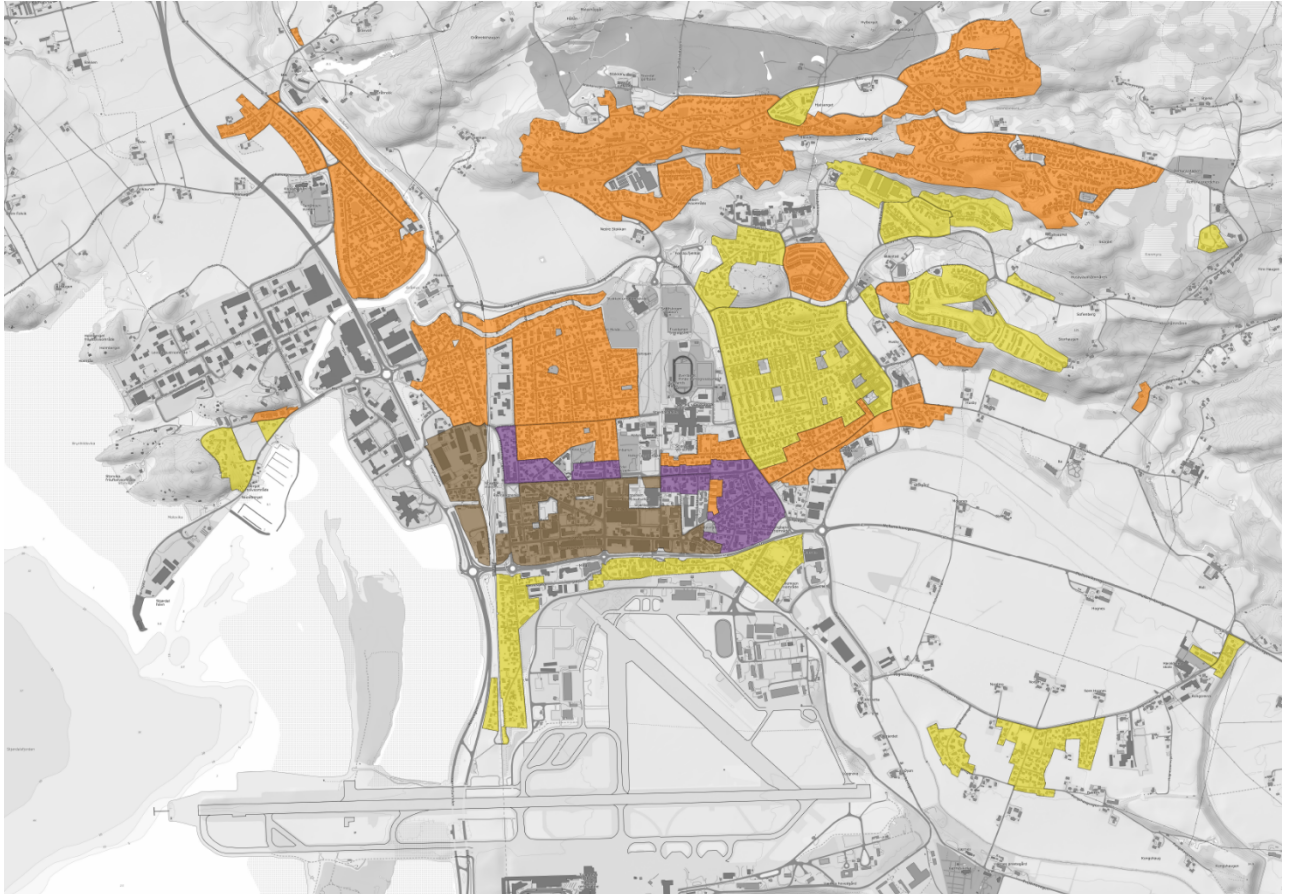
Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer som transformasjon og fortetting gjennom mer effektiv bruk av arealer som allerede er bebygde og i knutepunkter. Fortetting av eksisterende byggeområder er et virkemiddel for å unngå byspredning og nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Fortetting vil kunne bidra til mindre transportbehov, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og mulighet for valg av miljøvennlige transportmidler. En tettere by har et potensiale for større sosial interaksjon, opplevelser og tilbud som gjør byen attraktiv.

For å sikre trivelige bomiljøer må fortettingen tilpasses de stedlige rammene og det må sikres gode sosiale møteplasser, grøntområder og trygg ferdsel for fotgjengere og syklister. I planen er det lagt opp til at fortetting og transformasjon skal skje i Stjørdal sentrum med omkringliggende boligområder og lokalsentra i Skatval, Hegra og Lånke.

Det er behov for boliger tilpasset endra boligpreferanser og boligbehov. Til eksempel vil andelen eldre over 80 år mer enn dobles i perioden fram til 2030. Eldre bor mer sentralt enn den øvrige del av befolkningen. Delvis forklares dette med hvor bosentra og sykehjem er lokalisert, mye skyldes også ønske om å bo mer sentralt og i leilighet. En god balanse mellom ulike fortettingssoner vil bidra til at kommunen har et attraktivt boligtilbud for flest mulig.

Det er lagt inn følgende soner for fortetting i sentrum:

- 1) Sentrumsformål og boligområder med høy fortetting (BH)
- 2) Boligområder med moderat fortetting (BM)
- 3) Boligområder uten tillatt fortetting. Det er knyttet bestemmelser til utnyttingsgrad, byggehøyder og boligtypologi (BU)

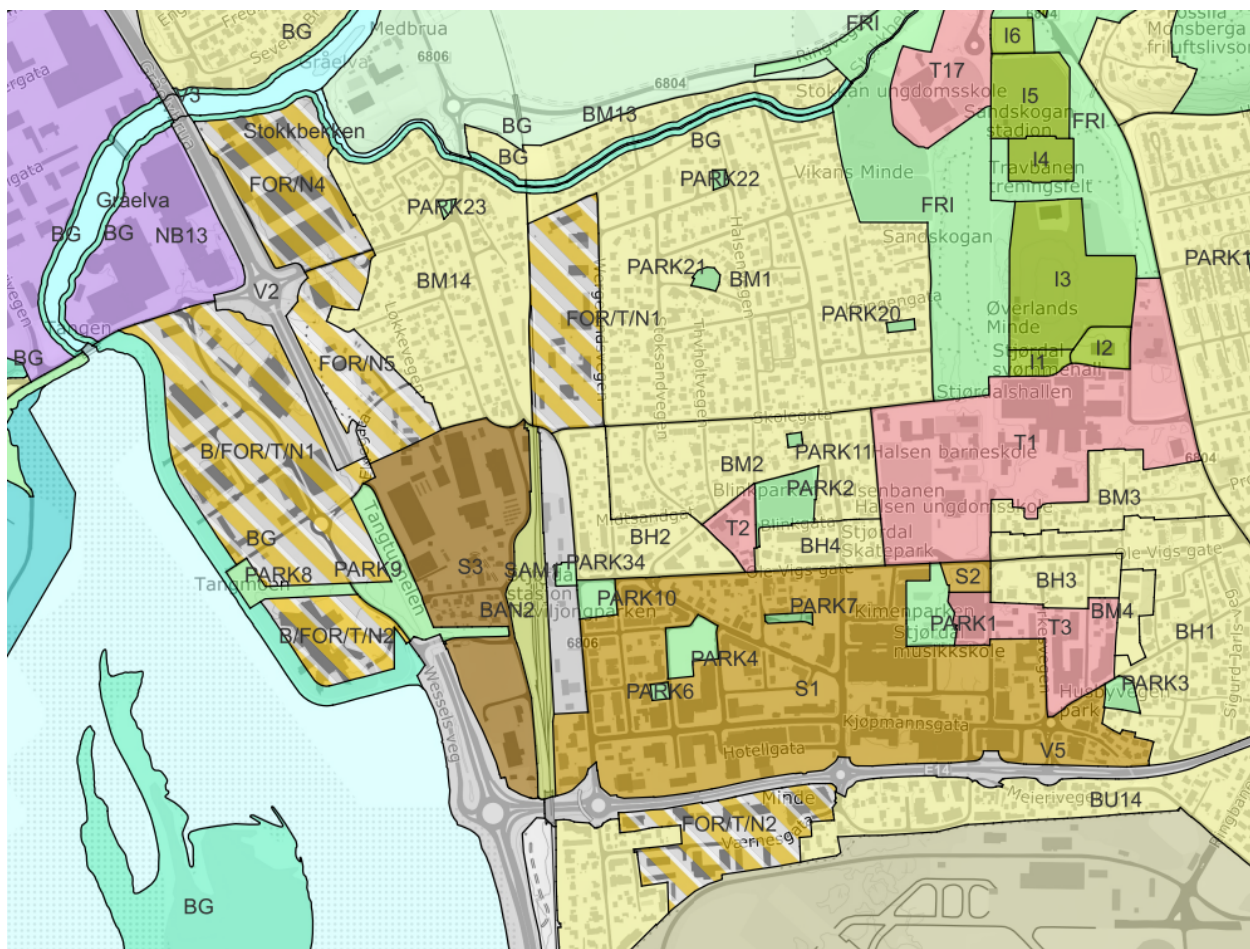


Figur 3 Høy fortetting (lilla), sentrumsformål (brun), moderat fortetting (oransje) og fortettingsfrie områder (gul). Nye områder er ikke vist.

