

Oppdragsgiver: Stjørdal Kommune
 Oppdragsnavn: KU og ROS for arealplan Stjørdal kommune
 Oppdragsnummer: 634301-02
 Utarbeidet av: Bjørg Wethal
 Oppdragsleder: Julie Nordhagen
 Dato: 05.02.2025
 Tilgjengelighet: Velg et element.

Endringer etter formannskapsvedtak

1. Vedtak formannskapet
2. Endringer i boligreserve
 - 2.1. Boligreserve i KPA 2013-2022
 - 2.2. Boligreserve i planforslaget 05.02.2025
 - 2.3. Bestemmelser og retningslinjer
3. Endringer i plankart
 - 3.1. Tangen-området
 - 3.2. Området øst for E6
 - 3.3. Hellsenteret og hotellet
 - 3.4. Sentrumsområdet
 - 3.5. Stjørdal stasjon
 - 3.6. Andre mindre endringer i plankartet
4. LNF Spredt boligbebyggelse
 - 4.1. Fareområder og aktsomhetsområder
 - 4.2. Arealer med dyrka jord
 - 4.3. Areal for LNFR Spredt boligbygging
5. Endringer i bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg

Versjonslogg:

01	05.02.25	Nytt dokument	BW	JN
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Vedtak formannskapet

Forslag til kommuneplan, datert 01.03.2024 var oppe til behandling i formannskapet i møtet 16.05.2024, sak PS 60/2024. Formannskapet vedtok å sende planen tilbake til administrasjonen for videre arbeid før utlegging.

Det har i forbindelse med bearbeidingen av planmateriale vært avholdt flere avklaringsmøter mellom politikere og administrasjon. Dette har resultert i endringer i boligreserve, endringer i plankartet og en forenkling av bestemmelser og retningslinjer.

2. Endringer i boligreserve

Det er på bakgrunn av vedtak i formannskapet og avklaringsmøter foretatt en ny gjennomgang av boligreserven i kommunen. Dette omfatter boligreserven i KPA 2013-2022 og boligreserve i planforslaget. De nye tallene framgår av Tabell 1 og er en vesentlig endring i forhold til tidligere beregninger. Den totale boligreserven for planperioden utgjør 5269-5483.

Tabell 1 Boligreserve

Område	Boligbehov	Boligreserve i KPA 2013-2022	Tilført areal bolig i høringsforslag	Boligreserve i høringsforslag (antall boliger i nye B-områder)
Stjørdal tettsted	1000 boliger	947 boliger	881 daa	1743-1943 boenheter
Skatval	125 boliger	210 boliger	568 daa	815 boenheter
Skjelstadmarka		Tatt ut grendefelt (20 boliger)	1 daa	169 boenheter
Hegra	100 boliger	50- 64 boliger	273 daa	382 boenheter
Flornes		Tatt ut grendefelt (35 boliger)	44 daa	61 boenheter
Elvran	24 boliger (ca. 2 boliger pr år)	40 boliger	40 daa	56 boenheter
Lånke	228 boliger	265 boliger	395 daa	586 boenheter
Totalt	1477 boliger	1457-1471 boliger	2323 daa	3812-4012 boenheter

2.1. Boligreserve i KPA 2013-2022

Ved en ny gjennomgang av planreserven i KPA 2013-2022 viser det seg at flere områder som lå inne i tidligere beregnet boligreserve er ferdig utbygd eller at det bare gjenstår et fåtall antall boliger. Boligreserven i KPA 2013-2022 er på bakgrunn av dette redusert med 461 boenheter. I tillegg har grendefeltene blitt vektet to ganger, dette utgjør 130 boliger. Til sammen er boligreserven i KPA 2013-2022 redusert med 591 boliger.

2.2. Boligreserve i planforslaget 05.02.2025

Det er foretatt en ny vurdering av boligreserven i planforslaget, basert på en større andel eneboliger og småhusbebyggelse i tråd med vedtak i formannskapet.

Vurderingen bygger på vedlagt beregningsgrunnlag, basert på boligtyper og hvor stor %-andel av boligarealet som kan bebygges. Eksempler er hentet fra tilsvarende områder i Stjørdal kommune.

Følgende beregningsgrunnlag er lagt til grunn for vurdering av boligreserve i planforslaget:

- Eneboliger 1,4 boenheter pr daa
- Rekkehus 2,4 boenheter pr daa
- Leilighetsblokk 7,6 boenheter pr daa

Boligreserven i høringsforslaget er basert på nye vurderingen mellom 3812 - 4012, noe som utgjør en vesentlig reduksjon på fra tidligere beregninger.

2.3. Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene til nye boligområder og fortetningsområder er redigert i tråd med ny vurdering av boligreserven. Det betyr at kravet til antall boenheter innenfor nye boligområder og fortetningsområder er tatt ut av bestemmelsene. Det er i stedet gitt bestemmelser om boligtype og utnyttelsesgrad.

3. Endringer i plankart

3.1. Tangen-området

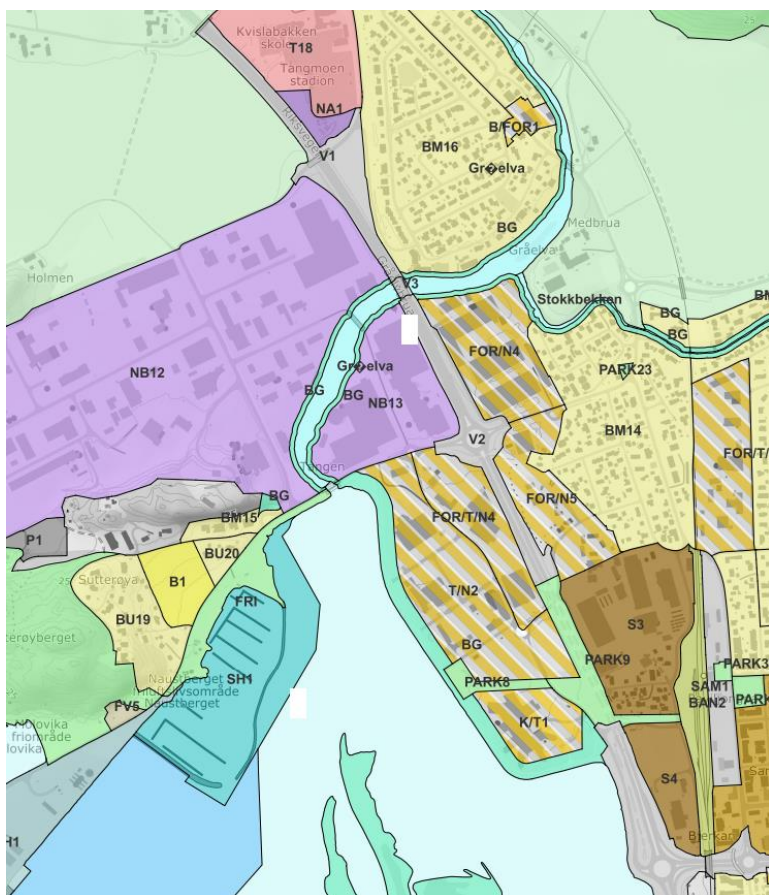
Tangen-området er i formannskapsvedtaket pekt på som et viktig næringsområde sammen med Sutterø, hvor det ikke bør åpnes for virksomheter som utfordrer hovedformålet. I samråd med vedtak i formannskapet frarådes det å legge til rette for boliger i kombinasjon med B-næring. Etablering av boliger i området kan komme i konflikt med eksisterende virksomhet i området og vil kunne legge begrensninger på videre utvikling. Planforslaget slik det nå foreligger gir større fleksibilitet og forutsigbarhet for næringsvirksomheten.

Det er i samsvar med vedtak i formannskapet og senere drøftinger foretatt en justeringer av type næring som skal kunne etableres Tangen-området. Dette har medført en justering av tidligere B/FOR/T/N1 og B/FOR/T/N2.

B/FOR/T/N1 er delt inn i to områder:

- Området øst for Wessels veg mellom Havnegata og Elvegata har i planforslag datert 05.02.2025 fått benevnelsen FOR/T/N4 hvor det tillates A-næring, tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal og forretning med unntak av dagligvare.
- Området vest for Wessels veg mellom Havnegata og Statoiltomta har i planforslag datert 05.02.2025 fått benevnelsen T/N2 hvor det tillates B-næring og tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal. Det er i samsvar med dagens bruk ikke åpnet for forretning

B/FOR/T/N2 Statoiltomta har i planforslag datert 05.02.2025 fått benevnelsen K/T1 hvor det tillates kontor og tjenesteyting som ikke krever uteoppholdsareal. Det er i samsvar med dagens bruk ikke åpnet for A- og B-næring eller forretning.



