



«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref
«Ref»

Vår ref
2025/537-1

Saksbehandler
Ingrid Elisabeth Lønvik Kaspersen

Dato
21.02.2025

Har du merknader til forslag til endring av reguleringsplan 1-254-B Øymoen - Veisletta næringsareal?

Det er utarbeidet et forslag til endring i detaljreguleringsplan «1-254 Øymoen - Veisletta næringsareal». Planendringen er nå lagt ut til høring og du kan uttale deg til forslaget. Forslagsstiller er Stjørdal kommune.

Beskrivelse og hensikt med endringen

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for nytt beredskapsbygg.

Område BKB1 og BKB2 er foreslått sammenslått til ett område, BKB1. Nytt område BKB1 foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - næring/tjenesteyting/forretning.

Gjeldende bestemmelser for næring og forretning for område BKB1 og BKB2 videreføres for nytt område BKB1, men bestemmelsene for tjenesteyting justeres for å gi utvidet handlingsrom knyttet til hvilke virksomheter som tillates.

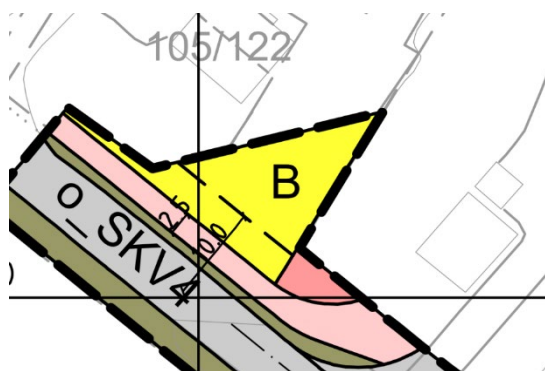
Det foreslås ingen endringer for område BKB3 og BKB4, men område BKB2 utgår da arealet inngår i nytt og utvidet område BKB1.

Plandokumenter

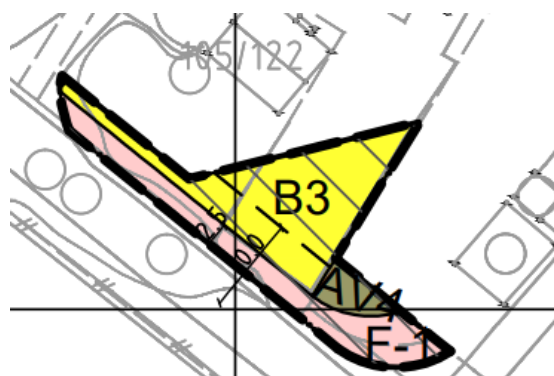
Endringene er i plankart og bestemmelser.

Endringer i plankart:

- Nytt, utvidet område BKB1 (område BKB2 utgår).
- Ny avkjøringspøl fra BKB1 til Øyanvegen.
- Justering av areal for energinett/trafo, som øker areal til byggeformål i BKB1. Det settes inn byggegrense mot fortau der hvor dette mangler.
- Det foreslås å ta ut område for boligbebyggelse (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (mørkerosa) ved Kirkevegen nordvest i planen. Se kartutsnitt nedenfor. Endringen gir en ryddigere plansituasjon, da å oppheve denne delen av planen betyr at arealene blir regulert gjennom reguleringsplan «1-271-A Nedre Ringbanen-Lillemoen». Bestemmelsene i plan for nedre Ringbanen blir gjeldende for arealet. Arealet er ikke bebyggbart, på grunn av byggegrense mot veg.

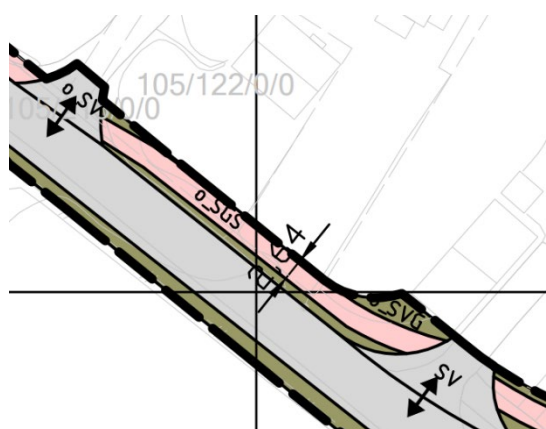


Utklipp fra reguleringsplan «1-254-A Øymoen-Veisletta Næringsareal».