Det er gjennom arealdelen lagt til rette for å styrke og videreutvikle Stjørdals posisjon som regionalt handels- og servicesentrum:

- Det er avsatt areal for et fremtidsrettet kollektivknutepunkt ved Stjørdal stasjon og Trondheim lufthavn Værnes og areal til sentrumsformål (forretning, kontor, bevertning, hotell, tjenesteyting og boligbebyggelse) i tilknytning til Stjørdal stasjonsområde (S3).
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål er innført som nytt formål i arealdelen. Det er foretatt en opprydding, der enkeltområder i sentrum som tidligere er vist som næringsformål, sentrumsformål og næring/forretning er endret til kombinerte formål. Endringene er gjort for å bedre synliggjøre næringsområder med bestemmelser som tillater handel med plasskrevende varer, områder avsatt til forretningsformål som kan være utsatt for bransjegliding, og områder avsatt til sentrumsformål der man ønsker å tydeliggjøre bedre hvilken arealbruk som tillates gjennom bestemmelsene (f.eks. områder som ikke egner seg til bolig). De fleste av justeringene er gjennomført som mindre endringer av plankartet og omfatter ikke nye innspill til kommuneplanen.





Figur 4 Avgrensning av S1 og S2, Stjørdal sentrum og Sentrumsformål S3 uten hensynssoner

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal være publikumsrettet virksomhet for eksempel forretning, bevertning og tjenesteyting mot torg og viktige gaterom for å sikre levende bysentrum.

Stjørdal sentrum har alltid vært et handels- og servicesenter og har også den største konsentrasjon av arbeidsplasser i kommunen med i overkant av 30 % av sysselsatte.

Næringskorridoren Trondheim-Stjørdal vil være en av Trøndelags viktigste næringskorridorer framover. Samarbeid om tilrettelegging i korridoren vil gi et betydelig potensial for næringsvekst og utvikling i Stjørdal.

Det er planlagt omfattende infrastrukturprosjekter knyttet til vei og jernbane, og som vil berøre utvikling av flyplassområdet og havnestruktur. Stjørdal stasjon og Trondheim Lufthavn Værnes utvikles som knutepunkter for næringsliv. Det er lagt opp til en utvidelse av lufthavnen i tråd med vedtatt Kommunedelplan Langøra med vanmiljø.

Fortetting er et nøkkelord når Stjørdal skal legge til rette for morgensdagens handels- og næringsliv. Et mer urbant Stjørdal sentrum vil i større grad kunne være et godt alternativ for lokalisering av bedrifter innenfor attraktive næringer innen

finans, forsikring, IKT og vitenskapelige og tekniske tjenester som foretrekker tett sentrumsbebyggelse.

Det største potensialet for utvikling av nye handels- næringsvirksomheter er knyttet til areal avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse - og anleggsformål og områder avsatt til A-, B- og C-virksomheter (NA, NB og NC-områder i plankartet). På noen av næringsarealene er det en naturlig fortettingsprosess i gang, som for eksempel Sutterø som transformeres fra C-virksomheter som lager/industri til B-virksomheter.

I interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) brukes det såkalte ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser. Dette er lagt til grunn for arealdelen:

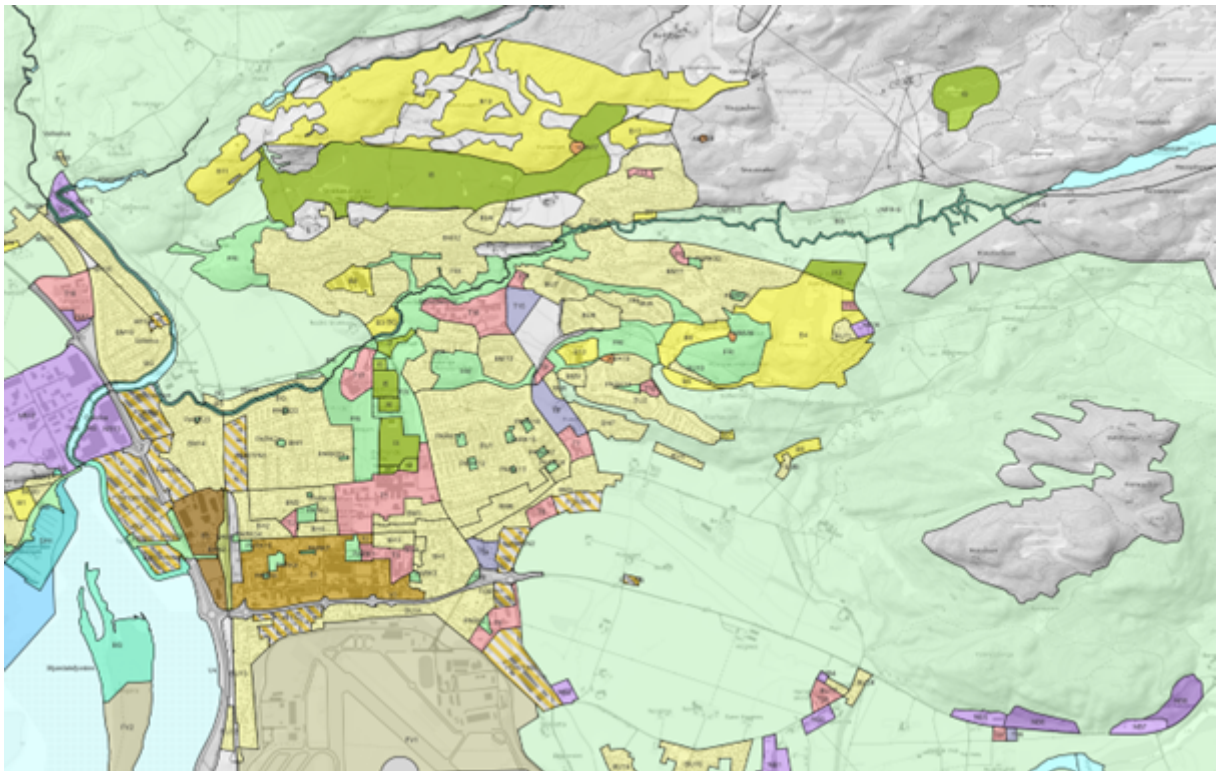
- A-virksomheter (NA)  
Områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. I Trondheimsregionen er kollektivbuen og kommunesentrene A-områder. Kollektivbuen (Trondheim) er best tilgjengelig med kollektiv og har mange innbyggere på gang- og sykkelavstand. Kollektivbuen prioriteres derfor til etablering av de store kontorvirksomheter med mange ansatte. Kommunesentra i de øvrige kommunene i Trondheimsregionen egner seg godt til etablering av mindre kontorvirksomheter. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel, sykehus og kommunehus.
- B- virksomheter (NB)  
Områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedvegnettet. Alle næringsarealer i og i direkte tilknytning til tettstedene i Trondheimsregionen er B-områder. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomheter.  
  
Annen næringsvirksomhet kan tillates dersom kravene under er oppfylt:
  - Etablering av ny virksomhet skal ikke føre til økt belastning av støy, lukt eller luftforurensning for omkringliggende bebyggelse.
  - Eksisterende virksomheter kan videreutvikles uavhengig av om de defineres som B-virksomhet.
  - Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.
- C- virksomheter (NC)  
Områder som ligger på avstand fra tettstedene, slik at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

## Stedsutvikling

Målet i kommuneplanens samfunnsdel om å ta hele kommunen i bruk har vært førende for hvilke utbyggingsområder som er tatt inn i planen og for avgrensningen av LNFR spredt boligbebyggelse.