Figur 3-1 Utsnitt av høringsforslag, datert 05.02.2025 Tangen-området

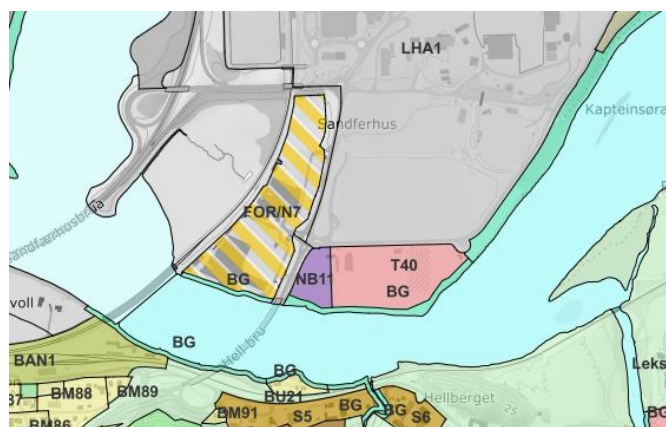
3.2. Området øst for E6

Det er videre gjort en ny vurdering av områdene øst for E6 som omfatter FOR/N4 og FOR/N5, se Figur 3-1. Det er med bakgrunn i politisk ønske om å opprettholde et bærekraftig sentrum og ha et bredt tilfang av områder for B-næring foreslått å ta ut A-næring i disse to områdene. Bestemmelsene for FOR/N4 og FOR/N5 er revidert slik at det nå kun er åpnet for B-næring og handel med plasskrevende varer.

3.3. Hellsenteret og hotellet

Det er i tillegg foretatt følgende supplering av bestemmelsene for Hellsenteret og hotellet som var uteglemt i forrige versjon:

- Innenfor området tillates hotell, bevertning og konferansevirksomhet, handel med plasskrevende varer og dagligvare inntil 1500 m².



Figur 3-2 Hellsenteret og hotellet, FOR/N7

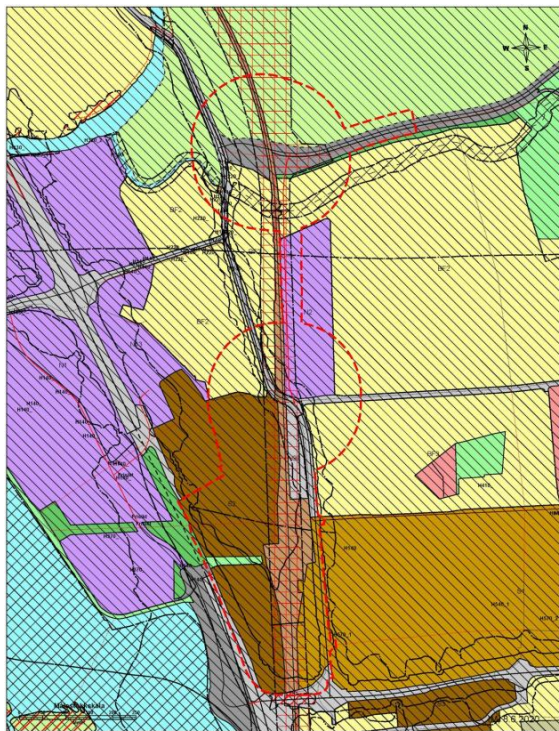
3.4. Sentrumsområdet

Formannskapet har vedtatt at avgrensning av sentrumsområdet skal beholdes som i dag. I planforslag datert 05.02.2025 er avgrensning av sentrumsformålet, S1 i samsvar med gjeldende detaljregulering for Stjørdal sentrum, vedtatt 22.08 2019. Sentrumsformål S2 er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel.

Området sør for E14 er i gjeldende plan vist som sentrumsformål, mens den i planforslaget er vist som kombinert formål FOR/T/N2. Begrunnelsen for endringen er at området er lite egnet for etablering av boliger på grunn av forsvarets interesser i sør samt støyforholdene i området, flystøy, støy fra E6 og E18 og støy fra jernbane. Det er med utgangspunkt i formannskapsvedtaket lagt opp til at det fortsatt kan være forretning inklusiv dagligvare, tjenesteyting og A- og B-næring inkl. bensinstasjon.

3.5. Stjørdal stasjon

Føringen for Stjørdal stasjon er at området skal utvikles til et fremtidsrettet knutepunkt.



Figur 3-3 Planavgrensning områdeplan (rød stiplet strek. med gjeldende arealdel som bakgrunn)

Føringen for områdereguleringen for Stjørdal stasjonsområde er at det skal legges til rette for dobbeltsporet jernbane, lokal og regional busstransport, sykkel- og bilparkering, samt fortetting til sentrumsformål. Det er et mål å knytte arealene øst og vest for jernbanesporet tettere sammen, med bedre forbindelse for gående og syklende.

Inntil områdeplanen er politisk behandlet har kommunedirektør valgt å opprettholde gjeldende arealdel med bestemmelse om at endelig planavklaring skjer i områdereguleringen. Når områdereguleringen for Stjørdal stasjonsområde blir vedtatt, vil denne gjelde foran kommuneplanens areadel.

3.6. Andre mindre endringer i plankartet

Det er på bakgrunn av vedtak i formannskapet og godkjente reguleringsplaner gjort følgende mindre endringer i plankartet 05.02.2025

- Lagt inn nye støysoner fra AVINOR mottatt juni 2024
- Kvithammer er lagt inn som Tjenesteyting, T50
- Lagt inn NC7 som framtidig næring i tråd med ny reguleringsplan
- Grense for B14, ABA12, T22 er tilpasset reguleringsplan
- ABA24 er lagt inn ved siden av ABA8 som framtidig område, jf. oppstart av reguleringsplan for området.

Det er videre foretatt mindre korreksjoner som følge av tilpasning til eiendomsgrenser, senterlinje veg og parkområde over Tangen-tunnelen.

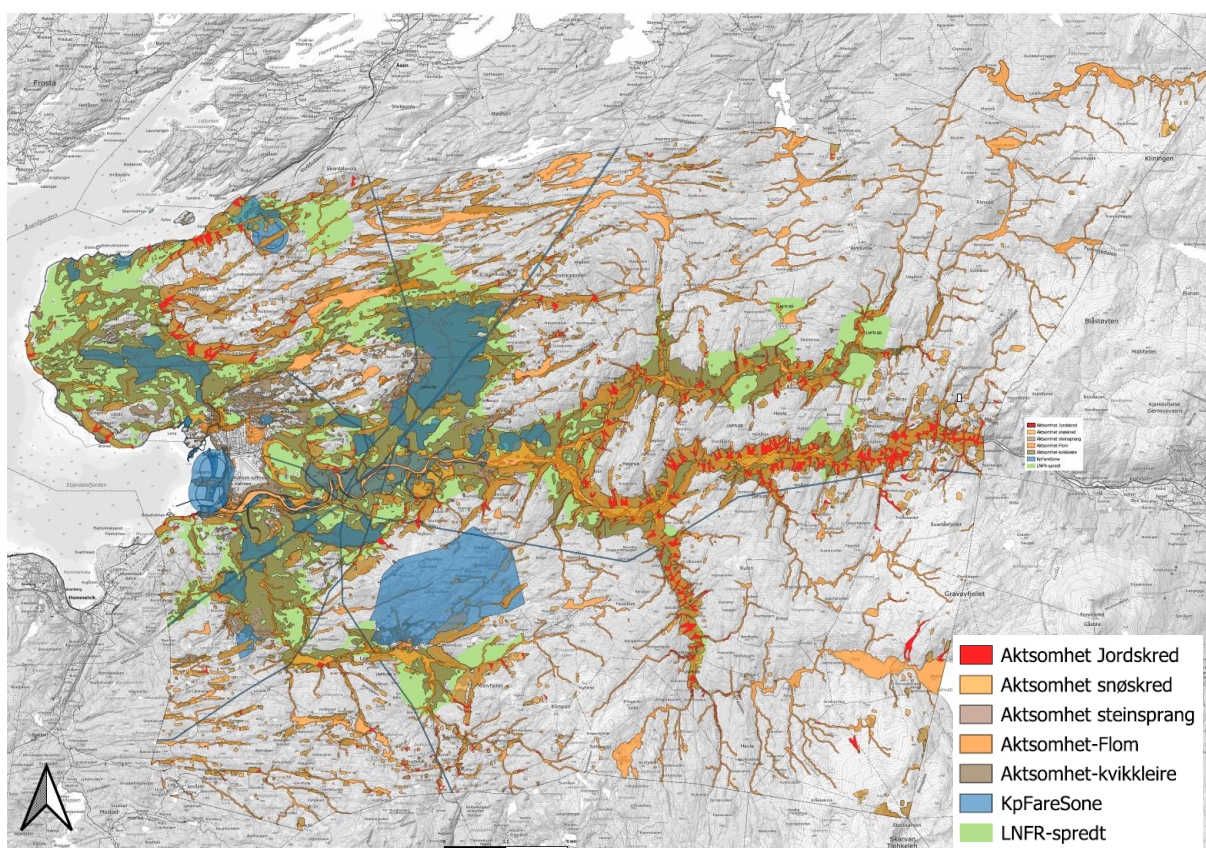
4. LNF Spredt boligbebyggelse

4.1. Fareområder og aktsomhetsområder

Det er innenfor Stjørdal kommune registrert en rekke fare- og aktsomhetsområder. Fareområde kvikkleire og fareområde flom er lagt inn i plankartet. Det samme er aktsomhetskart for ras og skred. Aktsomhetskart for flom og kvikkleire er av hensyn til lesbarheten ikke lagt inn i plankartet, men foreligger som eget temakart. Grunnlaget for fare- og aktsomhetsområdene framgår av bestemmelsene.

