



# Kommuneplanens arealdel

Planforslag 1. gangs behandling våren  
2024

Orientering torsdag 21.03.24





## Overordnet KPS

Følgende overordnede mål vedtatt av Stjørdal kommunestyre 19.12.2019 er retningsgivende for kommunens planer og utvikling;

- Ta hele kommunen i bruk, gjennom målrettet arbeid og tiltak som bidrar til vekst og tilflytting i alle våre lokalsamfunn
- Bygge en by i sentrum, gjennom fortetting, forsert og effektivt planarbeid, samt en utviklingsorientert holdning overfor næringslivet
- Ha orden i økonomien gjennom overholdelse av tildelte budsjettammer, uten innføring av eiendomsskatt og levere gode tjenester innenfor disse.
- Alle skal oppleve trivsel, trygghet, mestring og tilhørighet
- Være en foregangskommune innen klima- og miljøtiltak





Planfaser		Mulighet for medvirkning
planprogram	2020	Alle
Innspillfase	2020 Over 150 innspill	Innbyggere, utbyggere og interessegrupper
Vurderingsfase	Fra 2021	Utvalg plan og miljø i temasaker Administrasjonen i tverrfaglige forum/plandialog
Høring og offentlig ettersyn av planforslaget:	2024 2. kvartal	Alle
Etterarbeid	2024 -	utvalg plan og miljø og kommunens politikere gjennom kommuneplanutvalget, offentlige myndigheter

Vi er her





[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 \(PDF, 255 kB\)](#)



## Planen inneholder

- Saksframlegg
- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Samlet Konsekvensvurdering
- Samlet ROS



## 2. Overordna føringer

- 2.1. FNs bærekraftsmål
- 2.2. Nasjonale forventinger
- 2.3. Byvekstavtalen for Trondheimsområdet
- 2.4. Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)
- 2.5. Kommunedelplan for naturmangfold (2022-2033)
- 2.6. Andre planer



# Bestemmelser

## Kommuneplanens areadel 2023-2035

### 1. Generelle bestemmelser

- 1.1. Formålet med planen
- 1.2. Virkninger av planen
- 1.3. Plankrav
- 1.4. Opparbeidelsesplikten
- 1.5. Rekkefølgekrav
- 1.6. Utbyggingsavtaler
- 1.7. Dokumentasjonskrav

### 2. Tematiske bestemmelser

- 2.1. Krav til tekniske løsninger
- 2.2. Byggegrense
- 2.3. Funksjonskrav
- 2.4. Miljøkvalitet
- 2.5. Estetikk og visuelle kvaliteter
- 2.6. Grønne kvaliteter
- 2.7. Kulturminner og kulturmiljø

### 3. Arealbruksformål

- 3.1. Boligbebyggelse
- 3.2. Fritidsbebyggelse
- 3.3. Sentrumsformål
- 3.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 3.5. Offentlig eller privat tjenesteyting
- 3.6. Fritids- og turistformål
- 3.7. Råstoffutvinning
- 3.8. Næringsbebyggelse
- 3.9. Idrettsanlegg
- 3.10. Andre typer bebyggelse og anlegg
- 3.11. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
- 3.12. Grønnstruktur
- 3.13. Forsvaret
- 3.14. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

- 3.15. Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 4. Hensynssoner (§ 11-8)

- 4.1. Sikringssoner
- 4.2. Støy
- 4.3. Faresoner
- 4.4. Infrastruktursone
- 4.5. Sone med særlige angitte hensyn
- 4.6. Båndleggingsområder
- 4.7. Videreføring av reguleringsplan, H910

### Vedlegg

- Reindrift
- Restriksjonsplan, Værnes lufthavn
- Byggerestriksjonskart, Værnes lufthavn
- Normal saksgang for utsjekk mot hinderflate i restriksjonsplan
- Normal saksgang for utsjekk mot byggerestriksjoner
- Flystøysoner, Værnes lufthavn

### Retningslinjer og veiledning





# Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel  
2023 - 2035

## Tematisk beskrivelse arealformål

- 5.1. Ta hele kommunen i bruk
- 5.2. Bygge en by i sentrum
- 5.3. Trivsel, trygghet, mestring og tilhørighet
- 5.4. Klima og miljø
- 5.5. Energi

## Konsekvenser av planen

- 8.1. Samla virkning etter arealformål
- 8.2. Samla virkning etter utredningstema
- 8.3. Samla oppsummering av ROS-analyse
- 8.4. Oppsummering av samla virkning

## Måloppnåelse - kortversjon

- 9.1. Hovedmålene i samfunnsdelen
- 9.2. Regionale og nasjonale mål





## 5.2. Ta hele kommunen i bruk

### Hovedtrekk i planforslaget:

- Planen tilrettelegger for en boligreserve på mellom ca. 6200 og 16 700 nye boliger i planperioden fordelt på Stjørdal tettsted og omegn, kommunedelsentrene Skatval, Lånke, Hegra og Elvran
- Planen legger til rette for et utvidet område for LNFR Spredt bebyggelse, som muliggjør etablering av boligbebyggelse i hele kommunen etter angitte lokaliseringkriterier og maksantall.