### – Boligbebyggelse i Stjørdal omegn

Det er i planforslaget lagt inn et stort boligområde som ligger mer enn 2 km fra sentrum, felt B11, B12 og B13. Stipulert antall boliger i disse feltene er 1190 - 4658 basert på bestemmelser for nye boligområder utenfor byområdet. Område B11, B12 og B13, er et attraktivt boligområde i naturskjønne omgivelser og vil være attraktivt for småbarnsfamilier. I tillegg er det avsatt flere mindre områder for boliger som ligger mellom 1-2 km fra sentrum. B4 som er vist som nytt boligområde inngår i pågående områderegulering for Husbyåsen - Remyra.



Figur 5 Nye boligområder utenfor sentrum, utsnitt arealdelen uten hensynssoner

### – Boligbebyggelse i lokalsentra Skatval, Lånke og Hegra

For at flest mulig skal kunne bo i den delen av kommunen de ønsker seg er det viktig å se på den geografiske fordelingen av boligutviklingen samt legge til rette for et variert boligtilbud. Det legges til grunn at fortetting i lokalsentra Lånke, Hegra og Skatval hovedsakelig skal skje i sentrumsbebyggelsen med blokkbebyggelse i 3-4 etasjer.

### – Områder for spredt bebyggelse

Soner for spredt boligbebyggelse i LNFR er et av hovedvirkemidlene i planen for å nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å ta hele kommunen i bruk. Sonene åpner for boligbygging i de deler av kommunen der utbyggingspresset og bosettingsgrunnlaget er svakt, men åpner samtidig for spredt utbygging nær tettsteder og sentrum hvor utbyggingspresset er stort. Sonen omfatter areal under marin grense (ca. kote 170) utenfor sentrumsområdet og lokalsentra, samt noe høyereliggende områder i ytre deler av kommunen. I tettstedsområder der det allerede legges opp til fortetting og nye utbyggingsområder, er det forslått maks 1 bolig i gjennomsnitt per år. I øvrige områder er det foreslått maks 2

boliger i gjennomsnitt per år. Sonen for spredt boligbebyggelse omfatter ikke 100-metersbeltet langs sjø. Det er i bestemmelsene tatt inn utdypende lokaliseringskrav.

### **Fritidsbebyggelse**

Det er avsatt 6 områder for fortetting og etablering av ny fritidsbebyggelse på til sammen 325 daa i Velvang, Steinvika, Rykkjabukta, Buvatnet, Skarsjøen og Ytteråsvatnet. Krav til minimum tomtestørrelse er 500 m<sup>2</sup> og maksimum tomtestørrelse er 800 m<sup>2</sup>.

Det er i bestemmelsen stilt krav om at tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 ikke kan finne sted før området inngår i ny detaljreguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for mindre tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 20-5. I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke tilførsel av nye enheter eller fortetting.

Det er foretatt en differensiering av fritidsbebyggelse som ligger innenfor/utenfor 100-metersbeltet og innenfor/utenfor en sone på 50 meter langs vassdrag. For eksempel gjelder dette maksimalt bebygd areal:

- Innenfor 100-metersbeltet langs sjø og 50 m fra vassdrag og LNFR Spredt bebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal 90 m<sup>2</sup> for fritidsboliger inkludert andre mindre frittliggende byggverk.
- Utenfor 100-metersbeltet langs sjø og 50 m fra vassdrag er maksimalt tillatt bebygd areal 165 m<sup>2</sup> for fritidsboliger inkludert andre mindre frittliggende byggverk

### **Besøksnæring/Reiseliv**

Besøksnæringen er en stor og viktig næring knyttet til knutepunktet Stjørdal/Trondheim Lufthavn Værnes og naturressursgrunnlaget med en av landets fremste lakseelver som næringsgrunnlag. Stjørdals beliggenhet mellom Midt-Skandinavias to store og dominerende reiselivsdestinasjoner - Trondheim og Åre betyr også et stort potensial for utvikling. Sett under ett er besøksnæring/reiseliv den største næringen i kommunen i antall arbeidsplasser.

Bygdebasert reiseliv og gårdsturisme gir spennende muligheter. Gjennom Auk - Smaker fra Stjørdalsfjøret og Route 26 er det etablert gode samarbeidsformer som kan tilby et mangfold av opplevelser.

Dette er næringer og virksomheter som ut ifra sin karakter, ikke er gjenspeilet i planen som egne formål.

Det er derimot et behov for å avsette et område til fritids- og turistformål i tilknytning til Steinvikholm slott.

Slottet er et ettertraktet turistmål, og det har blitt arrangert utendørsopera her gjennom mange år. Øya egner seg også utmerket til bading, og du kan fiske fra brygga.



Figur 6 Steinvikholm slott. Foto: Riksantikvaren, Åse Bitustøl

Det finnes en kiosk og parkering i området, men det er behov for en utbedring og utvidelse av eksisterende parkering og servicetilbud.

### **Råstoffutvinning**

Samfunnet er en storforbruker av geologiske byggeråstoffer som sand, grus og pukk. Det gjennomsnittlige forbruket i Norge ligger på i overkant av 10 tonn pr innbygger pr år. Det er i regionen fokus på håndtering av gravemasser fra utbygging av prosjekter med boliger, næring og offentlige tjenester, både i form av fortettingsprosjekter, små og store boligområder, næringsareal, skoler, barnehager, helse- og velferdssentre og parkeringskjellere, jf. prosjektet Bærekraftig massehåndtering i Trondheimsregionen.

Stjørdal kommune har følgende anlegg for råstoffutvinning i drift:

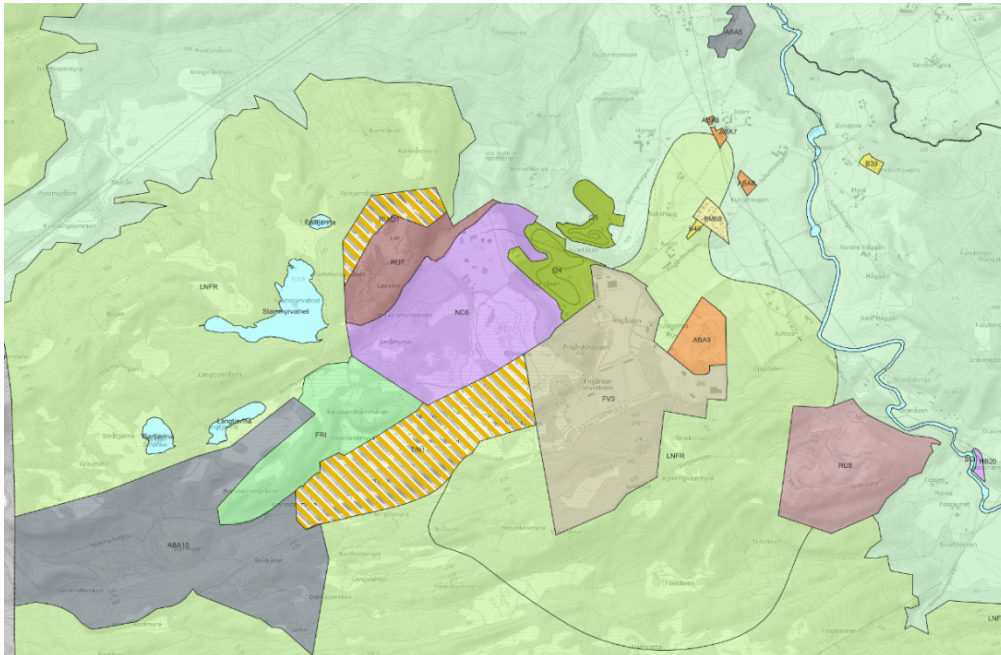
- Franzefoss Pukk avd. Fossberga: Uttak av stein og mottak og bearbeiding av asfalt og betong.
- Lauvåsen Pukk AS: Uttak av stein og mottak og bearbeiding av asfalt, betong og tegl
- Knottbakken: uttak av stein
- Hembre Grus AS: Uttak av sand og grus, Hegra
- Langstein massetak: Uttak av stein

Det er i planforslaget lagt opp til utvidelse av eksisterende uttaksområder på Lauvåsen og Fossberga. I høringsforslaget er det avsatt 390 daa til råstoffutvinning. Flere av innspillene er ønske om utvidelse av eksisterende masseuttak.