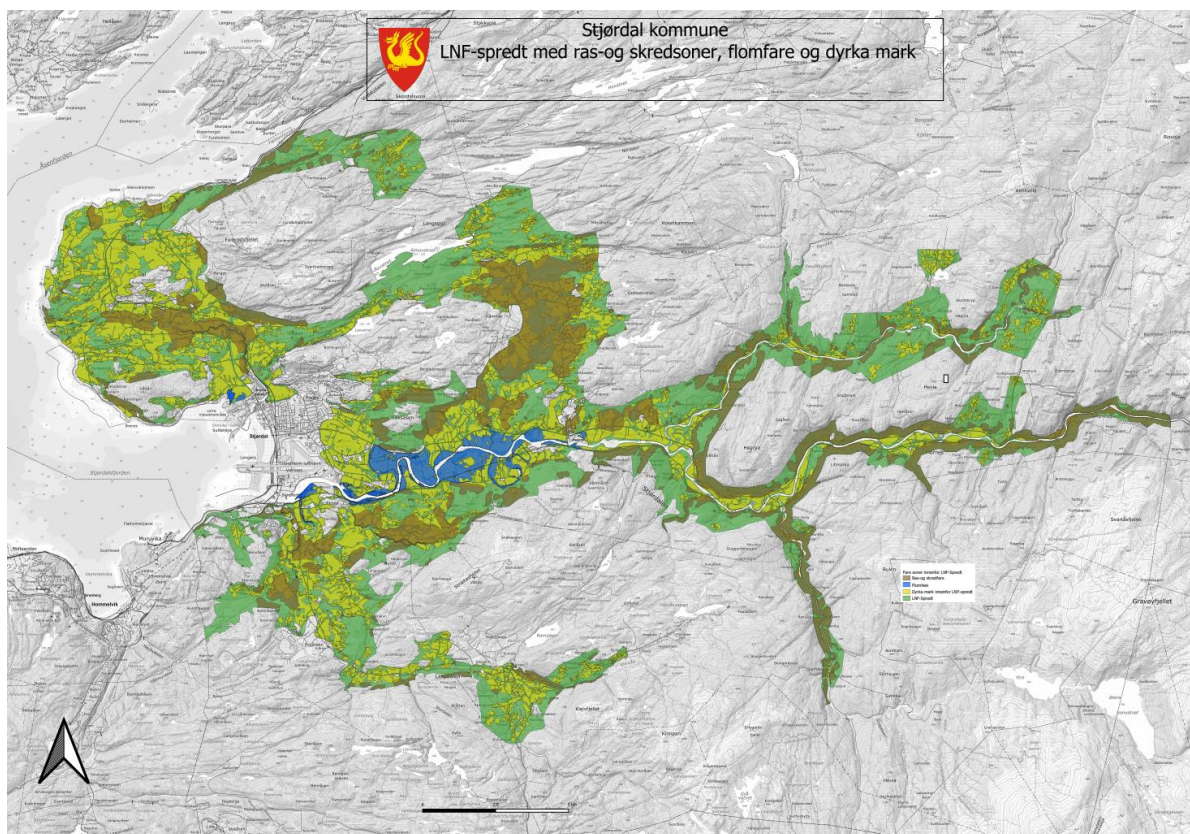
Nedenfor er alle fareområder (blå farge) og aktsomhetsområdene vist i et samlekart. Kartet viser også forslag til LNF Spredt boligbebyggelse (lys grønn farge).

Kartet viser i tillegg høyspenningsanlegg, restriskjonsområder AVINOR, sone for militær virksomhet, hensynssone brann - og eksplosjonsfare og skytebane, vist med hensynssone i plankartet.



Figur 4-1 Sammenstilling av fare- og aktsomhetsområder, hensynssone høyspenningsanlegg, restriskjonsområder AVINOR, sone for militær virksomhet, hensynssone brann - og eksplosjonsfare og skytebane.

Det er i tråd med formannskapetets tilbakemeldinger ikke åpnet for spredt utbygging i områder som omfattes av fareområde kvikkleire, fareområde flom og aktsomhetsområder for ras og skred, jfr. Figur 4-2. Dette medfører i realiteten en vesentlig reduksjon i arealet som er avsatt til LNFR spredt boligbygging.



Figur 4-2 Omfanget av LNFR Spredt boligbygging som viser områder for dyrka jord (gulgrønn farge) og fareområde kvikkleire (brungrønn), fareområde flom (blå farge) og aktsomhetsområder for ras og skred (brunrøtt).

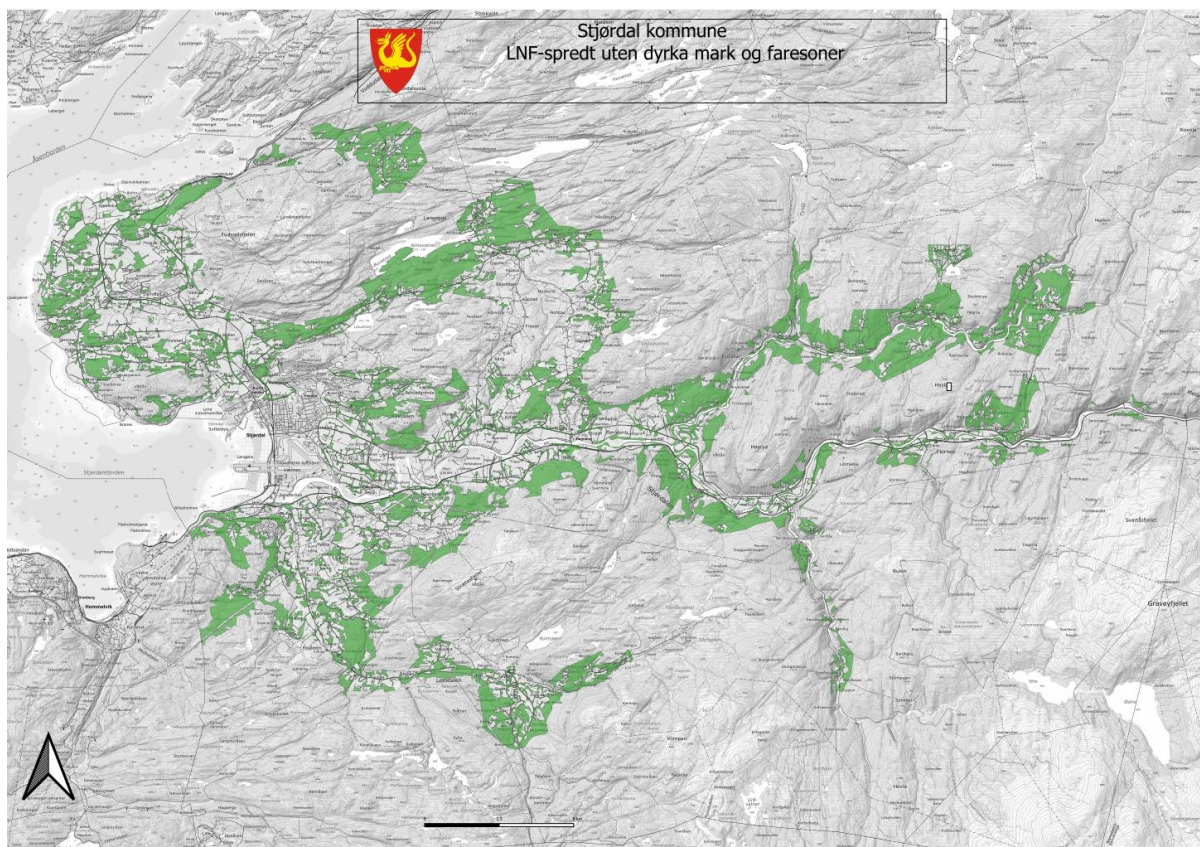
4.2. Arealer med dyrka jord

Det er i målsetting til kommuneplanens arealdel at det skal føres en restriktiv jordvernpolitikk. Dette er klargjort i bestemmelsene ved at det ikke er tillatt med spredt boligbygging på dyrka jord. Dette medfører i realiteten en vesentlig reduksjon i arealet som er avsatt til LNFR spredt boligbygging.