Område	Boligbehov fram mot 2035	Bolig-reserve i KPA 2013-22	Tilført areal til bolig/sentrumsformål/kombinert bebyggelse i ny KPA (daa)	Tilført antall boliger i høringsforslag
Stjørdal tettsted og omegn*	1000 boliger	1423 boliger	980,3 daa	2941-9803 boliger (3-10 boliger per daa)
Elvran**	24 boliger (ca. 2 boliger per år)	55 boliger	24 daa	36-144 boliger (1,5-6 boliger per daa)
Hegra	100 boliger	50-64 boliger	171,7daa	257-1030 boliger (1,5-6 boliger per daa)
Lånke	228 boliger	300 boliger	180,2 daa	270-1081 boliger (1,5-6 boliger per daa)
Skatval	125 boliger	220 boliger	431,5 daa	647-2589 boliger (1,5- 6 boliger per daa)
<b>Totalt</b>	<b>1477 boliger</b>	<b>2048-2062 boliger</b>	<b>1820,1 daa</b>	<b>4151-14 647 boliger</b>

Tabellen er basert på anslag gjort i temasakene for boligbebyggelse i sentrum og tettsteder.

\* Estimater inkluderer avsatte boligområder innen Halsen, Kvislabakken, Haraldreina og Fosslia. I tillegg til anslått boligreserve for Stjørdal tettsted kommer områdeutvikling rundt Stjørdal stasjon og ikke ferdig utbygde planer som sentrumsplanen, Stokkes hage og Dregsethvegen.