### **Massedeponi**

Massedeponi brukes i denne sammenhengen som en samlebetegnelse for alle typer områder der man skal ta imot masser fra bygge- og anleggsvirksomhet. Grovt sett kan deponivirksomheten deles i tre hovedkategorier; deponi for rene masser, deponi for forurensede masser, og mottak for resirkulering og gjenvinning av masser. Alle masser regnes som avfall fra det øyeblikket de fjernes fra anleggsområdet. Det er i dag et økt fokus på å redusere avfallsmengden gjennom gjenbruk, materialgjenvinning, utfylling og i siste instans deponering.

I høringsforslaget er det avsatt 1279 daa til massedeponi. ABA10 utgjør over 2/3 av det samlede arealet hvor det ikke har vært drevet uttak. Det samme gjelder ABA5 og ABA19. De øvrige innspillene er hovedsakelig knyttet til tidligere uttaksområder.



Figur 7 Nye arealer for råstoffutvinning/deponi på Lånke (innspill ABA5, RU/D1 og ABA10). Kartet viser videre hvilke områder som er avsatt til råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan, lilla farge. Område RU8 er eksisterende masseuttak.

## Grønnstruktur

Grønnstruktur er definert som veven av store og små naturpregede områder og er i plankartet vist med ulike formål:

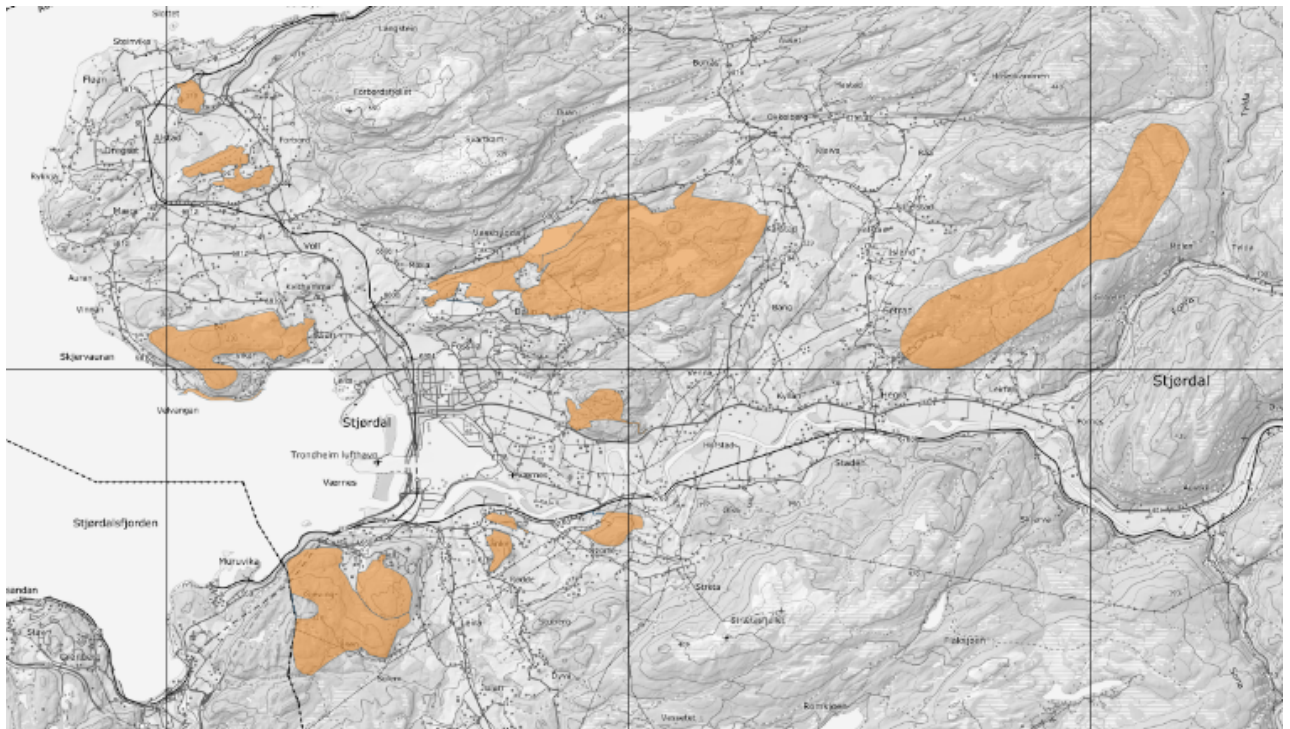
- Friområder og parker (Fri og Park)
- Hensynssone grønnstruktur (H540)
- Naturtyper og areal med viktige artsfunksjoner - Hensynssone naturmiljø (H560)
- Blågrønnstruktur (BG)

I tillegg er det tatt inn bestemmelser om ivaretagelse av snarveier, grønne korridorer, bytrær og alléer.

Et hovedprinsipp i planen er å sikre en sammenhengende grønnstruktur som forbinder boligområdene med markaområdene og strandområdene. Viktige grønne korridorer med stier, nærturer, kyststi, stiforbindelser fjord- fjell bør forsterkes og videreutvikles for å gi fine turmuligheter i hverdagen, og for å styrke det biologiske mangfoldet. Dette er ivare tatt i bestemmelsene til grønne kvaliteter og grønnstruktur.

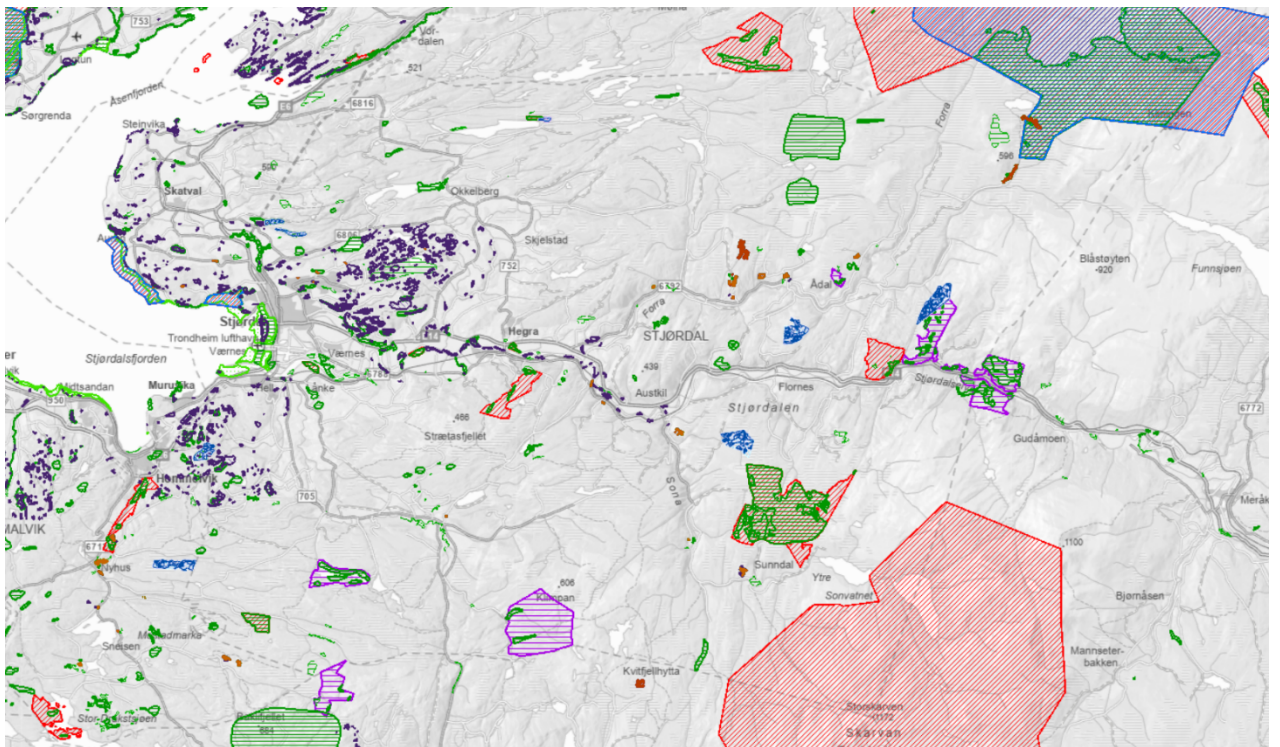
Det er i plankartet lagt inn blågrønnstruktur langs Gråelva, Stokkbekken og Stjørdalselva innenfor tettstedsområdet, strandområdet langs Tangen og to områder i tilknytning til flyplassområdet i tråd med kommunedelplan for Langøra med vannmiljø. I bestemmelsene er det stilt krav om byggegrense mot dyrka mark på 20 m og bredden på vegetasjonsbeltet fra vassdragskant skal være 10 m. Det er ønske om å forsterke og videreutvikle viktige grønne korridorer med stier, nærturer, kyststi og stiforbindelser fjord- fjell for å legge til rette for turmuligheter i hverdagen, og for å styrke det biologiske mangfoldet. Dette er ivare tatt i bestemmelsene til grønne kvaliteter og grønnstruktur. Det er videre stilt krav i bestemmelsene til at trær i by og trær over en viss stammeomkrets skal bevares. Dette er forhold som må følges opp i videre reguleringsplaner.