Utklipp fra reguleringsplan «1-271-A Nedre Ringbanen-Lillemoen».

Fortau langs Kirkevegen reguleres gjennom reguleringsplan «1-282-A Fortau Kirkevegen-Lillemoen», som er en nyere plan vedtatt i 2021 med mindre endring vedtatt i 2024.



Utklipp fra reguleringsplan «1-282-A Fortau Kirkevegen-Lillemoen», som viser gjeldende fortauløsning i området.

Se nederst i brevet for plankart for endringen.

Endringer i planbestemmelser:

- Generelt: Bestemmelser tilknyttet område BKB2 fjernes da arealet kommer innunder nytt og utvidet område BKB1.
- Bestemmelse § 4.1 Boligbebyggelse (B) og § 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) utgår, da denne delen av planen foreslås opphevet.
 - Bestemmelser som tas ut:
 - § 4.1 Boligbebyggelse (B)
Eiendommen inngår også i reguleringsplan med planid 1-1963.
Arealet skal ikke bebygges. Parkering tillates. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming med vegetasjon og beleg.
 - § 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
Eiendommen inngår også i reguleringsplan med planid 1-165-A.
Arealet skal ikke bebygges. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming med vegetasjon og beleg.
 - Bestemmelser som blir gjeldende (gjennom reguleringsplan 1-271-A):
 - § 4.3 Boligbebyggelse B3
Området utgjør mindre deler av eksisterende boligtomter. Utnyttelsesgrad for B3 vurderes i sammenheng med utbygging av tilhørende eiendommer.

- Justering av bestemmelsene for kombinert byggeformål:

- Opprinnelige bestemmelser:

- Tillatt virksomhet for BKB1*

- Det tillates etablert lager-engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet. Disse kan etablere forretningsareal for direktesalg til kunde på inntil 250 m² BRA, maks 20 % av bedriftens samlede BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens primæraktivitet. Kontorformål tilknyttet de nevnte virksomheter er tillatt, men ikke rene kontorbygg.*

- Tjenesteyting tillates kun for brann- og redningstjenester. Andre tjenesteytende virksomheter, (som salg, konsultasjon, administrasjon, undervisning o.l.) tillates ikke.*

- Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.*

- Tillatt virksomhet for BKB2-4*

- Det tillates etablert lager-engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet. Disse kan etablere forretningsareal for direktesalg til kunde på inntil 250 m² BRA, maks 20 % av bedriftens samlede BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens primæraktivitet. Kontorformål tilknyttet de nevnte virksomheter er tillatt, men ikke rene kontorbygg.*

- Forretning tillates kun for plasskrevende varegrupper som landbruksmaskiner, trelast og andre bygningsmaterialer, og varer fra planteskoler/hagesentre. Det er ikke tillatt med forretningsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon.*

- Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.*

- Foreslått ny bestemmelse for nytt område BKB1:

- Tillatt virksomhet for BKB1 - Næring/tjenesteyting/forretning*

- Det tillates etablert lager-engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet. Disse kan etablere forretningsareal for direktesalg til kunde på inntil 250 m² BRA, maks 20 % av bedriftens samlede BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens primæraktivitet.*

- Tjenesteyting tillates kun for nødetater, beredskaps- og samfunnssikkerhetstjenester og offentlige tekniske tjenester og drift. Andre tjenesteytende virksomheter, (som salg, konsultasjon, administrasjon, undervisning o.l.) tillates ikke. Undervisning tilknyttet brann- og redning tillates.*

- Forretning tillates kun for plasskrevende varegrupper som landbruksmaskiner, trelast og andre bygningsmaterialer, og varer fra planteskoler/hagesentre. Det er ikke tillatt med forretningsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon.*

- Kontorformål tilknyttet de nevnte virksomheter er tillatt, men ikke rene kontorbygg.*

- Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.*

Planendringen innebærer at det åpnes for flere typer virksomheter innenfor tjenesteyting, og at forretning også tillates innenfor tidligere område BKB1.