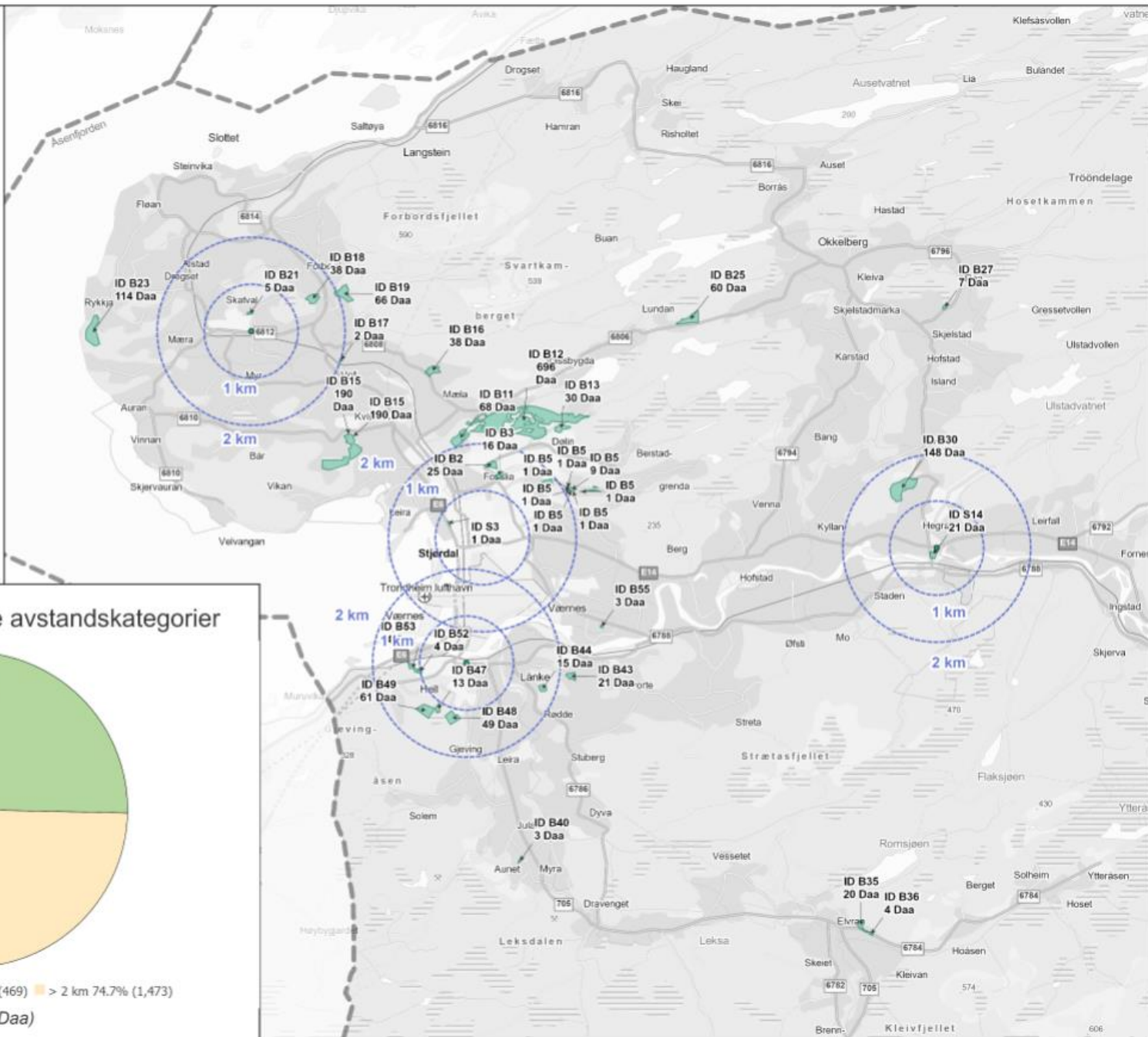


# Avstand til nærsenter og anbefalte arealinnspill med boligformål\*

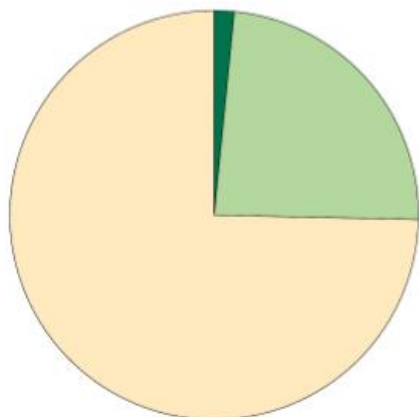
■ Helt eller delvis anbefalte områder  
⋯ Luftlinje fra nærsenter (1 og 2 km)

\*arealer med sentrums-, bolig- og bolig-/næringsformål.

1:75 000



## Andel arealer innenfor ulike avstandskategorier



■ ≤ 1 km 1.573% (31) 
 ■ 1-2 km 23.8% (469) 
 ■ > 2 km 74.7% (1,473)

(prosent og Daa)



## **Stjørdal by - Fortetting boliger** - fortetting og transformasjon -

### **Sentrumsformål og boligområder med høy fortetting (BH)**

Eksisterende småhusbebyggelse kan erstattes med lavblokkbebyggelse noe som vil endre eksisterende bebyggelsesmønster.

