



Stjørdal kommune

Innspillveileder

Kommuneplanens arealdel

Vedtatt i kommunestyret 10.09.2020
sak 62/20



Innhold

Innledning.....	3
Hva kan du komme med innspill om?.....	3
Hvordan skal prinsipper for vurdering brukes?.....	3
Prinsipper for vurdering av innspill	4
Overordnet.....	4
Generelt.....	4
Felles for alle arealformål	4
Arealformål	5
Innledning	5
Bolig i tettstedene	5
Bolig utenfor tettstedene.....	6
Hytter og fritidsbebyggelse.....	8
Sentrumsformål	8
Forretning / kjøpesenter	9
Næring.....	9
Kombinert forretning og næring	11
Massedeponi/ masseuttak	11
Offentlig eller privat tjenesteyting.....	12
Sjøområder og strandsone	12
Viktige naturområder.....	13
Landbruksjord	13
Annet	13
Hensyn som ikke skal tillegges vekt ved vurdering.....	14
Utforming av innspill	15
Sjekkliste til innspill	15
Innspill på andres eiendom	15
Innspill om uendret bruk.....	16
Endringer i bestemmelsene.....	16



Innledning

Innspillveilederen er et hjelpemiddel for alle som ønsker å komme med innspill om endret arealbruk i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Veilederen er et vedlegg til planprogrammet, og det henvises til dette for mer informasjon om selve planprosessen. Veilederen er delt inn i to hoveddeler: Prinsipper for vurdering av innspill, og praktisk utforming av innspillene. Det anbefales å lese gjennom prinsippene for vurdering av den aktuelle innspilltypen før man skriver innspill.

Hva kan du komme med innspill om?

Kommuneplanens arealdel er en overordnet disposisjonsplan som skal ta stilling til hva slags arealbruk som tillates hvor innenfor kommunens grenser. Planen skal vise hvor det tillates bolig, hytter, forretning, næring osv. Den skal også vise hvilke områder der andre hensyn enn utbygging skal prioriteres. Planen tar ikke stilling til detaljert utforming av de enkelte områder, plassering av veiadkomst osv.

Alle innspill må være knyttet til et arealformål slik disse er definert i plan- og bygningsloven (pbl.) De vanligste utbyggingsformålene er beskrevet i kapittel om vurdering av innspill. Denne listen er ikke uttømmende.

Hvordan skal prinsipper for vurdering brukes?

Hensikten med å lage en oversikt over prinsipper for vurdering av innspill er tredelt.

For det første skal prinsippene gjøre det lettere for den som ønsker å komme med innspill (ofte kalt forslagstiller) å vurdere hvilke deler av egen eiendom som er egnet til utbygging, og hva slags utbygging eiendommen er egnet til.

For det andre er prinsippene et viktig signal til overordnede myndigheter om hvordan kommunen planlegger å prioritere mellom ulike viktige nasjonale, regionale og lokale hensyn. Ved å være tydelig på dette i en tidlig fase av kommuneplanprosessen ønsker kommunen å åpne for en dialog som kan redusere behovet for innsigelser når planen sendes på høring.

For det tredje vil kommunen bruke prinsippene ved vurdering og prioritering av innkomne innspill. Kommuneplanen skal legge til rette for en arealbruk som støtter opp under ønsket utvikling for kommunen. Dette betyr blant annet å sikre riktig mengde areal til ulike formål i de ulike delene av kommunen.

Prinsipper for vurdering vil også være et vedlegg til planbeskrivelsen når kommuneplanen vedtas. Disse prinsippene vil beskrive hvilke hensyn og vurderinger som lå til grunn ved utarbeidelse av planen, og vil dermed være en beskrivelse av kommunens langsiktige arealstrategi. Denne strategien vil kunne legges til grunn ved vurdering av avvik fra planen, f.eks. dispensasjonssøknader og forsalg om regulering i strid med overordnet plan.