4.3. Areal for LNFR Spredt boligbygging

Det er i plankartet vist et stort sammenhengende område for LNFR spredt boligbebyggelse på til sammen 198 920 daa. I bestemmelsene til LNFR spredt boligbebyggelse er det tatt inn en formulering om at det ikke er tillatt med utbygging på dyrka jord og i fareområde kvikkleire, i fareområde flom og i aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Dette medfører i realiteten en vesentlig reduksjon av LNFR spredt boligbygging.

Arealet for LNFR spredt boligbygging er i realiteten redusert med 116 294 daa slik at LNFR spredt boligbygging utgjør 82 626 daa, jfr. Figur 4-3. På grunn av plantekniske utfordringer gjenspeiler ikke plankartet det reelle arealet for LNFR spredt boligbygging. Dette vil bli rettet opp til 2.gangsbehandling



Figur 4-3 Temakart som viser det reelle arealet for LNFR spredt boligbygging

I bestemmelsene det videre foreslått at utbygging i LNFR spredt i skal unngås i områder aktsomhetsområde kvikkleire og aktsomhetsområde flomfare.

5. Endringer i bestemmelser og retningslinjer

Det er foretatt en grundig gjennomgang av bestemmelser datert 01.01.2024 med bakgrunn i formannskapetets vedtak.

Hovedtrekk i endringene:

- Det er generelt foretatt en forenkling og omstrukturering av bestemmelsene med henvisning til gjeldende lovverk, retningslinjer, teknisk forskrift eller kommunale dokumenter (utbyggingsavtaler, hovedplan veg, hovedvegnett sykkel) i stedet for å gjenta innholdet.
- Det er laget en egen liste over reguleringsplaner som er vedtatt etter 01.07.2009, se vedlegg. Alle disse planene går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel går likevel foran ved arealformål eller planbestemmelser i strid med kommuneplanen når det gjelder grønnstruktur, LNFR, bestemmelsesområder, sikringssoner og faresoner.
- Punkt om opparbeidelsesplikt er tatt ut siden det ivaretas av pbl
- Handtering av overvann er samlet i pkt. 2.1.2 og bestemmelsene er endret i samsvar med nye veiledere.
- Det er foretatt en endring i bestemmelsene til nye boligområder og fortettingsområder. Kravet til antall boenheter innenfor nye boligområder og fortettingsområder er tatt ut av bestemmelsene. Det er i stedet gitt bestemmelser om boligtype og utnyttelsesgrad.
- Det er foretatt en endring av bestemmelsene for parkering for boliger som ligger under sentrumsformål og områder med høy fortetting, pkt. 2.3.4 c) i tråd med bestemmelsene for Sentrumsplanen
- Det er foretatt en endring av bestemmelser til FOR/T/N4FOR/T/N4, T/N2, K/T1, FOR/N4, FOR/N5 og FOR/T/N2 jfr. redegjørelse kapittel 3.
- Det er foretatt en endring i bestemmelsene til LNFR spredt boligbygging hvor det framgår at det ikke er tillatt med utbygging på dyrka jord, i fareområde kvikkleire, i fareområde flom og i aktsomhetsområder for ras og skred.
- Det er foretatt en endring av bestemmelsene for faresoner, basert på innspill fra NVE i andre kommuneplaner. Dette gjelder pkt. 4.3.2 Fareområde kvikkleire, pkt. 4.3.2 Aktsomhetsområde for kvikkleire, pkt. 4.3.3 Aktsomhetsområde for ras og skred, pkt. 4.3.4 Fareområde flom og pkt. 4.3.5 Aktsomhetsområde flom.
- Under bevaring kulturmiljø pkt. 4.5.3 b) Værnes hovedgård er prosatekst tatt ut og erstattet med link til forskrift og Landsverneplan for forsvaret
- Under båndleggingsområder pkt. 4.6 er prosatekst tatt ut og erstattet med link til gjeldende forskrifter.

For mer detaljerte endringer vises til sammenstillingsdokument, datert 05.02.2025

Vedlegg

Oversikt over planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel
 Listen over planer som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel er oppdatert pr
 27.01.2025. Listen vil bli oppdatert fortløpende inntil kommuneplanens arealdel er
 endelig godkjent.

Planident	Plannavn	Ikkraftredelsesdato
0-5-2019	Kommunedelplan Langøra med vannmiljø 2018 - 2027	2/14/2019
1-020-B	Dullumsvegen 17	9/1/2011
1-081-B	Stokkanv 57	6/21/2018
1-099-D	Snekkeriet	9/7/2012
1-101-B	Fossliberg boligfelt - endring	8/29/2012
1-107-H	Sigurd Jarls v-Ertsgaards g 6 - endring	5/9/2012
1-107-I	Sentrumsplanen-Dregsethvegen 8 og 10	2/14/2013
1-154-D	Husbyhagen B1	9/16/2009
1-154-E	Husbyhagen B1-B3	11/9/2011
1-154-F	Husbyhagen - mindre endring -parkering	6/5/2013
1-199-A	Del av Hjeseng gård	3/14/2012
1-199-B	Del av Hjeseng gård - endring	10/15/2015
1-200-B	Parsell E14 fra kryss E6 - Stjørdal brannstasjon	12/8/2010
1-200-C	E6-Havnekrysset-Kvithammer	2/6/2013
1-202-A	Trondheim lufthavn Værnes - endring	8/9/2013
1-204-A	Prestmoen II. Del av gnr 108 bnr 30, del av bnr 26-27	9/7/2011
1-206-C	Stjørdal sentrum - Evjebakken	3/14/2012
1-206-D	Kjøpmannsgata 7	5/22/2014
1-207-A	Stokkan ungdomsskole-Vikans Minde,boliger	8/26/2009
1-210 G	Detaljregulering for Husbyåsen - justering av uteareal	5/24/2023
1-210-A	Husbyåsen - felt B1-B6	8/25/2010
1-210-B	Husbyåsen K1 - barnehage - detaljplan - mindre reguleringsendring	1/23/2014
1-210-C	Husbyåsen mindre endring	12/11/2013
1-210-F	Husbyåsen-B12	10/7/2021
1-211-A	Husby-Fosslia detaljplan-delfelt B3	6/20/2012
1-211-B	Husby-Fosslia detaljplan-delfelt B4	6/10/2014
1-212-A	Nedre Ringbanen - Lillemoen FK1 og FK2	9/1/2011