### **Boligområder med moderat fortetting (BM)**

Det tillates en høyere utnyttning i eksisterende boligområder som medfører at nye bygg vil kunne oppføres innimellom eksisterende bygninger. Ny bebyggelse skal oppføres som småhus i 1-2 etasjer som er tilpasset nabolaget. Småhus dekker her eneboliger, kjedede eneboliger, rekkehus og 2-4-mannsboliger.

### **Boligområder uten tillatt fortetting (BU)**

Det tillates ikke fortetting i følgende områder:

- Boligområder der eksisterende reguleringsplan sikrer tilstrekkelig høy utnyttelse
- Boligområder i rød støysone.

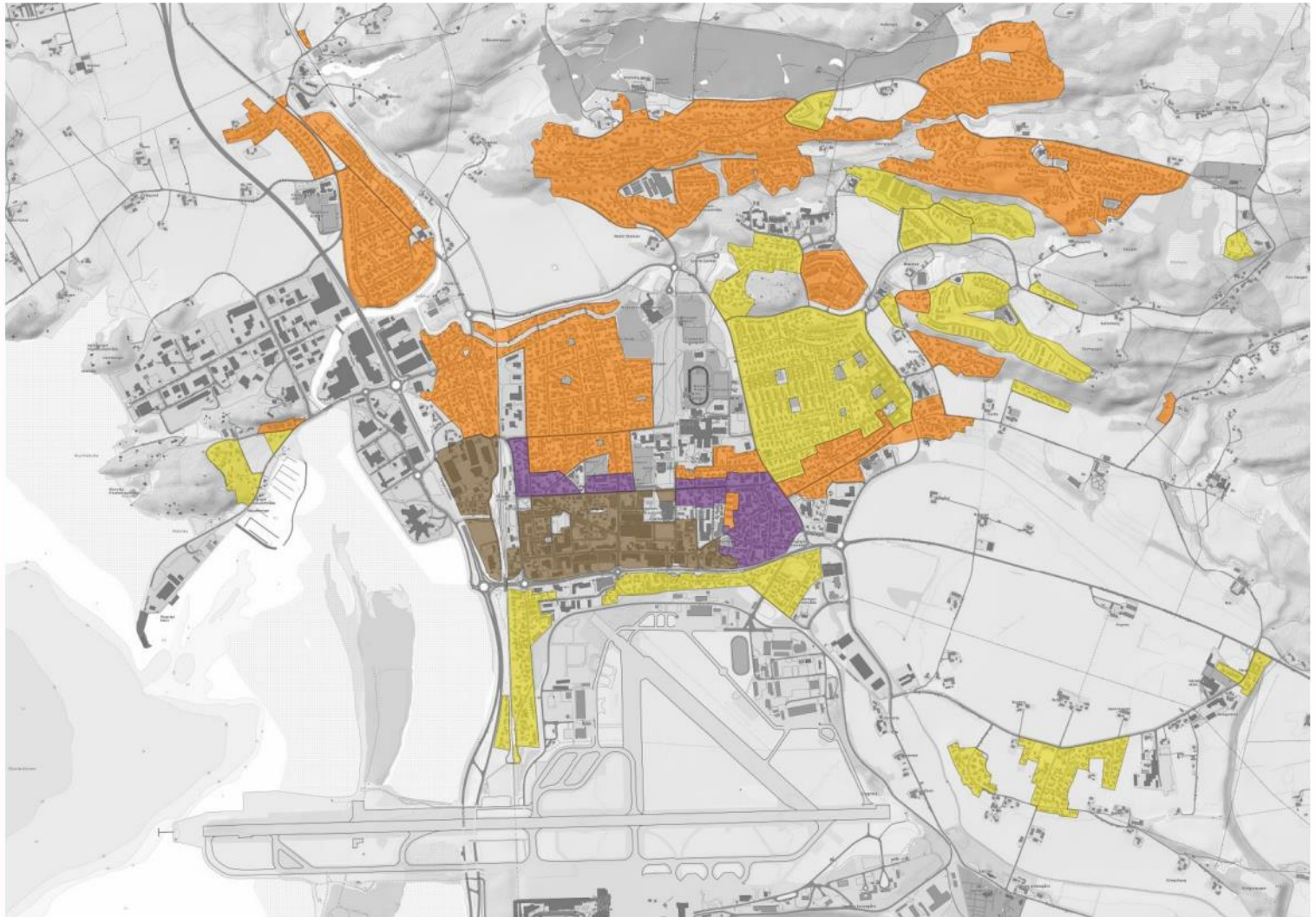
Det er i bestemmelsene gitt tillatelse til gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor rød støysone.