Prinsipper for vurdering av innspill

Overordnet

De overordnede målene for Stjørdal kommune er fastsatt av kommunestyret og legges til grunn for behandlingen av også kommuneplanens arealdel. Disse ble sist stadfestet gjennom kommunestyrets vedtak den 19.12.2019 og lyder som følger:

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

Generelt

Plan- og bygningsloven stiller krav til utredning av alle områder der man foreslår å endre arealbruk i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det skal lages en konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle enkeltområder, samt en vurdering av de samlede konsekvensene av alle endringene. Oversikt over tema som skal vurderes gjennom KU og ROS ligger i planprogrammet. Det er kommunen som skal foreta disse vurderingene, og det er ikke nødvendig å legge ved en komplett analyse til innspillet. Dersom området ligger innenfor en sone med kjent risiko, f.eks. ras eller flom, anbefales det likevel at dette kommenteres i innspillet, inkludert en enkel beskrivelse av hvordan risikoen kan reduseres.

Felles for alle arealformål

Dyrka mark: Hovedregelen er at ny utbygging ikke skal føre til tap av dyrka mark. Med dyrka mark menes alle areal som er registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite i AR5 (arealressurskart i målestokk 1:5000, se nibio.no). Vurderingen vil gjelde for både området som søkes omdisponert, og nødvendig infrastruktur som for eksempel vei inn til området. Det vil også gjøres en vurdering av om den foreslåtte arealbruken vil kunne medføre ulemper for driften av nærliggende landbrukseiendommer, for eksempel knyttet til spredning av gjødsel.

Vektleggingen av særlig sistnevnte hensyn (driftsmessige ulemper i landbruket) vil avta mot hensynet til vekst i alle lokalsamfunn jo lengre man kommer unna sentrumskjernen, og til lokalsamfunn hvor veksten er mer sårbar.

Faresoner: Som hovedregel skal det ikke tillates utbygging i område med kjent fare for blant annet skred, flom o.l. I vurderingene skal hensynet til et varmere, våtere og villere klima vektlegges. Dersom det er mulig å etablere avbøtende tiltak som for eksempel skredsikring, og omfanget av sikringstiltakene vurderes som rimelig i forhold til omfanget av den foreslåtte arealbruken, kan det vurderes å tillate omdisponering også innenfor faresonene. Kommuneplanen må i så fall sikre nødvendige tiltak gjennom rekkefølgebestemmelser og plankrav.



Natur og friluftsliv: Hovedregelen er at det ikke skal tillates utbygging på steder med prioriterte naturtyper, kjente rødlistearter eller andre viktige naturhensyn. Det skal heller ikke bygges ut på en slik måte at det kan komme i konflikt med mye brukte friområder, eller områder som vil kunne bli attraktive friområder tilknyttet ny bebyggelse. Strandsone og vannkant skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Dette gjelder både langs sjø og vassdrag. Områder som barn og unge bruker til lek og rekreasjon er særlig viktige å bevare. Dette gjelder også områder som ikke er avsatt til slike formål i plan.

Vektleggingen av de ovenfor nevnte hensyn vil på generelt grunnlag avta mot hensynet til vekst i alle lokalsamfunn jo lengre man kommer unna sentrumskjernen, og til lokalsamfunn hvor veksten er mer sårbar, og det derfor anses særlig viktig å bidra til oppfylling av bosettingsmålet.

Arealformål

Innledning

Et av kommunens hovedmål er å ta hele kommunen i bruk, gjennom målrettet arbeid og tiltak som bidrar til vekst og tilflytting i alle våre lokalsamfunn. Den nærmere avgrensningen av kommunens ulike lokalsamfunn gjøres i denne sammenheng på følgende måte: Sona (grunnkrets Sona), Flora (grunnkrets Floren søndre og nordre), Forradal (grunnkrets Vigdenes og Dalsaune), Skjelstadmark (grunnkrets Borås, Okkelberg, Bang, Rådalen, Hofstad/Ulstad, Hofstad/Venna), Hegra (grunnkrets Hegramo, Bjugsand, Leirfall, Palestina, Hembre, Øfsti), Elvran (grunnkrets Leksdalen, Elvran), Lånke (grunnkrets Leira, Geving, Gevingåsen, Hell, Dyvad, Sorte, Bjørgan), Skatval (grunnkrets Vinge, Vold, Vassbygda, Langstein, Forbord, Alstad, Drægseth, Mæhre, Auran, Vikan, Vikaunet, Kvithammer, Vassbygda2), Stjørdal (grunnkrets Dullum, Kvislabakken, Stokkan, Stokkan nedre, Hjelseng, Fosslia, Husbymarka, Beistad, Husby, Re, Ydstines, Tangmoen, Stokkmoen, Sentrum, Værnesmoen, Øian, Hognesaunet, Værnes, Sandfærhus). Kommunedirektøren vil forestå en endelig kvalitetssikring av den nærmere grenseinndelingen slik at disse blir mest mulig hensiktsmessig. Dette med utgangspunkt i at de ovenfor nevnte lokalsamfunn er det som det skal målet i mot.

