

Spørsmål om KPA fra Gunnar Uglem Venstre 26.02.25

1. Hvorfor er det behov for så store områder til bolig?

Svar:

I planprogram til kommuneplanens arealdel, vedtatt i kommunestyret 10.09.2020 sak 62/20, står det følgende:

“Utredning av arealbehov

Kommuneplanen skal sikre en arealberedskap for forventet utvikling de neste 12 årene. Totalt bør dette medføre en overkapasitet i planen i forhold til hva som er forventet behov fram til neste rullering. Dette er nødvendig fordi man vet at ikke alle utbyggingsområder lar seg gjennomføre som antatt. Utredningene i KPA baserer seg på kjent kunnskap, mens man i forbindelse med reguleringsplan gjør nye undersøkelser der det er nødvendig. Slike undersøkelser kan avdekke forhold som fører til at hele eller deler av området i kommuneplanen ikke kan bygges ut.

Dersom veksten i befolkningen blir mye høyere enn antatt må man også forvente at det vil være andre endringer i samfunnet som gjør det nødvendig å rullere planen tidligere enn forutsatt. Veksten i Stjørdal og usikkerheten i prognoser gjør at vi må ha en betydelig tilgjengelig overkapasitet.”

I planbeskrivelsen side 17 fremgår:

“Estimert vekst for Stjørdal kommune med middels nasjonal vekst (SSB), er i perioden 2020- 2035 ca. +2746 personer iht. kommunens folkehelseoversikt fra 2020. Kommunen har gjennom temasakene synliggjort boligbehov i eksisterende sentrumsdannelser og tettsteder med omland. Boligbehovet fram mot 2035 er anslått til 1477 boliger. Boligreserven i gjeldende KPA er mellom 1457-1471 boliger. Ifølge Trøndelag fylkeskommune sitt arealregnskap er antatt planreserve for boliger ca. 1059 daa, dette inkluderer også store felt innenfor Skatval, Hell/Lånke og Hegra lokalsentre. Tilført areal til boligbebyggelse i ny KPA er ca. 2323 daa. Basert på boligtypologi og hvor stor andel av boligarealet som kan bebygges tilsvarer dette mellom 3812-4012 boliger. Det er i samsvar med formannskapsvedtaket 16.05.2024 lagt opp en vesentlig andel eneboligbebyggelse og småhusbebyggelse. Arealreserven som det legges opp til i planen ligger langt over det aktuelle behovet.”

I vurdering av samlede virkinger side 15:

“Boligreserven i gjeldende KPA er noe i underkant av boligbehovet for neste planperiode. Planforslaget legger opp til å omdisponere ytterligere 2323 daa til boligformål. Dette gir en boligreserve på ca. 3812-4012 boenheter, beregnet med hovedvekt på eneboliger og rekkehusbebyggelse. Samlet gir dette en boligreserve på mellom 5269 og 5483”

Formannskapets føring i sak 602024 16.05.24 er at *“I Stjørdal kommune skal det være mulig å kunne finne ulike typer boliger i alle deler av kommunen. Planen legges ut med de*

innspill til aktuelle boligområder som er foreslått. Det vil i den endelige behandlingen kunne være aktuelt å avgrense antall områder som reguleres til bolig. Alle politiske vedtak fra temasakene tas inn.”

2. Hvorfor legges det ikke opp til mer fortetting og utvikling av boligområder nær sentra som pr. i dag ikke er utviklet?

Svar:

I saksframlegget til kommuneplanen finnes følgende formulering om 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*

Det er i planforslaget omtalt potensialet for boligbygging i alle kommunedeler. For nærmere informasjon henvises til planbeskrivelsen kapittel 4.

Hovedbildet er at det i Stjørdal tettsted med omland er beskrevet fortettingssoner (se planbeskrivelsen kap 5 bygge en by i sentrum 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. I sum er dette potensiale for fortetting.