## Hovedtrekk i planforslaget:

- Det er lagt inn soner for **fortetting** 1) Sentrumsformål og boligområder med høy fortetting, 2) Boligområder med moderat fortetting og 3) Boligområder uten tillatt fortetting. Det er knyttet bestemmelser til utnyttingsgrad, byggehøyder og boligtypologi.



- et godt valg
- 5-1 Høy fortetting (lilla), moderat fortetting (oransje) og fortettingsfrie områder (gul). Nye utbyggingsområder er ikke vist i utsnittet



# Næring

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

## **A-virksomheter**

Bestemmelsene gjelder for områder merket NA i kartet, sentrumsformål og områder med kombinert formål der det åpnes for A-virksomheter.

I områder for A-virksomheter kan det etableres besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert kontor, hotell og bevertning.

Ved etablering av bygg for A-virksomheter skal det legges vekt på en effektiv arealutnyttelse. Det skal også legges vekt på god tilrettelegging for gående og syklende, og gode gangforbindelser til kollektivsystemet.

## **B-virksomheter**

Bestemmelsene gjelder for områder merket NB i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for

## **B-virksomheter.**

I områder for B-virksomheter kan det etableres verksted-, håndverks- og lagervirksomhet. 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.

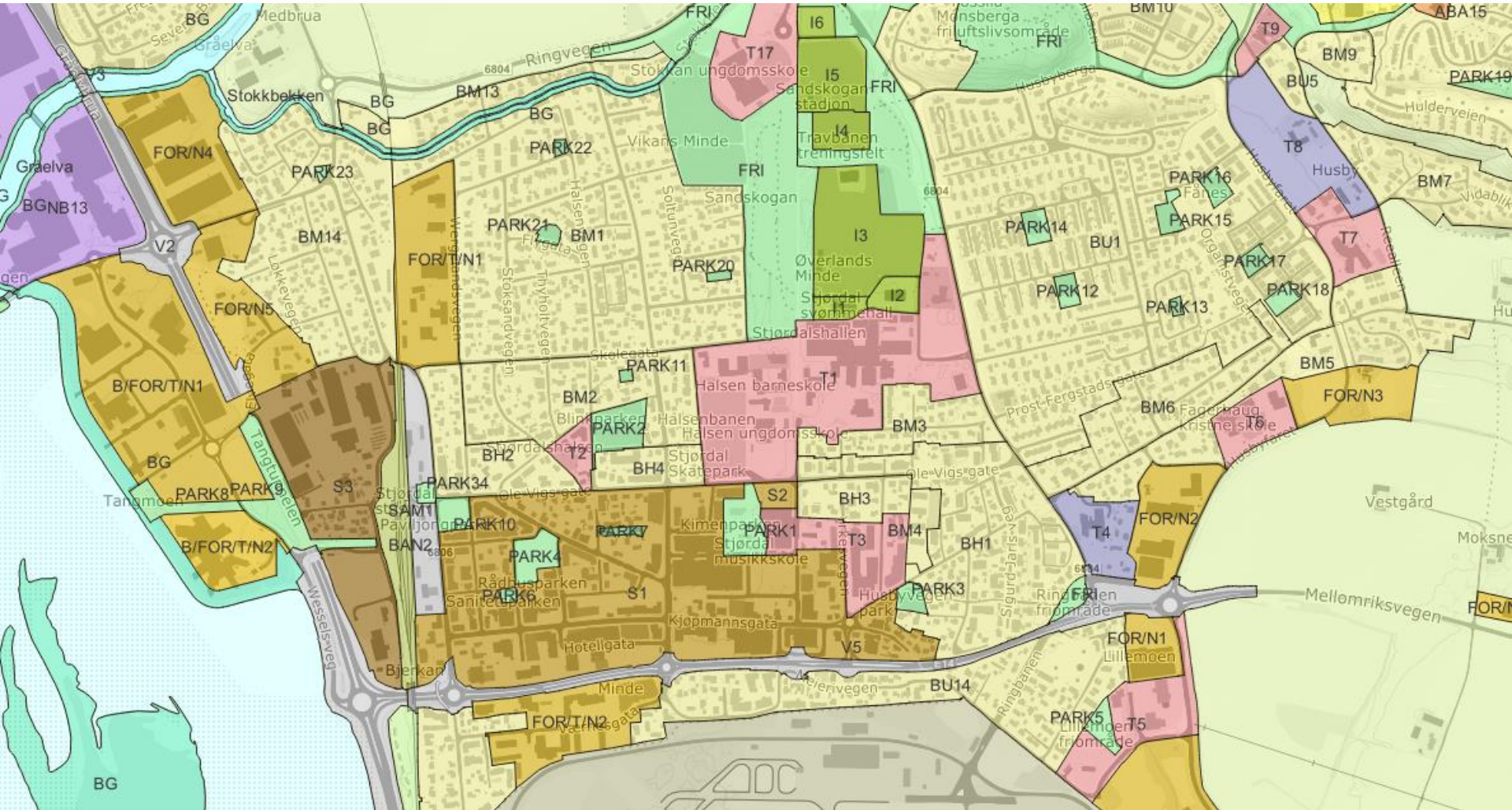
Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter tillates ikke.

## **C-virksomheter**

Bestemmelsene gjelder for områder merket NC i kartet, og områder med kombinert formål der det åpnes for C-virksomheter.

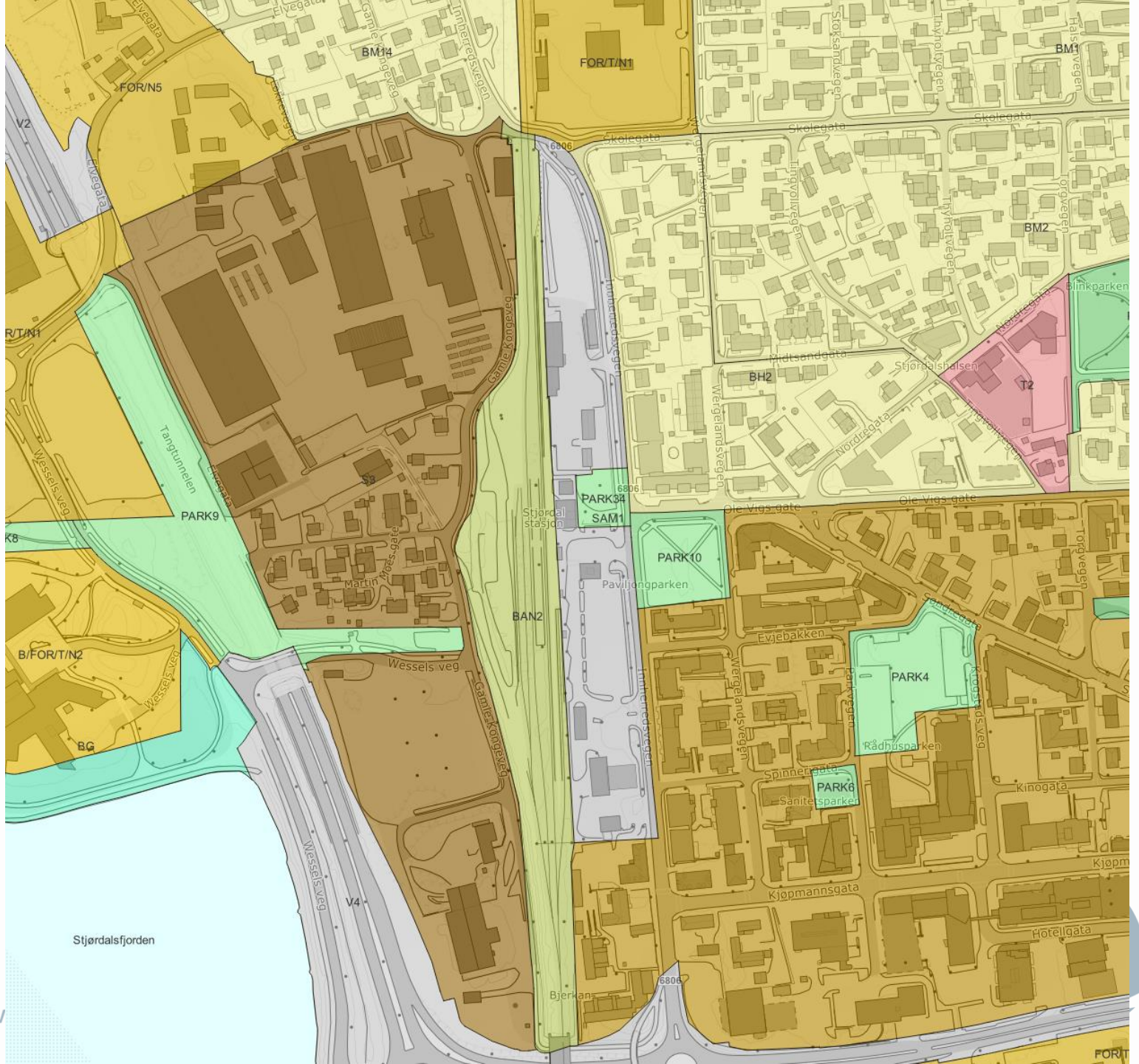
I områder for C-virksomheter kan det etableres industri, lager og annen næring som ikke bør ligge nært støyfølsom bebyggelse.