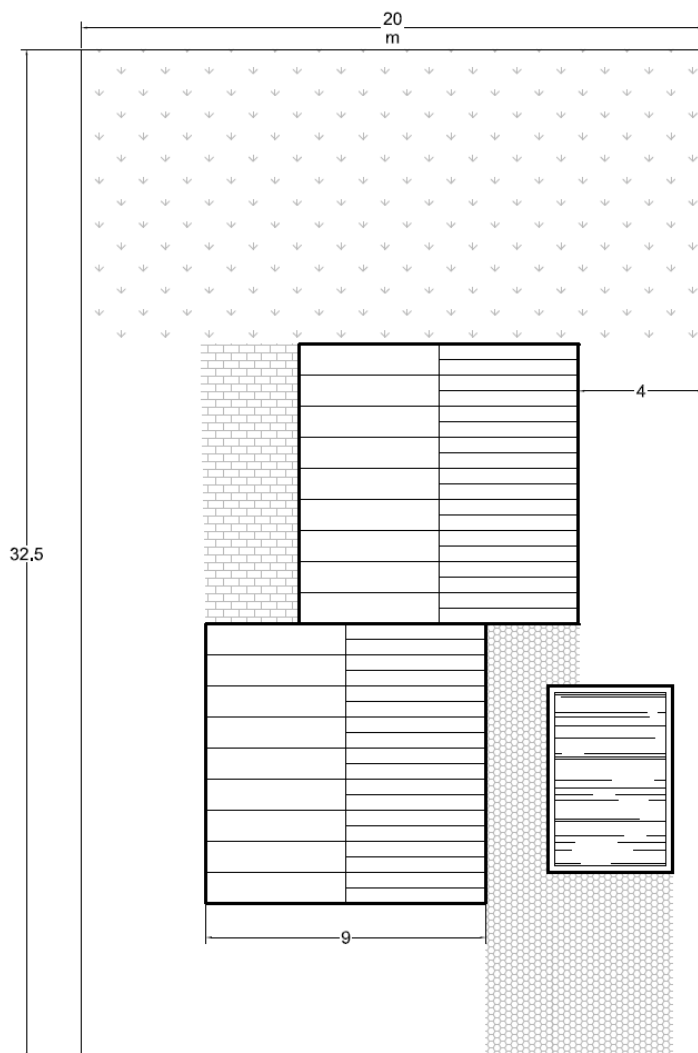
1-218-A	Tangen	1/27/2010
1-218-B	Tangen næringsområde Sone B (AKOMB1 og PARK2)	9/22/2010
1-218-C	Mindre endring for Tangen næringsområde	4/17/2024
1-220-A	Stjørdal småbåthavn	11/6/2017
1-220-B	Planendring i reguleringsplan 1-220 Stjørdal småbåthavn	4/19/2023
1-222	Del av 105/2 og 220 Værnesgata - lekeområde	11/26/2009
1-223	Øverlands Minde / Ole Vig VG Skole	9/30/2010
1-224-A	Del av Sutterøen gnr 82 bnr 1 m/flere	4/9/2014
1-225	Husbyfaret/Husbyvegen 38-40	3/24/2011
1-228	Ringveg Nord, parsell C-Havnegata, E6-Innherredsvegen	6/16/2011
1-228-B	Munkhauggata - lekeareal	1/26/2017
1-229	Rosenlund-Husbyvegen 17-19	2/3/2011
1-230	Sandfærhus	5/26/2011
1-231	Auka-FV32 - g-s veg	5/31/2012
1-233	Prestmoen kulturpark	11/28/2013
1-234	Gartnerikvartalet	9/12/2013
1-235	Blinktunet	11/22/2012
1-238	Fosslivegen 14-18	5/21/2015
1-239	Kvislabakken barnehage og barneskole	2/27/2013
1-241	Ole Vigs gate-Nordregata gnr 84 bnr 99, 167 og 219	4/24/2014
1-244	Områdeplan B26 Dregsethvegen	6/19/2014
1-244-A	Detaljplan B26 Dregsethvegen	2/18/2016
1-245	Sandfærhus Parkering	4/27/2017
1-247	Kirkevegen 12	6/13/2018
1-249	Prestmovegen 39 B - detaljregulering	11/16/2017
1-250-A	Storvika og omegn	4/19/2023
1-251	Stjørdal sentrum	8/22/2019
1-252-A	Husbyjordet detaljregulering	3/25/2020
1-253	Ydstines hangar	10/15/2015
1-254-A	Øymoen - Veisletta Næringsareal -Mindre reguleringsendring	10/30/2019
1-255	E6 Helltunnelen – Værneskrysset	6/14/2017
1-262	Havnegata 16, 18, 20A, 20B og 20C	11/16/2017
1-263	Fosslia skole	10/6/2016
1-266	Ydstines næringsareal	5/31/2024
1-267	Fosslia omsorgsboliger	9/10/2020

1-268	Kvislabakken - B3 Nettet	9/9/2021
1-271-A	Mindre endring-Nedre Ringbanen-Lillemoen	10/30/2019
1-275-A	Ringbanen Boligområde	8/28/2024
1-276	Breidablikkvegen 1 – Stjørdal helsehus	11/22/2018
1-277	Havna Panorama	3/24/2022
1-278	Del av Yrkesvegen - Detaljregulering kvartal BS8	5/23/2019
1-279	Evja nord (N6)	1/30/2020
1-280	E14 gang- og sykkelveg Stjørdal - Hegra	12/8/2021
1-281	Kvartalet Kjøpmannsgata - Parkvegen - Hotellgata	6/18/2020
1-282-A	Fortau Kirkevegen - Lillemoen	8/28/2024
1-283	Fortau Husbyfaret - Evja	5/28/2020
2-020-A	Masseuttak i Fossberga	10/4/2012
2-024-C	Rødde østre - liten endring	9/10/2014
2-030-D	Geving 3 - område KS4-detaljplan	5/12/2010
2-030-E	Geving 3 - delplan 2 - endring	6/13/2014
2-030-F	Geving 3 - delplan 2 - mindre endring	10/26/2016
2-030-G	Geving 3 - KS1 og KS5, Måssåhatten-endring	10/28/2015
2-033-B	Meråkerbanen Hell- endring	5/25/2011
2-042-C	Björgmyran vest - endring	11/5/2014
2-045-A	Tønsåsen Barnehage	6/8/2022
2-046	Lauvåsen næringsområde og steinbrudd	3/25/2010
2-048	Gevingåsen - nedre del 162/42 + 366 - boliger	2/4/2010
2-053	Gevingåsen jernbanetunnel	7/30/2009
2-055	Veglo miljøservice	2/4/2010
2-055-A	Veglo Miljøservice - endring	1/28/2016
2-058	Reguleringsplan for Hell-Værnes på Nordlandsbanen samt del av Hell	3/20/2014
2-059	Einbakken - GF15 - gnr 188 bnr 7	10/15/2015
2-062	Geving Boligområde	3/16/2016
2-063	Områdereguleringsplan for Hell arena	11/30/2023
2-064-A	Tønsåsen boligfelt	5/11/2022
2-065	Fauskåsen hyttegrend	6/20/2019
2-066	Detaljregulering av gang- og sykkelveg fv. 705, Björgmyran-Frigården	1/28/2021
2-068	Tønsåsen næringsområde	5/28/2020
2-069	Reguleringsplan gang- og sykkelvei Fylkesv 705 Elvarli - Elvran kapell	2/18/2021
2-071	Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke	11/21/2019

2-072	E6 Helltunnelen - Hellstranda	5/28/2020
3-032-A	Arnstadåsen III - område O1	12/8/2010
3-032-B	Arnstadåsen III - område O1 - endring	1/25/2018
3-036	Steinvik lager	3/29/2012
3-037	E6 - Tillertoppen	11/25/2010
3-038-A	E6 Kvithammer – Voldsdalen, gang/sykkelveg	4/17/2024
3-039	Arnstadåsen IV - område O2	3/20/2014
3-041	Fv42 Omlegging ved Skei	9/18/2014
3-042	Rykken Nordre grendefelt - GF3	10/6/2016
3-043	Seljelia hyttefelt	1/25/2018
3-044	Rykkja Vestre	11/17/2016
3-045	Skatvalshaugen Boligfelt	4/2/2020
3-047	ARNSTADÅSEN - MÆHRE/HUSBY	1/25/2018
3-048	Øvre Arnstadåsen boligområde	5/23/2024
3-051-A	Holvegen-Detaljregulering	2/7/2024
3-052	Jernbanekulvert Langstein - detaljregulering	5/28/2020
3-053-B	Detaljregulering E6 Kvithammar-Åsen, parsell Stjørdal kommune	3/13/2024
4-002-D	Skjelstadfeltet sør - endring	11/21/2012
4-024-D	Skårån boligfelt - B1 - endring	6/25/2014
4-033	Staden - Hegra stasjonsområde	12/8/2010
4-034	Hembre masseuttak	9/11/2014
4-040	Gråelva Skjelstadmark - elveforbygging	3/25/2010
4-041	Bergkunstmuseet	2/18/2016
4-042	Stortjønna og Lilletjønna hytteområde	11/24/2011
4-044	Skårån boligfelt 1. etappe, byggetrinn 3	5/26/2011
4-046	Kyllan Nedre, gnr.233 bnr.1	6/16/2011
4-047	Hegreneset	9/18/2014
4-048	Forra bru E14	12/19/2013
4-049	Brattbekktjønna hyttefelt	9/7/2017
4-050	E14 Forra bru - Flomes	4/10/2019
4-051	KV19 Tomtbakkan	9/18/2014
4-054	Hegra Bruk, gnr. 228, bnr. 120, 124 m.fl	12/20/2018
4-055	Hegra barneskole	2/14/2019
4-056	Mobakkan boligfelt	11/26/2020
5001	5001 Detaljregulering av kvartal BS5	8/31/2023

5002	Nordsletta boliger - detaljregulering	6/17/2021
5003	Prestovegen boliger	6/15/2023
5004	Veiskille boligområde 87/4 - Kvislabakken	2/15/2024
5010	Langstein masseuttak	3/23/2023
5011	Sætnan deponi	3/21/2024
5013	Skatval skole, idrettshall, barnehage m.m. - reguleringsendring	2/9/2022
5017	Husbykleiva, felt C4	6/15/2023
5018	Thyholtvegen 2 med veg	9/5/2024
5019	Stjørødal stasjon - spor og tverrforbindelse	6/15/2023
5020	Hegra skole- og fritidsområde	5/25/2022
5021	Alstad kryssingsspor	4/27/2023
5022	Elverheimgata 10	4/27/2022
5023	Ringbanen B1 – mindre endring av 1-183	2/8/2023
5025	Halsen skoleområde	6/15/2023
5033-A	Sutterøya industriområde - planendring	12/6/2023
5035	Rundkjøring og gang- og sykkelveg Holvegen - Skatvalkrysset	11/21/2024