Fremtidig Senterformål i Hegra, og Skatval er ubebygde og forventes å ha høy utnyttning når det tas i bruk. Det er plankrav til områdene. I Hegra ligger det potensiale for høyere utnyttning på Hegramo. På Skatval er det nylig vedtatt reguleringsplan i Arnstadåsen forholdsvis nært kollektivknutepunkt. I Lånke er det muligheter for god utnyttelse av boligområder nær Hell Stasjon.

Om det ønskes ytterligere fortetting nær sentra er det nødvendig med en analyse av egnetheten for fortetting i etablerte eneboligområder på Skatval, Hegra og Lånke.”

Forslag til KPA åpner for fortetting nært sentrum og kommunedelsentrene, men har ikke lagt føringer for hvilke områder som skal utvikles først og sist. Kommunen har anledning til å fastsette rekkefølgebestemmelser for å sikre at sentrumsnære områder bygges ut før mer perifere områder. Slike rekkefølgekrav bør ikke være for detaljerte, men kan brukes for å utsette utbygging av langsiktige arealreserver til det blir bruk for dem.

Fortetting i eksisterende boligområder kan være krevende. Blant annet er teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp dimensjonert for dagens bebyggelse. I områder der det åpnes for høy grad av fortetting vil det bli behov for å oppgradere infrastrukturen rundt. Områder med høy fortetting er derfor konsentrert rundt sentrum, der man har størst måloppnåelse med tanke på Byvekstavtalen og nullvekstmålet. I boligområder

med moderat fortetting er det åpnet for fortetting som tar hensyn til omgivelsene og som ikke krever store investeringer i kommunal infrastruktur.

3. Hvordan er de nasjonale føringene for arealbruk innarbeidet i planen?

Svar:

Nasjonale føringer er en samlebetegnelse for alle krav og anbefalinger fra staten til den kommunale arealplanleggingen. Dette inkluderer lover, forskrifter, planretningslinjer, nasjonale forventninger m.m. Det er nasjonale føringer som har dannet grunnlaget for konsekvensutredningene og risiko- og sårbarhetsanalysene. Mange tema i bestemmelsene er inkludert på bakgrunn av nasjonale føringer. Generelt har nasjonale føringer vært premissgivende for alt arbeidet med planen.

Hvilke nasjonale føringer regjeringa legger særlig vekt på er fastsatt gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging:

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 legger

Regjeringen vekt på fem hovedområder for å fremme en bærekraftig utvikling:

Samordning og samarbeid i planleggingen

Trygge og inkluderende lokalsamfunn

Velferd og bærekraftig verdiskaping

Klima, natur og miljø for fremtiden

Samfunnssikkerhet og beredskap

Forventningsdokumentet må ses i sammenheng med aktuelle lover, forskrifter, meldinger til Stortinget og rundskriv. (siteret i Planbeskrivelsen side 8) Vesentlig her er også at det er planretningslinjer på flere områder, f-eks støy, areal og transport,

I dokumentet samlede virkninger av planen er det gjennomført en vurdering av samlede virkning av de arealene som er tatt inn i planforslaget. Vurderingen er gjennomført på grunnlag av relevante grunnlagsdokument, fakta om dagens arealbruk og anbefalte innspill. Basert på funnene er det foreslått avbøtende tiltak som bør imøtekommes i planforslaget for å redusere konsekvensene av planen. Det er også gjort en vurdering av måloppnåelse etter målene i Kommuneplanens samfunnsdel.

4. Har de nasjonale føringene en juridisk status?

Svar:

Som beskrevet over kommer staten med føringer til kommunens arealplanarbeid gjennom lover, forskrifter, planretningslinjer, nasjonale forventninger m.m. Disse har ulik juridisk status, avhengig av type føring. Alle nasjonale føringer kan gi grunnlag for

innsigelse, jf. Rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelser i plansaker etter plan- og bygningsloven.

Overordnet arealplanlegging handler mye om å veie ulike hensyn opp mot hverandre. De nasjonale føringene fastsetter hvilke tema som skal vurderes og tas hensyn til i planleggingen. Avveiningen mellom ulike hensyn er i stor grad overlatt til det kommunale selvstyret. Dvs. at kommunen ikke kan velge å se vekk fra et nasjonalt hensyn, men det er mulig å nedprioritere et hensyn fordi et annet vurderes som viktigere.