- et godt valg for framtida

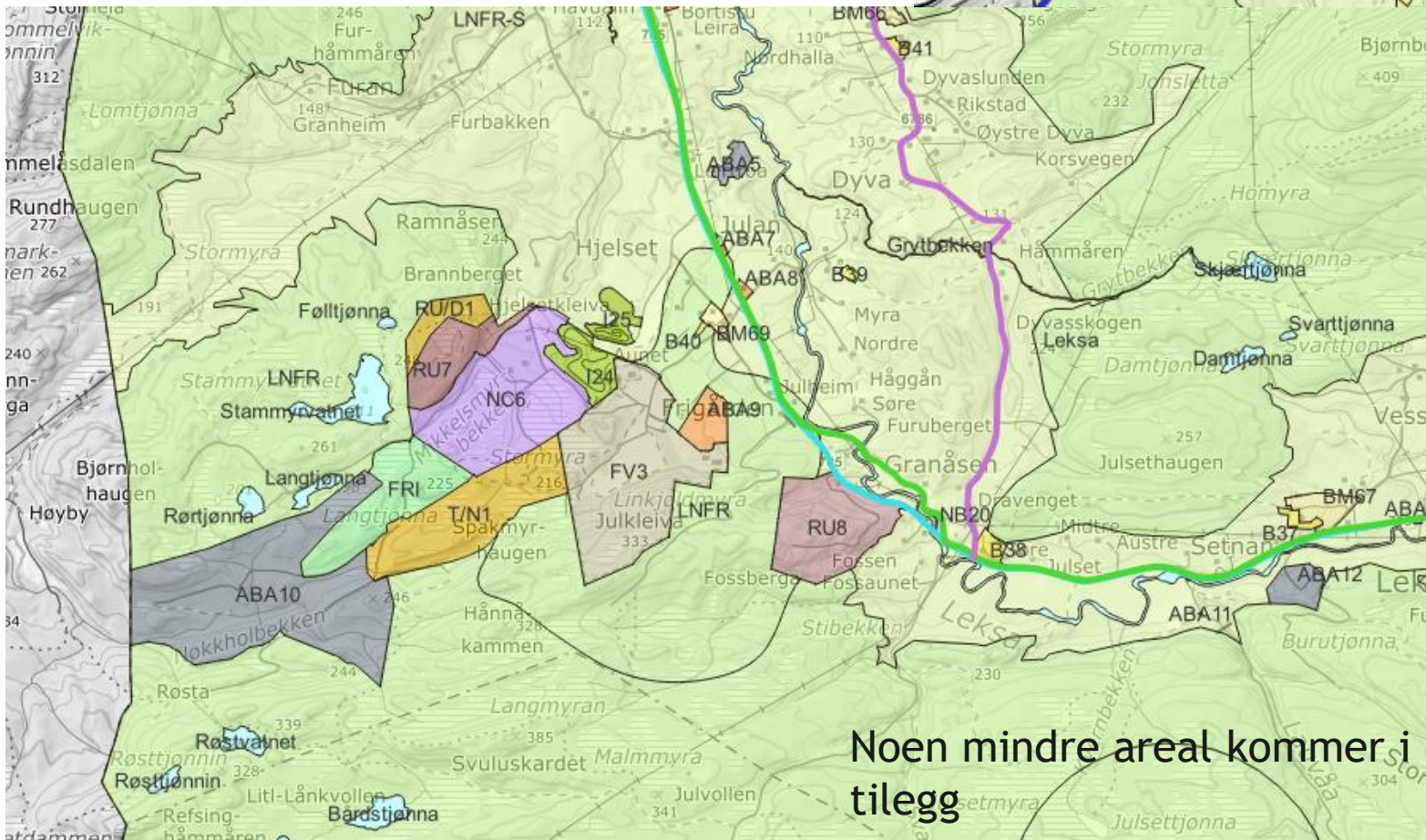
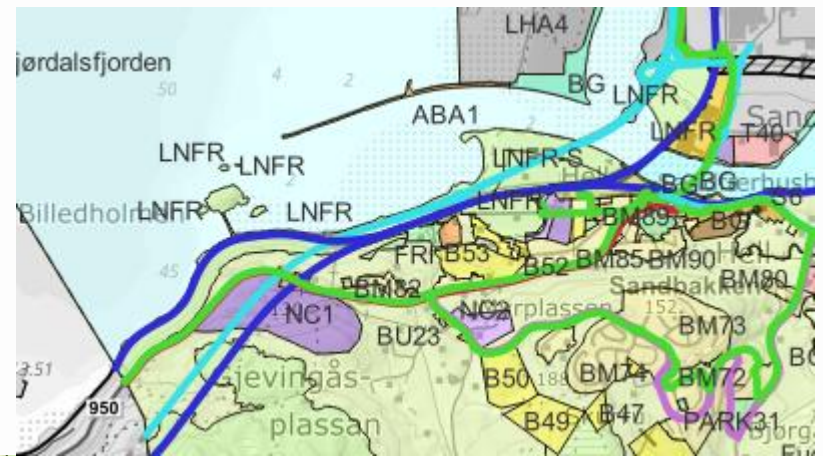