De mye brukte friluftsområdene i nærmiljøet (bymarkene) er avsatt som Hensynssone grønnstruktur i plankartet. Dette gjelder områder vist i figur 8 Figur 8. Dette er områder som kan karakteriseres som bymark.



Figur 8 Bymark. Kilde: Kartlegging av grønnstruktur i Stjørdal kommune

Stjørdal kommune utarbeidet i 2023 kommunedelplan for naturmangfold og det er et mål at alle registrerte naturtyper skal legges inn med hensynssone naturmiljø i plankartet. Nye registreringer blir fortløpende lagt inn i naturbase, og medfører behov for oppdatering av plankartet før sluttbehandling.



Figur 9 Oversikt over registrerte naturtyper i naturbase pr januar 2024

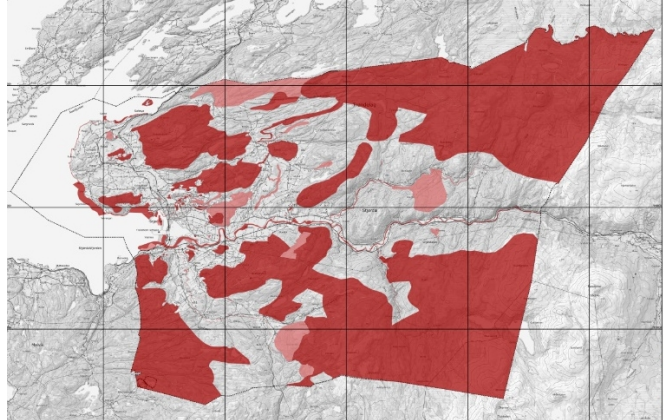


## Friluftsliv

Friluftsområder i Stjørdal er registrert og verdisatt etter kriteriene A = svært viktig friluftslivsområde, B = viktig friluftslivsområde, C = registrert friluftslivsområder. Mange av områdene er store og sammenhengende og er vurdert å være svært viktig for friluftslivet, jfr mørk rød farge i Figur 10.

Friluftsområdene er ikke vist med hensynssoner (H530) i plankartet med følgende unntak:

- statlig sikra friluftsområder: Håmmårsbukta, Steinvikkroa, Holmberget, Stolvika, Fosslia/Monsberga og Tønsåsen
- aktivt tilrettelagte friluftsområder med nærhet til mange: Forbordsfjellet og Strætasfjellet



Figur 10 Friluftsliv

Bruken av friluftsområdene, strandsonene og vassdrag i Stjørdal er i stadig endring. I takt med befolkningsveksten er det en rask økende bruk av utmarka til ulike aktiviteter innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Stjørdal kommune er opptatt av å legge til rette for friluftsliv og fysisk aktivitet for å fremme folkehelse og trivsel.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Planforslaget legger til grunn en forvaltning av de sjønære områdene og vassdrag som ivaretar de nasjonale føringene om tilgjengelighet for allmennheten i 100-metersbeltet. Dette er også ivaretatt langs vassdrag som vises i plankartet.

Det er i bestemmelsene stilt krav til at plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø skal gjelde med noen få unntak. Ny bebyggelse tillates ikke oppført langs vassdrag i en sone målt 50 m fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. og en sone på 20 m målt fra vannkant for bekker.

Naturlig kantvegetasjon skal sikres. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 10 m fra vassdragskant med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

Naturområder i sjø er ivaretatt som båndleggingsområder etter lov om naturvern.



Figur 11 Rødstilk i strandsonen på Halsøen. Foto: Per Inge Værnesbranden.  
Kilde Kommunedelplan for naturmangfold, Stjørdal kommune

### Tilbakeføring av areal

Listen nedenfor viser hvilke areal som er tilbakeført fra utbyggingsformål til LNFR, jfr. vedtatt i temasak i Utvalg Plan og Miljø 8.12.2021. Områdenummer refererer til gjeldene plan og omtale temasak.

Tilbakeført areal	Størrelse (daa)	Formål i dag	Foreslått formål
Hell N11	51,7	Framtidig næring	LNFR
Reppa/Værnesleiret J1	20,2	Framtidig næring	LNFR
Elvran J2	7,7	Bolig	LNFR
Forradalen GF1	37,0	Bolig	De delene som ikke er regulert til bolig i ny reguleringsplan tilbakeføres til LNFR spredt
Flora GF16	8,0	Bolig	LNFR
Sona GF13	2,9	Bolig	Dyrkamark tilbakeføres til LNFR
Hegra B7 og J6	50,2	Bolig	LNFR
Hegra B23	91,5	Bolig	LNFR
Skatval J7	10,9	Bolig	LNFR
Stjørdal by B15	5,3	Bolig	LNFR
Prestmoen FN	9,2	Framtidig næring	Del av området tilbakeføres til LNFR

I tillegg er det foretatt grensejusteringer og mindre endringer som medfører at totalt 835 daa er tilbakeført til LNFR.

### Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser og retningslinjer gjenspeiler samfunnsmålene og innholdet i kommunedelplaner og temaplaner som er vedtatt eller er under utarbeiding, spesielt gjelder dette kommunedelplan for naturmangfold, temaplan for grønnstruktur og klimaplan.

## SAMLA KONSEKVENSTREDNING<sup>1</sup>

### Samla virkning etter arealbruksendringer

Boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og råstoffutvinning/massedeponi utgjør de største arealendringene i planforslaget, og de største negative konsekvensene. Dette skyldes i hovedsak følgende forhold:

- Areal avsatt til bolig er langt over det dokumenterte behovet og mange områder ligger mer enn 2 km fra definerte tettstedssentrum i kommunen. Arealbeslaget medfører større omdisponeringer av natur og friluftsområder, jfr. samla virkning etter utredningstema.
- Areal avsatt til fritidsbebyggelse medfører mulighet for en dobling av antall fritidsboliger (til sammen 800). Basert på tilbudsetterspørselen er dette langt over behovet. Arealbeslaget medfører omdisponering av natur og friluftsområder og inngrep i områder uten tidligere inngrep, jfr. samla virkning etter utredningstema.
- Areal avsatt til råstoffutvinning og deponi utgjør 1690 daa. Det er positivt å legge til rette for tilgang til råstoffer, og det er videre viktig med tilgang til områder for mottak av masser for å legge til rette for gjenbruk og materialgjenvinning- men omfanget av områder for råstoffutvinning og deponiområder bør begrenses. Arealbeslaget medfører omdisponering av områder for dyrka mark og ravnedaler, jfr. samla virkning etter utredningstema.

Areal til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anlegg og tjenesteyting vil være positivt for sentrumsutviklingen og er vurdert å ha positiv konsekvens.

---

<sup>1</sup> Notat «Samla konsekvensvurdering» utarbeidet av Asplan Viak ligger til grunn for sammenstillingen.

Tabell 1 Samla virkning etter arealformål basert på nye arealer

Formål	Nye arealer, daa	Samla virkning
Boligbebyggelse	+1820,1	Stor negativ konsekvens
Fritidsbebyggelse	+323	Middels til stor negativ konsekvens
Sentrumsformål	+70	Positiv konsekvens
Offentlig eller privat tjenesteyting	+16,5	Positiv konsekvens
Fritids- og turistformål	+6,1	Ubetydelig til noe negativ konsekvens
Råstoffutvinning/massedeponi	+1690,0	Middels negativ konsekvens
Næringsbebyggelse	+174,3	Noe negativ konsekvens
Idrettsanlegg	+19,1	Ubetydelig til noe negativ
Andre typer bebyggelse og anlegg	+5,5	Ubetydelig til noe negativ konsekvens
Kombinert bebyggelse og anlegg	+253	Ubetydelig til noe negativ konsekvens
Forsvaret	+103,8	Ubetydelig

### Samla virkning etter utredningstema

De mest aktuelle utbyggingsområdene ligger nede på flata, hvor du også finner den mest verdifulle dyrkamarka, verneområder, verdifulle naturtyper, funksjonsområder og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. De sjønære områdene, gjenværende naturområder innenfor eksisterende bebyggelse og grøntkorridorer er viktige nærturområder og forbindelser ut til de store sammenhengende friluftsområdene.