BOLIGTYPE: ENEBOLIG



Tomtestørrelse: 650 m² (20 x 32.5)

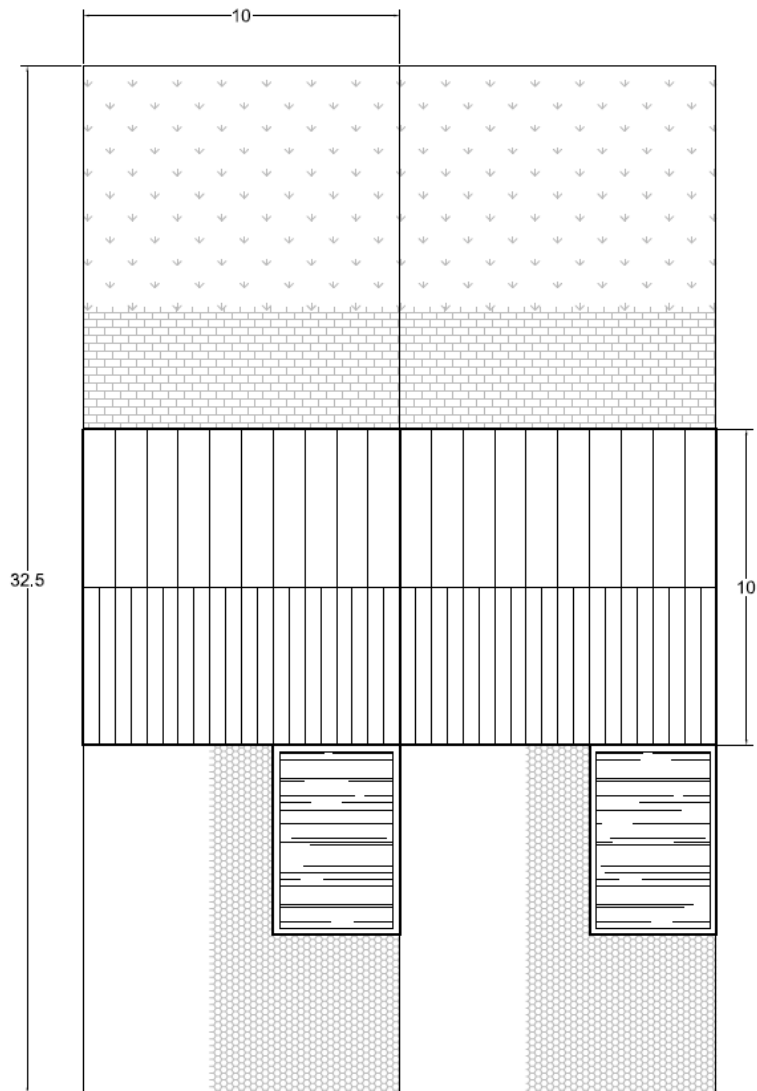
Bolig: Bruksareal ca. 145 m² (indre mål) når oppført 1 etg.

Bolig: Bruksareal ca. 218 (indre mål) når oppført i 2 etg. (beregnet som 1.5 etg. pga. skråtak/knevegg).

Garasje: 22 m² (indre mål).

MUA: 250 m² (egnet for lek og opphold)

BOLIGTYPE: REKKEHUS



Tomtestørrelse: 325 m² (10 x 32.5)

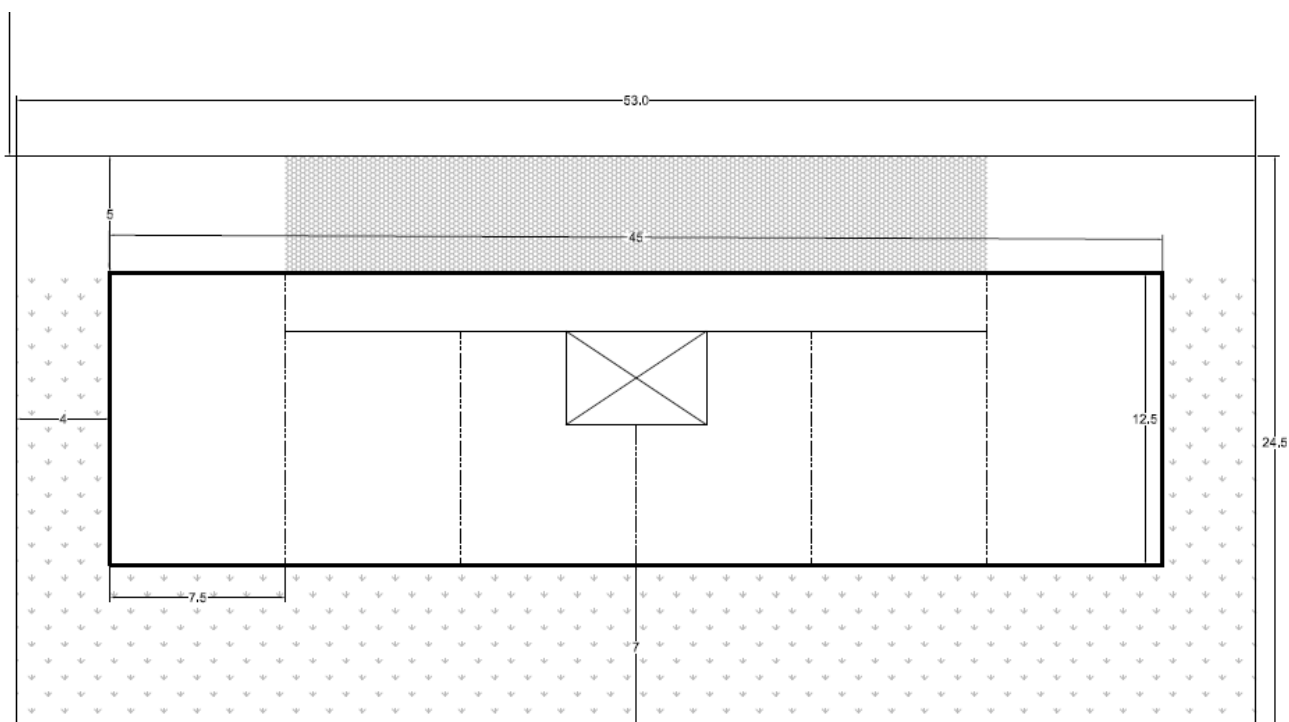
Bolig: Bruksareal ca. 90 m² (indre mål) når oppført 1 etg.

Bolig: Bruksareal ca. 135 m² (indre mål) når oppført i 2 etg. (beregnet som 1.5 etg. pga. skråtak/knevegg).

Garasje: 22 m² (indre mål).

MUA: 200 m² (egnet for lek og opphold)

BOLIGTYPE: LEILIGHETSBYGG



Tomtestørrelse: 1300 m² (24.5 x 53 m)

Bolig: Bruksareal for tre leilighetsstørrelser (indre mål): ca. 80 m², 66 m², 55 m²

Antall leiligheter: 18 leiligheter i 3 etg, 24 leiligheter i 4 etg., Beregningsgrunnlag, 20 leiligheter i snitt.

Garasje: Parkeringskjeller

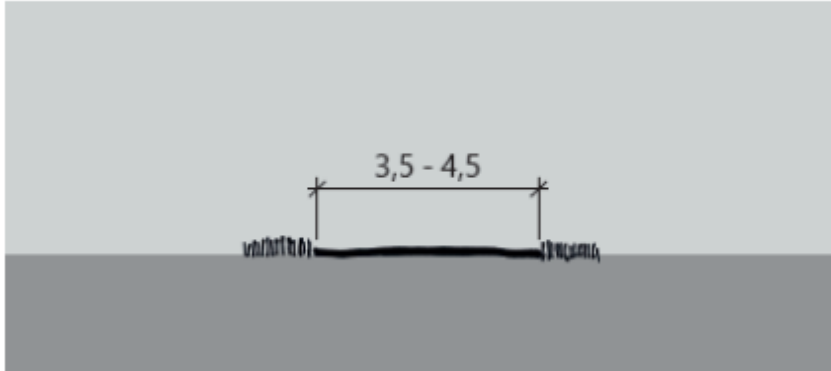
MUA: 20 m² pr. leilighet (Balkong, andel av bakkeareal)

Anbefalt minsteavstand til tomt for tilsvarende leilighets hus vis-à-vis: 25 meter, fratrukket areal som vil ligge i denne sona: vegareal, uteoppholdsareal.