De nasjonale forventningene som er henvist til i foregående svar har juridisk forankring i plan- og bygningsloven § 11-1: hvor det sies: Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

5. Hvordan påvirker denne KPA byvekstavtalens mål om å redusere personbilbruk?

Svar: Dette spørsmålet er belyst i dokumentet vurdering av samlede virkninger av planen sortert etter ulike formål. For en helhetlig lesing henvises til dokumentet. For temaet samordnet areal- og transportplanlegging (dokumentets side 28) hitsettes:

“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. Samtidig er det et uttalt mål i samfunnsdelen at det skal gjøres enklere for innbyggerne å etablere seg i hele kommunen. Disse målene framstår som tydelige målkonflikter i planforslaget. Av omdisponerte områder til bolig ligger 24% av bebyggelsen innen 1-2 km fra tettstedssentrene, og 75% utenfor. Planforslaget vil gjøre det mer utfordrende å nå målsettingene i byvekstavtalen.

Vesentlig fortetting rundt tettstedssentrene generelt kan gi grunnlag for utbedring av kollektivtilbudet. Det ligger spesielt et potensiale for økt bruk av tog, særlig for Skatval og Stjørdal sentrum. Dette krever imidlertid at man får konsentrert utbyggingen i kommunen rundt tettstedssentrene i tråd med målene i byvekstavtalen. Besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter er i hovedsak lokalisert i Stjørdal sentrum i tråd med føringene i byvekstavtalen, og B-områdene på Tangen videreføres i hovedsak som en del av kombinerte formål med noe åpning for A-næring vest for E6. 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. Denne trenden blir forsterket gjennom planforslaget.”

6. Hvilke investeringer i ny infrastruktur krever denne planen? (vann/avløp, veier, gang/sykkelveg, barnehager, skoler og innen omsorg)

Svar:

Dette er generelt omtalt i "vurdering av samlet virkning av planforslaget" side 77 og 78. "For å kunne nå målet om økonomisk bærekraft er det viktig at kommunen legger til rette for å opprettholde og videreutvikle arbeidsplasser og gode bomiljøer for å bidra til befolkningsutvikling og økonomisk vekst. Utfordringen er å bruke tilgjengelige ressursene på en bærekraftig måte. 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 vedtatte mål om å øke oppgraderingstakten og videreutvikle infrastrukturen på vann og avløp. Det å åpne for nye områder som krever helt nye investeringer og engasjement i fremtidig drift og vedlikehold for kommunen, vil påvirke kommunens økonomi. 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"

Se også spørsmål 2 om forholdet mellom fortetting og behov for oppgradering av teknisk infrastruktur.

7. Vil spredt boligbygging slik det legges opp til i denne KPA påvirke kommunens beredskap og samfunnssikkerheten?

Svar:

Sonen 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 etablering av spredt boligbebyggelse nært tettsteder og sentrum hvor utbyggingspresset er stort. Det er satt en begrensning på antall boliger til 156 boenheter innenfor planperioden 2023- 2035, fordelt på til sammen 10 skolekretser. I bestemmelsene §3.15.2 er det stilt lokaliseringskrav som skal oppfylles før evt. byggetillatelse kan gis.

Formålet omfatter arealer for dyrka mark (80 802 daa) og faresoner for kvikkleire og flom (56839 daa), men det tillates ikke etablering av spredt boligbebyggelse på disse arealene eller på aktsomhetsområder for ras og skred, jf. bestemmelsene §3.15.2. Det er videre vurdert at det bør unngås utbygging i aktsomhetsområder for kvikkleire og flom som inngår i LNFR spredt sonen (§3.15.2). Dermed gjenstår ca. 82 626 daa til LNFR spredt.

Spredt boligbygging vil mest sannsynlig utgjøre en liten del av den samlede boligbyggingen. Konsekvens av spredt boligbygging for samfunnssikkerhet og beredskap vil være der, men kan vurderes som lav gitt at alle kriterier følges.