Konsekvensutredningen viser at flere av de foreslåtte utbyggingsområdene kommer i konflikt med en eller flere av disse verdiene. Landbruk, friluftsliv og naturmangfold kommer ut med henholdsvis svært stor negativ konsekvens, middels til stor negativ konsekvens og middels negativ konsekvens.

Tabell 2 Samla virkning etter utredningstema

<b>Formål</b>	<b>Samla virkning av planforslaget (M-1941, V712)</b>
<b>Naturressurser</b>	
Landbruk	Svært stor negativ konsekvens
Reindrift	Noe negativ konsekvens
Kyst og fiske	Ingen endring
Råstoffutvinning	Positiv
<b>Vannmiljø og naturmangfold</b>	
Naturmangfold	Middels negativ konsekvens
Vannmiljø	Noe til middels negativ konsekvens
Vann -og vassdrag	Noe til middels negativ konsekvens
Drikkevann	Ingen endring
<b>Friluftsliv</b>	Middels til stor negativ konsekvens
<b>Landskap</b>	Noe til middels negativ konsekvens
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	Noe negativ konsekvens

Utredningstemaet infrastruktur og samordna areal og transportplanlegging er vurdert nærmere under overskriften «Drøfting av hovedmålene i samfunnsdelen» og «Drøfting av oppfyllelse av regionale og nasjonale mål». For de øvrige temaene i planprogrammet (tjenesteyting, folkehelse, energi, forurensing, støy og trafiksikkerhet), vises til konsekvensutredning og planbeskrivelse.

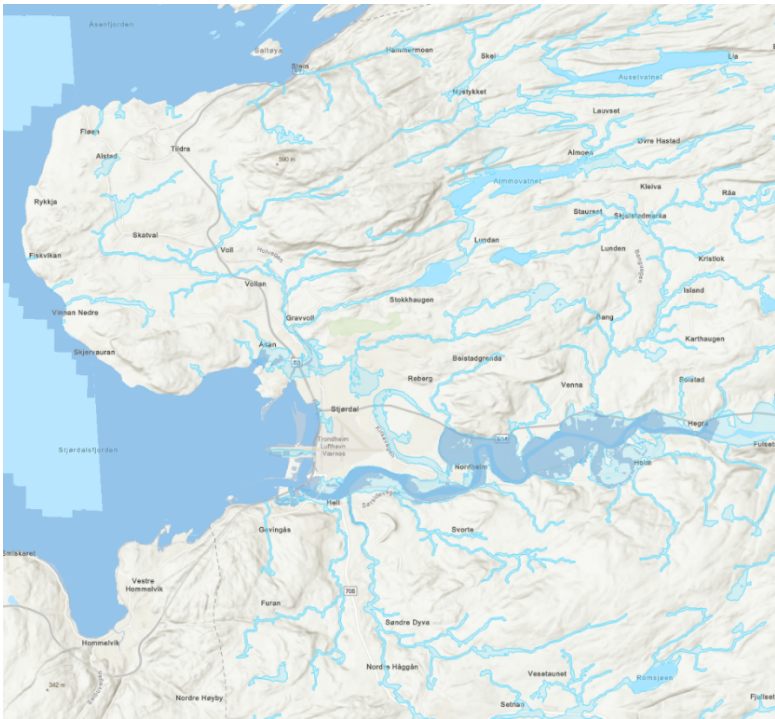
#### Oppsummering av risiko- og sårbarhets (ROS) -analyse<sup>2</sup>

Tabell 3 Tabell 3 gir en samlet vurdering av risiko- og sårbarhetstema i samsvar med vedtatt planprogram. Tabell 4 4

<sup>2</sup> ROS-analysen, datert 31.1.2024 (vedlegg 5), utarbeidet av Asplan Viak, ligger til grunn for oppsummeringen.

Tabell 3 Samlet vurdering av risiko- og sårbarhet av nye områder

<b>Tema</b>	<b>Vurdering</b>
<b>Skred</b>	
Snøskred	Flere områder er berørt - Nordre del av Storhaugen B11, B12, B13 F4, F6, FV4, ABA19, og RU9 i Skatval. I11 i Hegra. B35, B36 og ABA10, ABA12 og RU8 og T/N1 i Elvran. B44, B52, NC1 og NC4 i Lånke.
Jordskred	Begrenset omfang - F4 i Skatval. NC1, RU/D1 og RU8 i Elvran. B53 og NC1 i Lånke.
Steinsprang	Begrenset omfang - F4, F6 og FV4 i Skatval og B35 i Elvran.
Kvikkleire	Store deler av utbygde områder og tettsteder i kommunen ligger under marin grense. Det samme gjelder forslag til nye områder for bebyggelse og anlegg. Grunnen kan derfor bestå av marine avsetninger som består av sensitive masser/kvikkleire. Område B10 i sentrum og B27, P2, P3, I11, B28 og S11 i Hegra i ligger innenfor/delvis innenfor kjente kvikkleiresoner.
<b>Flom</b>	
200-årsflom m/klimapåslag	B3, B16, FOR/N3, FOR/N4, NB9, NB8, B11, B12 og B13 i Stjørdal sentrum. ABA19 i Skatval. NB18, NB19, RU4 og S14 i Hegra. F36, ABA10 og ABA12 i Elvran. B53 i Lånke.
Nærhet elver og bekker	Aktsomhetsområde flom dekker også mange mindre vassdrag.
Springflo/stormflo inkl. håvnivåstigning	FT5, SH2, i Skatval.
Overvann	Overvann er en problemstilling som må håndteres for alle utbyggingsområder.

<p>200-års flomsone (stormflo og elveflom) i Stjørdal</p>	
<p><b>Beredskap</b></p>	
<p>Tilgang for nødetater</p>	<p>B11, B12 og B13 ligger 4 km fra sentrum. Skatval, Hegra og Elvran fra 10-20 minutter, men B35 og B36 i Ytteråsen har utrykningstid på opp mot 30 min. Lånke utrykningstid på 10 min.</p>
<p>Slukkevann</p>	<p>Begrenset fare</p>
<p><b>Klimaendringer-naturfare</b></p>	<p>Endringer i klima, med bl.a. endringer i nedbørmengder og intensitet, kan gi risiko for eksisterende bebyggelse og for arealer tiltenkt ny bebyggelse. Det må være et særlig fokus på å ikke tillate ny utbygging på arealer med en høy risiko for naturfare, enten det er flomutsatt, skredutsatt eller i verste fall flere risikomomenter i et område. Flom kan f.eks. medføre økt erosjon som kan medføre skred i bl.a. kvikkleiresoner. Dette kan også medføre økt risiko for allerede etablert bebyggelse og anlegg</p>
<p><b>Kritisk infrastruktur</b></p>	
<p>Værnes lufthavn</p>	<p>Ligger i aktsomhetszone for flom</p>
<p>Jernbanestasjon/linje</p>	<p>Går gjennom kvikkleireområde ved Skatval</p>
<p>E6 og E14</p>	<p>E6 går gjennom kvikkleireområde ved Skatval og E14 grenser mot flomsone fra Stjørdalselva og ligger i utløpsområde for kvikkleire i Hegra. E6 under flyplassen og E14 under jernbanelinje ligger utsatt ved 100-års stormflo. E6 og E14 berøres av aktsomhetsområde for snøskred på flere strekninger.</p>
<p>Kraftverk</p>	<p>Det er flere kraftverk i Stjørdal kommune. Det er en egen forskrift som fremmer sikkerheten ved</p>

	vassdragsanlegg i Norge, forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften).
Vannverk	Stjørdal vannverk, Flora vannverk og Moen vannverk. Nedslagsfeltene for drikkevannskildene er angitt med sikringsone. Ingen av de nye utbyggingsområdene ligger i disse områdene. Drikkevannskildene må beskyttes mot forurensning for å sikre god vannkvalitet og tilstrekkelig sikkerhet for vannforsyningen.

Tabell 4 viser hvilke områder som får størst negativ virkning basert på samla virkning etter arealformål, utredningstema og ROS-analyse.

For bolig gjenspeiler tabellen videre at det er stor overkapasitet på områder avsatt til boliger både innenfor Stjørdal og omegn og innenfor tettstedene.