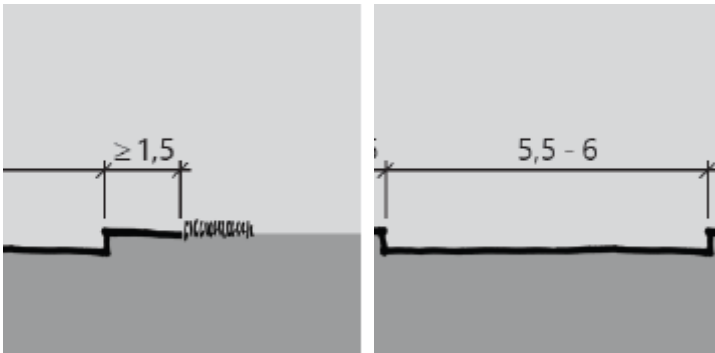
ADKOMSTVEG TIL BOLIGER

Boliggater/boligveger bør utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Snuplass bør anlegges i enden av vegen.

Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres, med bredde 3,5 – 4,5 m.



Fortau i boliggater/boligveger bør ha bredde minimum 1,5 m. Gatene/vegene kan utformes med fortau (ensidig eller tosidig). Ved behov, med mye trafikk, lange strekninger og høyere hastighet (40 km/t) kan det være hensiktsmessig med større vegbredde (5 og 5.5 meter + skuldre).



Adkomstveg med regulert bredde på 6 meter gir følgende muligheter:

Kjørebredde: **3.5 meter** med 0.5 meter skulder, alternativt med ensidig 2 meter fortau (0.25 skulder)

Kjørebredde **4 meter** med 0.5 meter skulder, alternativt med ensidig 1.5 meter fortau (0.25 skulder)

Kjørebredde **4.5 meter** med 0.5 meter skulder, alternativt med ensidig 1.5 meter fortau (0.25 skulder)

Kjørebredde **5.0 meter** med 0.5 meter skulder.

Kjørebredde **5.5 meter** med 0.25 meter skulder.

Skulder kan inngå i asfaltert bredde eller som grusskulder.

FELLES LEKE- OG UTEOPPHOLSAREAL

Alle boliger skal ha tilgang på leke- og uteoppholdsareal. Arealet kan fordeles på privat og felles uteoppholdsareal.

Følgende norm legges til grunn for aktuelle boligområder:

50 m² pr boenhet, hvorav minst 40% skal være lokalisert til fellesareal: **20 m² pr. boenhet**

For leiligheter antas at 60% skal være lokalisert til fellesareal: **30 m² pr. boenhet**



Utsnitt boligområde m/fellesareal (pil)

FELLES PARKERING

Tabell 4.7.1.2—1 — Dimensjoner for tverrstilt parkering ved ulike vinkler.

a (°)	b (m)	c (m)	d (m)	e (m)	f (m)	g (m)	Areal per plass når 10 plasser anlegges (m ²)	Areal per plass når 100 plasser anlegges (m ²)
45	2,5	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,5	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,5	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Parkeringsnorm som anvendes:

Minimum 1.5 til maksimum 2 plasser pr. boenhet for eneboliger og rekkehus.

Minimum 1.2/1.5 til maksimum 2 plasser pr. boenhet for leiligheter under og over 60 m².

Krav til fellesparkering:

Eneboliger antas å oppfylle p-krav på egen grunn, jfr. illustrasjon, altså **0 plass til fellesparkering**.

Rekkehus antas å må sette av **0.5 plass pr. boenhet** til fellesparkering.

Leiligheter antas å måtte sette av $0.2 + 0.5/2 = 0.35$ **plass pr. boenhet** i fellesparkering.

Arealavsett:

Det legges til grunn 90 graders parkering med lommebredde på 2.5 meter. Dette gir et samla areal pr. plass på **20 m²**. Se nederste rad ovenfor.

Eneboliger avsetter **0 m²** pr. boenhet til fellesparkering. (0x20=0)

Rekkehus avsetter **10 m²** pr boenhet til fellesparkering. (0.5x20=10)

Leilighetsblokk avsetter **140 m²** pr blokk til fellesparkering. (0.35x20=7, 7x20 leiligheter=140)

«BRUTTO» BOLIGAREAL PR. DAA

ENEBOLIG:

Tomtestørrelse: 650 m²

Tilliggende veggrunn: 6 meters bredde/2= 3 meter x tomtas bredde, 20 meter= 60 m²

Felles uteoppholdsareal: 20 m²

Felles parkering: 0 m²

Sum: 650+60+20+0 = 730 m²

1000 m²/730m²= **1.4 «brutto» boligareal pr. daa**

REKKEHUS:

Tomtestørrelse: 325 m²

Tilliggende veggrunn: 6 meters bredde/2= 3 meter x tomtas bredde, 20 meter= 60 m²

Felles uteoppholdsareal: 20 m²

Felles parkering: 10 m²

Sum: 325+60+20+10 = 415 m²

1000 m²/415 m²= **2.4 «brutto» boligareal pr. daa**

LEILIGHETSHUS

Tomtestørrelse: 1300 m²

Tilliggende veggrunn: 6 meters bredde/2= 3 meter x tomtas bredde, 53 meter= 159 m²

Felles uteoppholdsareal pr. blokk: 30 m² x 20 leiligheter: 600 m²

Felles parkering pr. blokk: 140 m²

Avstandsareal: 25x53= 1325 m² - 900 m² (overnevnte areal som vil ligge mellom blokkene) =425

Sum: 1300+159+600+140+425 = 2624 m² / 20 leiligheter=131 m²

1000 m²/131 m²= **7.6 «brutto» boligareal pr. daa**

ANNET IKKE BEBYGGBART AREAL

25% av avsatt område for boliger kan antas å gå bort til annet areal som ikke kan bebygges, i hovedsak naturområder, friområder, offentlig vegsystem, eventuelt jord- og skogbruksarealer. Ikke overraskende går mest areal bort i bratt og kollete terreng. Antagelse er basert på erfaringstall fra tre eksempler som vist nedenfor, hvor gjennomsnittsberegning er som følger: $43\%+18\%+16\% = 77\%$, hvor $77/3 = 25\%$.

REGULERINGSPLAN FOR HUSBYÅSEN

Totalt: 200 daa

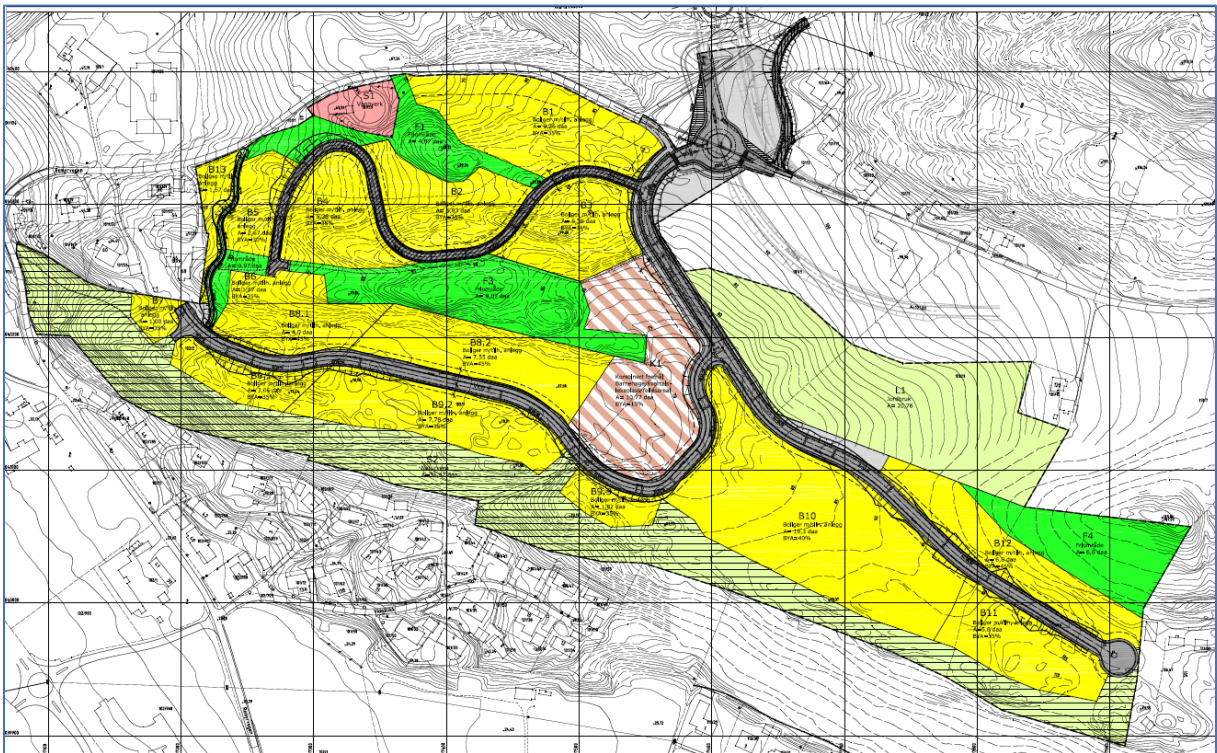
Areal som ikke kan bebygges

Naturområde: 31 daa

Friområder: 22 daa

Jordbruk: 21 daa

Overordnet vegsystem (samle- og hovedveg): Ca. 12 daa



Sum annet ikke - bebyggbart areal: 86 daa.