8. Støtter denne planen opp om regional arealplan?

Svar:

Fra regional arealplan hitsettes: «*Trøndelag har 38 kommuner med mange felles, men også forskjellige muligheter og utfordringer fra by til bygd. Regional plan for arealbruk (RPA) legger derfor opp til en stedstilpasset arealpolitikk, tilpasset lokale forhold og behov i trønderske kommuner. Det betyr blant annet at planen tar opp det som er relevante tema i fylket vårt og at vi må ta høyde for ulike arealpolitiske prioriteringer i ulike deler av Trøndelag.*

*RPA vil samvirke med interkommunale plansamarbeid og andre interkommunale samarbeidsprosjekter som **Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)**, Byvekstavtalen for Trondheimsregionen, Felles areal- og transportstrategi for Innherredsbyen, Kystsoneplanen for Namdalen, med flere. De interkommunale planene har vært gjenstand for omfattende prosesser i de regionene de berører og gir tydelige signaler om hvilken utvikling som ønskes hvor. Disse planene er viktige kunnskapsgrunnlag for RPA. Målformuleringer og retningslinjer i RPA er i stor grad sammenfallende med tilsvarende tema i de interkommunale planene/avtalene.»*

I arbeidet med kommuneplanen i Stjørdal er IKAP lagt til grunn.

9. Bygger denne planen videre på tidligere vedtatte delplaner for kommunen som f. eks kommunedelplan for naturmangfold, omsorg 2030 osv.?

Svar: Ref planbeskrivelsen side 10:

Kommunedelplan naturmangfold er omtalt som en overordnet plan

«Et av tiltakene som har høy prioritet er å integrere viktige, relevante føringer gitt i kommunedelplanen i den juridisk bindende kommuneplanens arealdel, for eksempel:

- Planlegges tiltak som innebærer tap av naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse og økologiske funksjonsområder, så skal det som siste utvei etterstrebes kompensasjon i minst 1:3 forhold med areal av tilsvarende verdi.
- Utarbeide en strategi for bevaring og styrking av kantsoner, særlig i jordbrukets kulturlandskap, urbane miljøer og mot vassdrag i skog
- Stille krav om sammenhengende grønnstruktur for nye utbyggingsprosjekt»

I kapittel 2.6 Andra planer:

“*Planprogram, temaplaner og handlingsplaner som er brukt som grunnlag for beskrivelse av dagens situasjon og mål og behov for utvikling, utbygging eller bevaring.*

- *Planprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet (2023-2026)*
- *Boligsosial handlingsplan (2020-2023)*
- *Landbruksplan (2021-2030)*
- *Folkehelse og påvirkningsfaktorer (2020)*
- *Klimabudsjett (2022 - 2025)*
- *Kultursatsing i Stjørdal (2007)*

Temaplaner som er under utarbeidelse og som har betydning for planarbeidet
– *Temaplan grønnstruktur i Stjørdal-kunnskapsgrunnlag, muligheter og anbefaling*
Målsettingen er at planen skal legge til rette for økt fysisk aktivitet og være et bidrag til å bedre folkehelsen. Informasjonen i temaplan vil være et godt beslutningsunderlag ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
– *Klima- og miljøplan Målsettingen er at Stjørdal kommune skal være en foregangskommune innen klima og miljøtiltak.»*

Omsorg 2030 er ikke eksplisitt omtalt i arealplanen. Kommunale arealbehov er behandlet som egen temasak i forbindelse med utarbeidningen av planforslaget.

10. Støtter denne planen opp om fortetting og bedre bruk av allerede brukte arealer både til bolig og næringsliv?

Svar:

Det fremgår av svar på andre spørsmål over at det er lagt opp til fortetting. Det bør også føre til bedre bruk av allerede brukte arealer til bolig og næringsliv. Det er foreslått omdisponert 6 nye områder til næringsareal, ca. 128 daa. Dette er beskjedent, og legger da til grunn at man må utnytte arealer som allerede er avsatt i dagens kommuneplan og utnytte allerede etablerte næringsareal på en bedre måte.