Tabell 4 4 Oversikt over områder med negativ påvirkning på flere tema

Område	Antall daa	Området gir negativ påvirkning innen følgende tema								
		Utenfor 1-2 km til tettsteds-	Naturmangfold /naturområder	Friluftsliv	Dyrka mark	Landskap	Vassdrag	Faresoner (ROS)	Kulturminner	
<b>Boliger</b>										
B3	19			X			X	X		
B11, B12, B13	793	X	X	X		X	X	X		
B15	190	X	X	X			X		X	
B16	38,1	X						X		
B18	38,1			X						
B19	65,8	X							X	
B23	113,9	X				X				
B25	60,3	X		X		X				
B30	149,4					X				
B44	15,1		X	X				X	X	
B47	12,6			X						
B48/B49	110,1			X						
<b>Fritidsbebyggelse</b>										
F22	184,5		X	X						
F36	68			X	Reindrift			X		
<b>Forretning- og Næringsbebyggelse</b>										
FOR/N3	14,9					X		X		
<b>Næringsbebyggelse</b>										
NC1	110,8		X	X		X		X		
NB18	8,6	Avstand til stamveg, konflikt tilliggende arealbruk, støy						X		
<b>Massedeponi</b>										
ABA5	34		X		X	X	X			
ABA10	1091,4		X	X			X	X		
ABA19	79				X		X	X		

## DRØFTING AV HOVEDMÅLENE I SAMFUNNSDELEN

### Ta hele kommunen i bruk

Kommuneplanens arealdel legger i tråd med samfunnsdelen opp til:

- Variert boligtilbud med god bokvalitet for alle befolkningsgrupper i alle deler

av kommunen.

- Soner for spredt boligbebyggelse i LNFR er et av hovedvirkemidlene i planen for å nå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å ta hele kommunen i bruk. Sonene åpner for boligbygging i de deler av kommunen der utbyggingspresset og bosettingsgrunnlaget er svakt, men åpner samtidig for spredt utbygging nær tettsteder og sentrum hvor utbyggingspresset er stort, og kan gi en utilsiktet virkning.

Avsatt areal til bolig er langt over det dokumenterte behovet.

### **Bygge en by**

Kommuneplanens arealdel legger i tråd med samfunnsdelen opp til:

- Fortetting i kommunedelsentra Skatval, Lånke og Hegra som vil kunne bidra til styrke kommunedelsenteret og legge til rette for et differensiert boligtilbud
- Fortetting i Stjørdal sentrum og i tilknytning til Stjørdal stasjon som vil kunne bidra til å styrke kundegrunnlaget for handel og byliv i sentrum og styrke Stjørdal som et regionalt senter
- Vekst og utviklingsmuligheter for næringslivet er løst gjennom en effektiv arealutnyttelse og bestemmelser for å sikre riktig type virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet).
- A og B -næringer og tjenesteyting på Tangenområdet i tillegg til handel med plasskrevende varer. Samtidig åpnes det for bolig i toppetasjene.

Det er viktig å ha en bevisst holdning til videre utvikling av Tangen-området. Det må ikke legges opp til en utvikling som konkurrerer med sentrum. Samtidig er det viktig å opprettholde en fleksibilitet i området med tanke på å kunne tilby næringsarealer til ulike behov over tid i aksene Trondheim-Stjørdal.

### **Trivsel, trygghet og mestring (sosial bærekraft)**

Kommuneplanens arealdel legger i tråd med samfunnsdelen opp til:

- Sammenhengende grønnstruktur som forbinder boligområdene med marka og strandområdene. Det er knyttet utfyllende bestemmelser til grønne kvaliteter og grønnstruktur og krav til dokumentasjon av hvordan helse, trivsel og sosiale og miljømessige forhold er ivaretatt i planer og prosjekter.

### **Klima og miljø**

Kommuneplanens arealdel legger i tråd med samfunnsdelen opp til:

- Faresoner på overordna nivå er lokalisert og vist med hensynssone.
- Naturtyper og viktige grønnstruktur er vist med hensynssone.
- Fortetting og tilrettelegging for utvikling av kommunedelsentra og Stjørdal som regionsenter som vil kunne bidra til å styrke kollektivtrafikken.
- Det er åpnet for tilrettelegging av flere boligområder som ligger mer enn 1-2 km utenfor by- og tettstedsområdene som vil ha motsatt effekt og føre til økt bilbruk. På avstander mellom 1-2 km er andelen gående 17 %, og bilførerandelen 72 %.

Planforslaget legger opp til omdisponering av 5441 daa fra LNFR til bebyggelse og anlegg og omdisponering av 116 daa fra grønnstruktur til bebyggelse. Arealendringer er en stor kilde til klimagassutslipp (12 % globalt), både gjennom nedbygging av karbonrike arealer (f.eks. myr, skog mv.) og spredt utbygging. Styring av arealbruken

står sentralt i arbeidet med å bremse klimaendringene, for tilpasning til et endret klima og for å stanse tap av naturmangfold.

### **Økonomi**

Stjørdal har generelt god kapasitet knyttet til sosial infrastruktur som skole, barnehage og øvrige tilbud innenfor kommunens tjenestespekter. De senere årene er også utskifting- og oppgraderingstakten økt på teknisk infrastruktur. Dette gjelder særlig knyttet til vann, avløp og separering av overvann fra eksisterende avløpsnett. Det er politisk vedtatt mål om å øke oppgraderingstakten og videreutvikle infrastrukturen på vann og avløp.

Målet om å ta hele kommunen i bruk, med tilrettelegging av nye boområder utenfor sentrum og tettstedssenter kan medføre økte utgifter til framføring av teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp). En større utbygging på Storhaugen (felt B11, B12 og B13) vil kunne medføre behov etablering av sosial infrastruktur (skole og barnehage). Spredt utbygging har en kostnad ift. reisetid og behov for transportkjøring til daglige gjøremål og sosiale treff, særskilt for barn og unge, men også for offentlige tjenester som helsetilbud og teknisk infrastruktur.

### **DRØFTING AV OPPFYLLELSE AV REGIONALE OG NASJONALE MÅL**

#### **Samordnet areal og transport**

Stjørdal kommune har forpliktet seg til byvekstavtalen for Trondheimsregionen 2023-2029, med mål om at hovedtyngden av arealutviklingen skal foregå i prioriterte tettstedsområder og innen gang- og sykkelavstand til disse. Arealplanlegging i tråd med byvekstavtalen og interkommunal arealplan for Trondheimsregionen er også tatt inn som delmål i samfunnsdelen.

74 % av avsatte områder for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel ligger utenfor tettstedsområdene og utenfor gang- og sykkelavstand på 1-2 km og hvor enkelte av områdene er lite lukrative for sykkel og gange pga. stigningsforhold. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter er i hovedsak lokalisert i Stjørdal sentrum i tråd med føringene i byvekstavtalen.

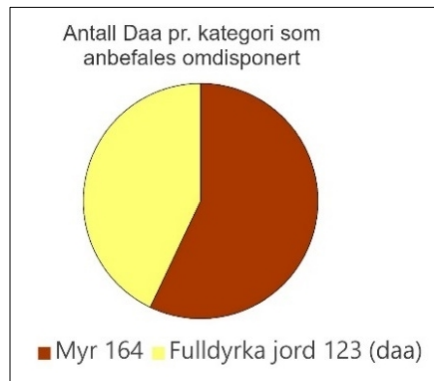
Lang avstand til tettstedssentre, samt dårlig kollektivtilbud utenfor Stjørdal sentrum vil gjøre at flere vil benytte seg av personbil for å få tilgang til hverdagslige tilbud som dagligvare, skole og helsetilbud.

#### **Regjeringens jordvernstrategi**

Regjeringen har som mål å øke den norske selvforsyningen av mat og redusere omdisponeringen av dyrka mark. I ny jordvernstrategi er målet at maksimalt 2000 dekar skal kunne omdisponeres pr år. Målet skal nås innen 2030. Strategien understreker at kommunene er særdeles viktige aktør i jordvernarbeidet. Det kongelige landbruks- og matdepartement og Det kongelig kommunal- og distriktsdepartement sendte i begynnelsen av 2024 ut et felles brev til kommunestyrepolitikere hvor det oppfordres til å gjøre mer for å redusere nedbygging av dyrka mark. Kommunene oppfordres til å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til LNFR. Det framgår videre av skrivet at dette ikke bør være et argument for å omdisponere matjord i en annen del av kommunen.

Stjørdal kommune har vedtatt at det bør ligge tungtveiende samfunnshensyn bak en omdisponering av jordbruksareal, og det bør alltid vurderes om det finnes alternative arealer som ikke utfordrer jordvernet i samme grad.