Bestemmelsen for kontorformål tilknyttet de nevnte virksomhetene er uendret, men er flyttet lengre ned slik at det fremgår at den skal gjelde for samtlige tillatte typer virksomhet i området - næring, tjenesteyting og forretning.

Bestemmelse for tillatt utnyttingsgrad er uendret. Det er egen bestemmelse for utnyttingsgrad for tjenesteyting som er forskjellig fra næring. Det er gitt dispensasjon for å fravike kravet til minimum utnyttingsgrad. Bestemmelsen foreslås likevel ikke justert, da det er ønskelig med bedrifter som har ambisjon om en høy utnyttelse av tomtene, selv om det ikke alltid kan kreves ved nyetablering. Det forutsettes at det ved første byggetrinn tilrettelegges for en fremtidig større utnyttelse av den aktuelle tomt.

Planbeskrivelsen er revidert for å beskrive endringen. Se kapittel 6.2.

Dokumentene finner du på stjordal.kommune.no/planforslagpahoring, direktelink: [Reguleringsplanforslag på høring](#)

Frist for å sende uttalelse

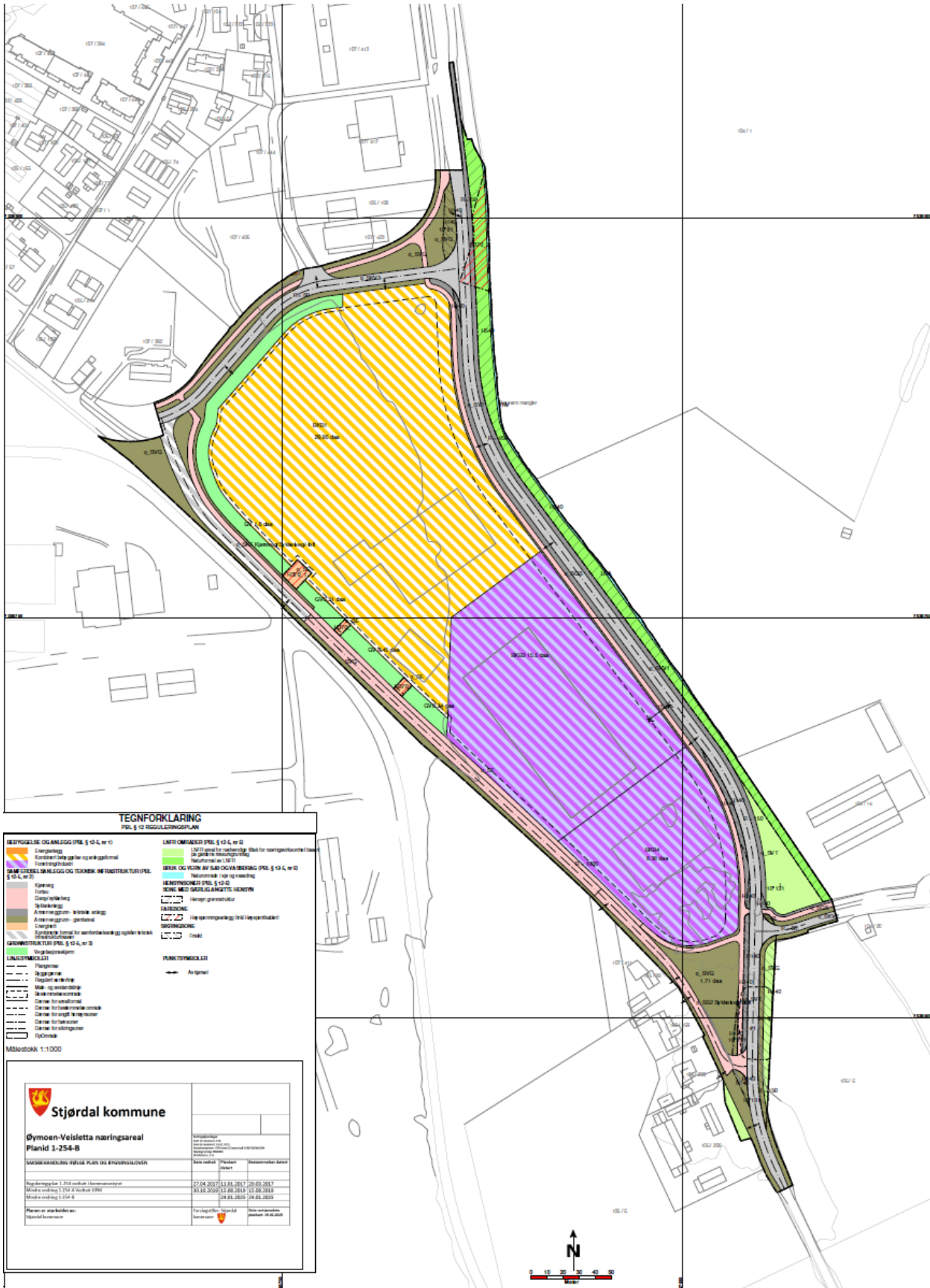
Fristen for å komme med uttalelse er 14.03.2025. Uttalelsen må være skriftlig, og du kan sende den på e-post til postmottak@stjordal.kommune.no, via skjema på kommunens hjemmeside, eller per brev til: Stjørdal kommune v/Arealplan, Postboks 133, 7501 STJØRDAL.