I prosent av totalareal på 200 daa: **43 %**.

REGULERINGSPLAN FOR FOSSLIA

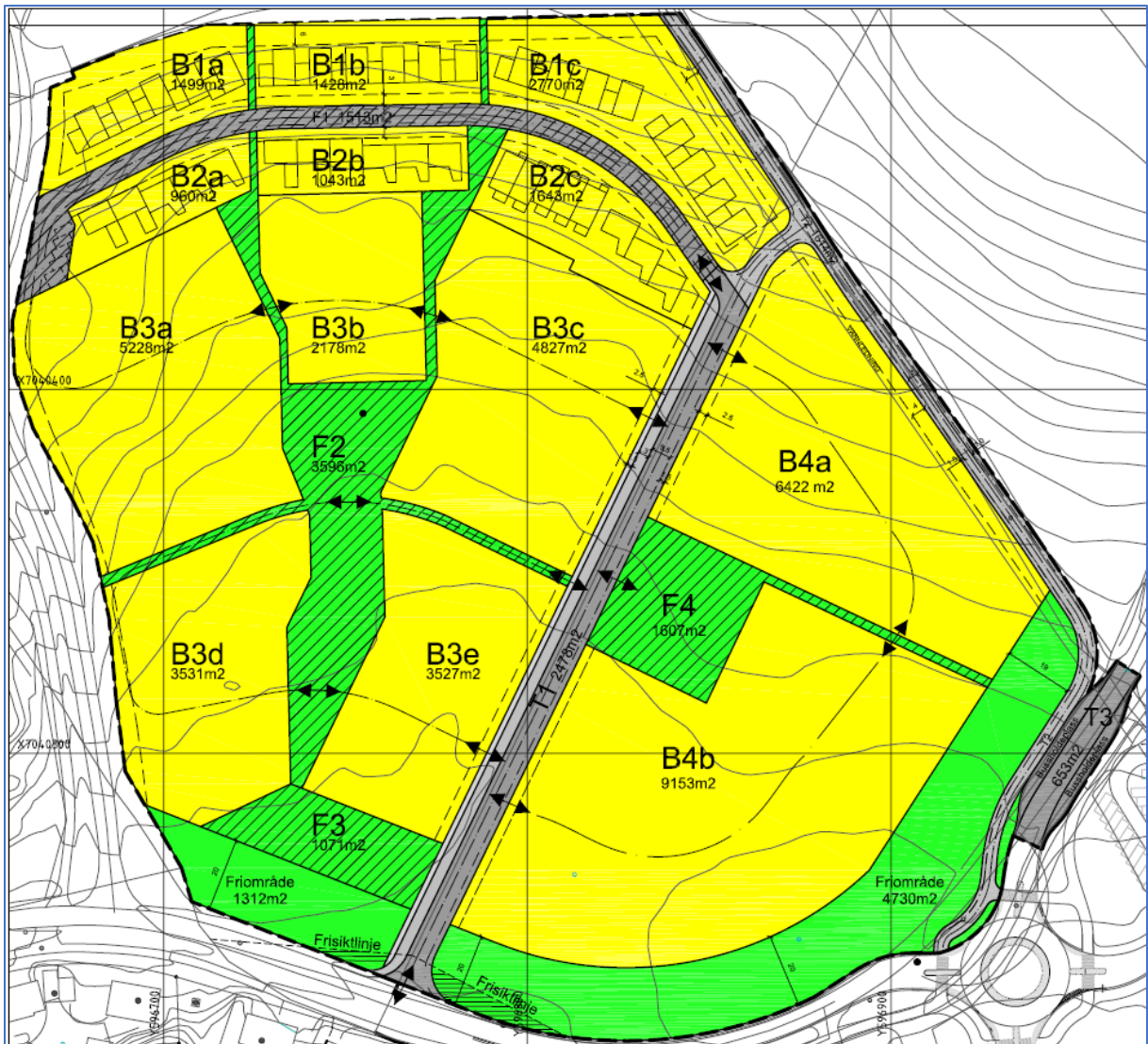
Totalt:

60 daa

Areal som ikke kan bebygges

Friområder: 6 daa

Overordnet vegsystem (samle- og gangveg, busstopp): Ca. 5 daa



Sum annet ikke - bebyggbart areal: 11 daa.

I prosent av totalareal på 60 daa: **18 %**.

BEBYGGELSESPAN FOR HUSBYHAGEN (REVIDERT)

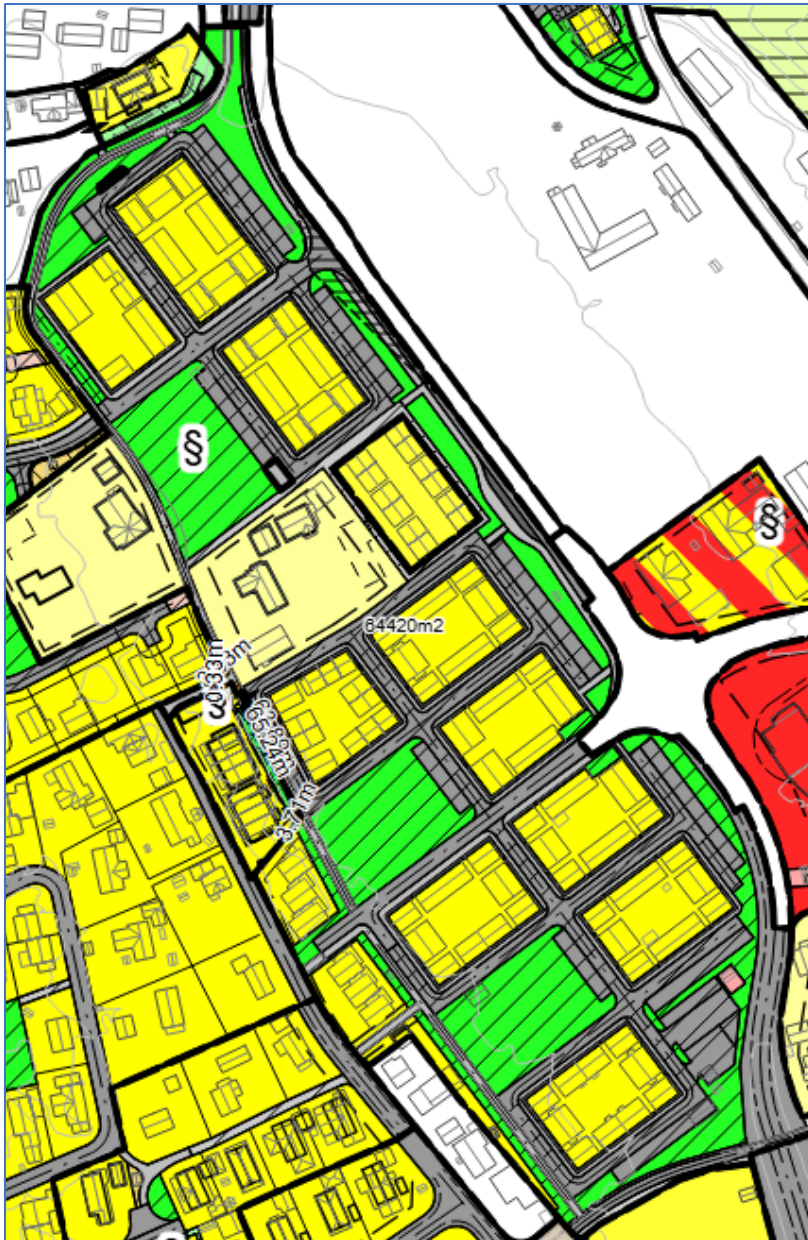
Totalt:

64 daa

Areal som ikke kan bygges

Frionråder: 2.5 daa

Overordnet vegsystem (samle- og gangveg, busstopp): Ca. 8 daa



Sum annet ikke - bebyggbart areal: 10.5 daa.

I prosent av totalareal på 64 daa: **16 %**.