- et godt v

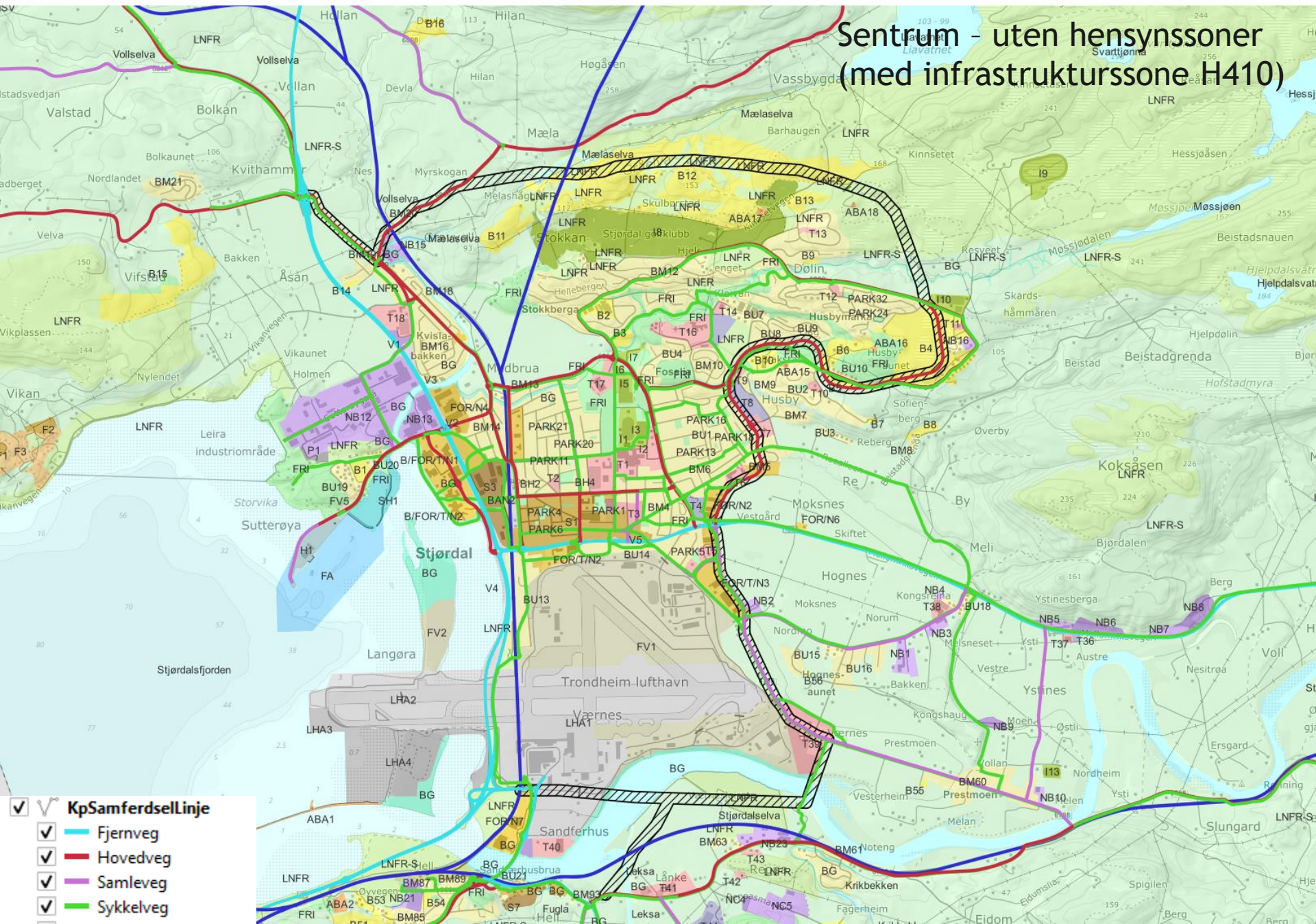


# Nye næringsareal



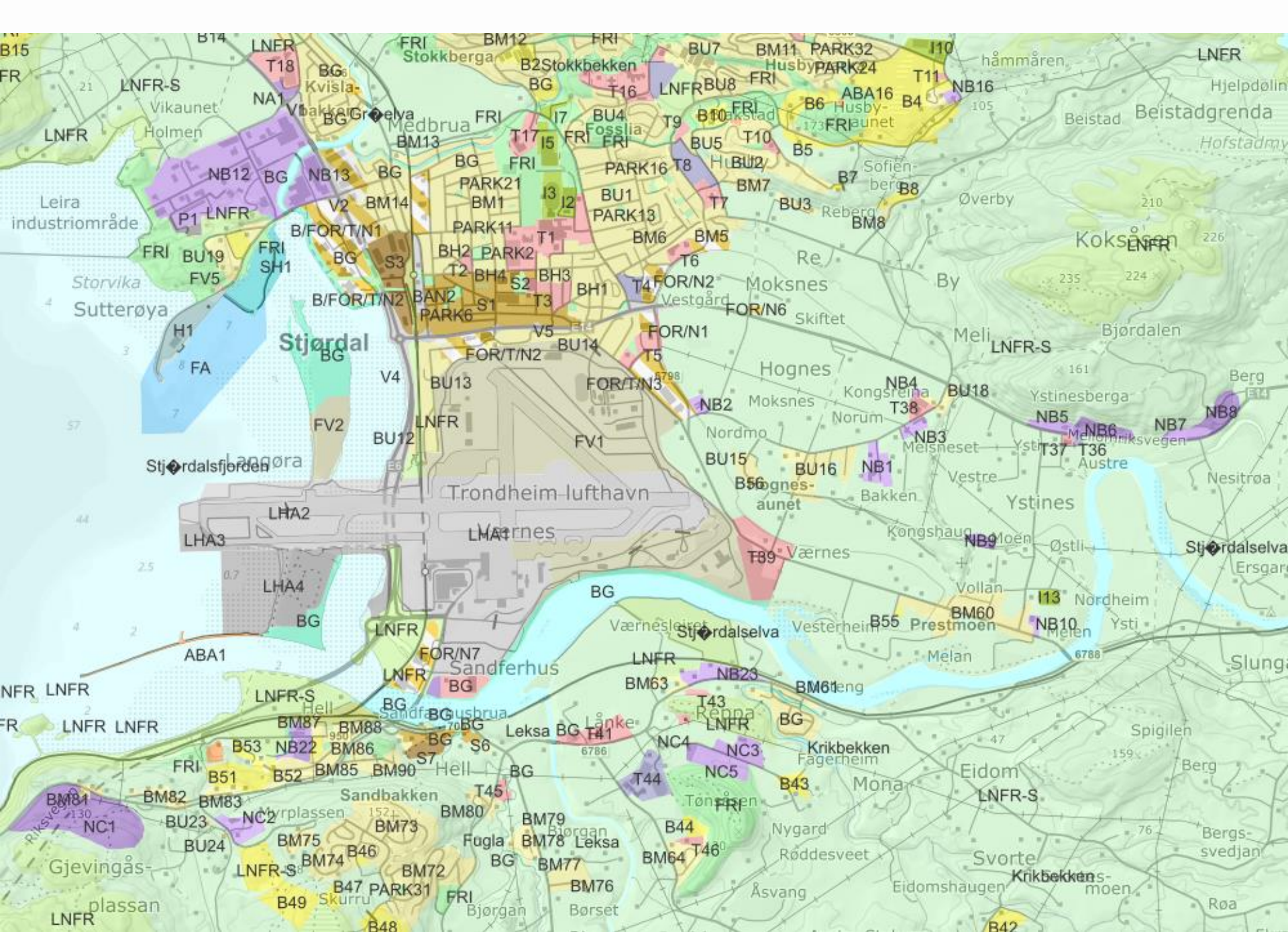
Noen mindre areal kommer i tillegg

# Sentrum - uten hensynssoner (med infrastruktursone H410)



- KpSamferdsellinje**
- Fjernveg
  - Hovedveg
  - Samleveg
  - Sykkelveg
  - Jernbane







## 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.





- et godt valg for framtida