Behandling etter forenklet prosess

Foreslått endring vurderes å dekkes av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd: «endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Endringen kan derfor behandles gjennom en forenklet planprosess.

Videre saksgang

Hvis du sender inn uttalelse, vil du ikke motta noe eget svarbrev. Uttalelsen blir gjengitt kort og kommentert i saksframlegget når saken legges fram for politisk behandling i Utvalg Plan og Miljø. Etter vedtak av planendringen, blir alle berørte tilskrevet med brev og melding om planendring blir annonsert i Bladet. Det er 3 ukers klagefrist etter vedtak av planendringen.



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- | | |
|---|--|
| <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Energiplanlegging Kystnær utbygging og anleggsmassal forurensningsrisiko <p>PLANLEGGINGSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-4, nr 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjøring Forus Gjøp og hekking Skilteanlegg Annette grunn- tekniske anlegg Annette grunn- planarbeid Gjerdning Kystnær utbygging for næringsaktivitet og/eller teknisk infrastruktur <p>GRØNNETRUKKELSER PBL § 12-4, nr 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Vegetasjonsplanlegging <p>LINJEMARKERING</p> <ul style="list-style-type: none"> Planegrens Røppegrense Toppunkt markering Måle- og avmålingslinje Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område Grense for utleiet område <p>Målestokk 1:1000</p> | <p>LINJE OG PUNKT PBL § 12-4, nr 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> Liniel område for næringsutbygging for næringsaktivitet og/eller teknisk infrastruktur Næringsområde PBL § 12-4, nr 1) <p>BRUK OG VEIEN AV SÅR OG VÅRSTING PBL § 12-4, nr 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 8)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 9)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 10)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 11)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 12)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 13)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 14)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 15)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 16)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 17)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 18)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 19)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 20)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 21)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 22)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 23)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 24)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 25)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 26)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 27)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 28)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 29)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor <p>BEFYTELSE OG ANLEGG PBL § 12-4, nr 30)</p> <ul style="list-style-type: none"> Næringsområde i og utfor |
|---|--|

Stjørdal kommune

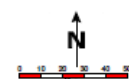
Øymoen-Veisletta næringsareal
Planid 1-254-B

Saksbehandler	Behandlet	Godkjent	Revisjonsdato
Reguleringsplan 1-254-B vedtak kommunestyret	27.04.2025	11.01.2025	10.03.2025
Målestokk 1:250 & teknisk plan	20.10.2025	15.08.2025	15.08.2025
Målestokk 1:250 &	24.01.2025	24.01.2025	24.01.2025

Planen er utarbeidet av: **Plan og bygningstjenesten**

Planlagt av: **Stjørdal kommune**

Planlagt av: **Stjørdal kommune**



Med hilsen

Ingrid Elisabeth Lønvik Kaspersen
arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.