11. Legger denne planen opp til økt aktivitet i sentrum av Stjørdal?

Svar:

Kommuneplanen legger til grunn at sentrumsplanen fra 2019 skal gjelde. Sentrumsformål vest for jernbanen opprettholdes. Samlet har disse arealene benevnelsene S1 – S4 i plankartet. Arealene har potensiale for betydelig mengde kontorarbeidsplasser, handel og servicevirksomheter med mer. Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner styrer hva man kan bygge av formål og volumer og hvilke fysiske forhold man må ta hensyn til. Om dette skaper mer eller mindre aktivitet i sentrum beror både på hva man fyller sentrumsformålene med og hvilke aktiviteter som tillates utenfor sentrum. Typiske sentrumsformål som skaper arbeidsplassintensive og besøksintensive funksjoner bør ligge i sentrum, i tråd med byveksttalen.

Kommuneplanens arealdel har kombinerte formål for tjenesteyting, kontor og forretning i områdene rundt sentrumsformålene. Disse kan bidra til å trekke aktivitet ut av sentrumsformålet, eller bidra til at ny aktivitet som kommer til Stjørdal blir lagt i disse randsonene.

12. Svarer denne planen ut målet i Kommuneplanens samfunnsdel om at Stjørdal skal være en foregangskommune innen klima og miljø?

Svar:

Det vises til vurdering av virkninger av planforslaget side 71 – 76

“Det er ikke gjennomført en egen beregning av klimakonsekvensene av arealbruksendringen i arealdelen. Temaet vurderes etter følgende hovedmål og en rekke delmål (se i dokumentet for delmålene):

Vi når egne og nasjonale klima- og miljømål, og er en foregangskommune innen klima og miljø.

Konklusjonen i forhold til hovedmålet er beskrevet slik:

I ny kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune er det gjort følgende grep for å bidra til lavere klimagassutslipp:

- Det er avsatt mer areal til sentrumsformål i forbindelse med tettstedssentrene Skatval og Hegra. Dette gir rom for økt tetthet, og større fleksibilitet for innføring av nye funksjoner og tjenester som kan bidra til at flere får sine grunnleggende behov dekket i gang- og sykkelavstand til egen bolig.*
- Det legges opp til fortetting i soner i Stjørdal by.*
- Flere områder er tilbakeført til LNFR-formål, ca 848 daa.*
- Parallelt med arbeidet med arealdelen en egen klimaplan, som skal fungere som en veileder videre for hvordan kommunen kan tilrettelegge for lavere utslipp.*
- Det er stilt krav til klimagassregnskap for større bygg- og anleggstiltak i arealdelens bestemmelser. Større krav til klimagassutslipp og ombruk vil gi kommunen økt myndighet til å sikre at nye plan- og byggeprosjekter innfrir de klimamålene kommunen har satt seg, som vil være svært positivt for å oppnå samfunnsmålet om at kommunen skal være en foregangskommune for klima- og miljø. Samtidig er arealbruksendringer en stor kilde til klimagassutslipp (12% globalt), både gjennom nedbygging av karbonrike arealer (f.eks myr, skog mv.) og spredt utbygging. Planforslaget legger opp til omdisponering av ca. 2800 daa LNFR-areal til bla. bolig og fritidsbebyggelse. Omdisponering av LNFR-areal, derunder arealer som kan utøve økosystemtjenester (vegetasjon mot skred og flom, håndtering av overvann/flom gjennom grøntarealer/myr) fører til økte klimagassutslipp og kan gi redusert robusthet ved framtidige klimaendringer. Omdisponeringen legger også opp til et spredt utbyggingsmønster som gir økt transportbehov med bil som er med å svekke måloppnåelsen ytterligere. Eventuelt tap av arts- og naturmangfold kommer i tillegg til dette. Dette gjør at det kan bli utfordrende å nå målet om å være en foregangskommune innen temaet”*