Planen legger opp til å tilbakeføre 107 daa fra byggeformål til LNFR og som er dyrket mark. Dette er i tråd med signalene fra regjeringen. Samtidig legger planen legger opp til en omdisponering av 123 daa fulldyrka jord til byggeformål, noe som er i strid med signalene.



Figur 12 Antall daa som omdisponeres fra fulldyrka jord og myr til andre formål

### Endringsloven - Nydyrking og nedbygging av myr

Landbruks- og matdepartementet sendte før jul forslag til oppfølging av anmodningsvedtak nr. 928 for 2023 fra Stortinget ut på høring. Stortinget ba der regjeringen om å legge fram et forslag om å oppheve lov 11. juni 2021 nr. 82. Endringsloven innebærer at nydyrking og annen nedbygging av myr bare kan skje om hensynet til klima, natur- og kulturlandskap blir ivaretatt gjennom en helhetlig plan godkjent av kommunen. Frist for høringa var 26.01.2024

Planen legger opp til en omdisponering av 164 daa myr til byggeformål.

### Vurdering:

Planforslaget vil styrke Stjørdal sentrum, som et attraktivt og aktivt regionsenter og legge til rette for utvikling og vekst i hele kommunen. Det er lagt vekt på fortetting med kvalitet, og det er i planen foretatt en vurdering av hvilke områder innenfor Stjørdal sentrum som tåler høy fortetting, moderat fortetting og hvor det ikke bør tillates fortetting. Stjørdal stasjon og Trondheim Lufthavn Værnes utvikles som knutepunkt for næringsliv. Det er foretatt en vurdering etter ABC-prinsippet. Målsetningen er at en slik lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, sikre gjensidig tilgjengelighet mellom næringsvirksomheter og andre tilbud, arbeidstagere og besøkende, og et godt tettstedsmiljø. Kommunedirektøren mener at planforslaget på en god måte ivaretar hensynet til å effektivt utnytte dagens kapasiteter innenfor kommunesentret og tettstedene.

Det er lagt vekt på at alle innbyggerne i kommunen har mulighet for nærhet til kommunens tjenester og fasiliteter. En sammenhengende grønnstruktur forbinder

boligområdene med markaområdene og strandområdene noe som legger til rette for økt aktivitet og turer i nærmiljøet. Grønne lommer i form av små parker, friområder og gatetrær bidrar til å fremme økt trivsel og fungerer som sosiale møteplasser og bidrar til bedre folkehelse. Kommunedirektøren ser behov for å gjøre en nærmere vurdering av støy til sluttbehandlingen knyttet til minste stille uteoppholdsareal m<sup>2</sup>/boenhet og grenseverdier for støy i offentlige friområder, parker, grønnstruktur mv.

Det er generelt god til svært god kapasitet på barnehagene rundt de forskjellige tettstedene. Det samme gjelder barneskolene og ungdomsskolene. Befolkningsutvikling og prognoser gir ingen nye arealbehov for barnehage og barne- og ungdomsskoler, men Skatval skole kan få en utfordring ved en større utbygging i tettstedet og ved en omfattende utbygging på Storhaugen vil det være aktuelt å sette av areal til ny barnehage og skole. Dette vil videre medføre større investeringer i teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp).

Kommunedirektøren har i planforslag datert 01.03.2024 tatt inn områder i samsvar med tidligere politisk behandling av temasaker i Utvalg Plan og Miljø innspillene. Noen av områdene framstår imidlertid etter en samla konsekvensutredning av arealbruksendringer og utredningstema (Asplan Viak, 28.02.2024) å komme i konflikt med kommunens klima- og miljømål samt regionale og nasjonale mål. Dette gjelder først og fremst områder vist i tabell 4. Oversikt over områder med negativ påvirkning på flere tema.

Prognoser for befolkningsutvikling og boligbehov viser at det avsatte areal til bolig er langt over det dokumenterte behovet i planperioden og areal avsatt til fritidsbebyggelse er langt større enn etterspørselen. Det er positivt å legge til rette for råstoffutvinning og deponi med hensyn på å redusere transportbehovet. Det er videre viktig med tilgang til områder for mottak av masser for å legge til rette for gjenbruk og materialgjenvinning. Omfanget av deponiområder bør begrenses og deponiområder i ravedaler og jordbruksområder bør unngås.

Kommunedirektøren har betenkeligheter med å legge ut Storhaugen felt B11, B12 og B13 og B25 i Vassbygda ut fra en behovsvurdering og ut fra en vurdering av samlede virkninger, men velger å opprettholde områdene med bakgrunn i kst. vedtak 25.01.2024 om vannforsyning fra Ausetvatnet, punkt 6: *Den skal legges slik at beboere på strekningen fra Okkelberg, gjennom Vassbygda til Kvislabakken kan koble seg på vannledningen. Det skal samtidig planlegges for et avløpssystem på hele strekningen, som dimensjoneres for ny boligbygging i området samt om nødvendig også for området mellom Vassbygda og golfbanen, jf. [Saksprotokoll](#) kommunestyret 25.01.2024 sak PS 15/24.*

På bakgrunn av vedtaket anbefaler kommunedirektøren at Storhaugen felt B11, B12 og B13 og felt B25 i Vassbygda blir liggende som en arealreserve for framtidig boligbehov. Det er i bestemmelsene stilt krav til områderegulering for felt B11, B12 og B13 for å sikre en helhetlig utvikling og for å kunne ivareta kvalitetene og registrerte naturverdier, kantsoner og viktige grønndrag mv i området. Det er videre krav til ny samleveg til E6/Ringveg Nord og krav om tilknytning til ny vannledning fra Ausetvatnet og ny avløpsledning.

Kommunedirektøren har betenkeligheter med å legge ut et stort deponiområde på Stormyra, ABA 10. Området ligger i tilknytning til andre næringsområder som er støyende og krever skjerming fra omgivelsene, og kommunedirektøren velger å opprettholde området for å få det belyst i høringen.

## Kommunedirektørens tilråding

Kommunedirektøren tilrår at forslag til kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2023-2035, med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

### I. Følgende områder tas ut før høring og offentlig ettersyn.

Innspill	Område	Antall daa	Begrunnelse
B3	Sentrum	19	LNFR, Friluftsliv, vassdrag, faresoner (ROS)
B15	Skatval	190	LNFR, avstand til sentrum, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, vassdrag. kulturminner
B16	Skatval	38,1	LNFR, avstand til sentrum, faresoner (ROS)
B18	Skatval	38,1	LNFR, friluftsliv, kulturminner
B19	Skatval	65,8	LNFR, avstand til sentrum, kulturminner
B23	Skatval	113,9	LNFR, avstand til sentrum. landskap
B30	Hegra	149,4	LNFR, landskap
B44	Lånke	15,1	LNFR, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, faresoner (ROS), kulturminner.
B47	Lånke	12,6	LNFR, friluftsliv
B48/B49	Lånke	110,1	LNFR, friluftsliv
F22	Sentrum	184,5	LNFR, naturområde, friluftsliv
F36	Elvran	68	LNFR, Reindrift, friluftsliv, faresoner (ROS)
FOR/N3	Sentrum	14,9	Dyrka jord, faresoner (ROS)  (Areal som er regulert dvs, eiendom 102/71 og 102/971 opprettholdes som bygge og anleggsformål, mens øvrige arealer tilbakeføres til landbruk)
NC1	Lånke	110,8	LNFR, naturmangfold/naturområder, friluftsliv, landskap, faresoner (ROS)  (Areal regulert til næring i reguleringsplan, plan-ID 2-038 opprettholdes.)
NB18	Hegra	8,6	Avstand til stamveg, konflikt tilliggende arealbruk, støy, faresoner (ROS)
ABA5	Lånke	34	LNFR, naturmangfold/naturområde, dyrka mark, landskap, vassdrag
ABA19	Skatval	79	LNFR, dyrka mark, vassdrag, faresoner (ROS)

- II. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse oppdateres i samsvar med vedtak.
- III. Før sluttbehandling skal det vurderes om det skal legges inn uteromskrav (MUA) til minste stille areal m<sup>2</sup>/boenhet jf. tabell 2 i Retningslinje for

behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det skal også vurderes om utvalgte offentlige friområder, parker, grønnstruktur mv skal synliggjøres og gis vern gjennom kommuneplanen ved krav til konkrete grenseverdier jf. tabell 3 i retningslinjen.