Bolig i tettstedene

Med tettstedene menes både byområdet og kommunedelsenterne Hegra, Skatval og Lånke. Innenfor tettstedene bør all utbygging skje slik at innbyggerne i størst mulig grad kan bevege seg mellom daglige aktiviteter til fots eller på sykkel, eller med buss der denne går. I tråd med byvekstavtalen skal hovedtyngden av veksten i kommunen skje innenfor disse områdene. Veksten skal fordeles på fortetting, transformasjon og nye boligområder. Det bør også vurderes om deler av etablerte boligstrøk skal skjermes fra fortetting. Det bør komme klart fram av kommuneplanen hva slags utvikling man ser for seg i de ulike delene av tettstedene.

Transformasjon: Med transformasjon menes å rive eksisterende bebyggelse for å gi plass til en ny type bygg. Som regel vil det være snakk om å rive småhusbebyggelse for å gi plass til leilighetsbygg. Det kan også være områder som ikke benyttes til bolig i dag, men der det skal bli boliger i fremtiden.

Transformasjon passer i områder der kommunen ønsker vesentlig høyere utnyttelse enn det som er der i dag. Områder i gangavstand til lokalsenter bør prioriteres.

Fortetting: Med fortetting menes å bygge mer innenfor et boligområde, men i samme skala som eksisterende bebyggelse. Dette gjelder både bygging av nye eneboliger i store hager, og å rive eneboliger for å gi plass til rekkehus og flermannsboliger. Felles for alle fortettingsprosjekter er at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende hva kommer til forhold som byggehøyder o.l.

Fortetting passer i områder der kommunen ønsker fortsatt småhusbebyggelse, men der det er rom for å bygge tettere enn i dag. Områder i sykkelavstand til lokalsenter, samt områder med god kollektivdekning, bør prioriteres.

Fortettingsfrie områder: I etablerte boligstrøk med smale gater, lav kapasitet på teknisk infrastruktur, og med relativt sett stor avstand til viktige funksjoner lokalt, bør fortettingen begrenses til et minimum. Det er flere grunner til dette. Ved å begrense fortettingen i de mer perifere delene av tettstedene, konsentrerer man befolkningsøkningene til de områdene der det er enklest å velge miljøvennlige transportmidler. I tillegg gir det de av kommunens innbyggere som er opptatt av et forutsigbart nærmiljø mulighet til å bosette seg i områder der det ikke vil komme store utbyggingsprosjekter. Tydelige restriksjoner på fortetting vil også kunne bidra til mer stabile boligpriser i disse områdene, da eiendommene vil være mindre attraktive for utbyggere som ønsker å rive og bygge tettere.

Nye boligområder: Den veksten som ikke er mulig å ta gjennom fortetting og transformasjon må løses gjennom nye boligområder.

Ved vurdering av nye boligområder vil følgende kriterier tillegges vekt:

- Unngå dyrka mark
- Unngå konflikt med populære turområder o.l.
- Unngå strandsone, viktige naturtyper m.m.
- Gang- eller sykkelavstand til lokale tilbud
- Trygg skolevei
- Lite utsatt for støy og annen forurensning
- Tilgang på offentlig infrastruktur

Forslag til boligfelt i tettstedenes nærområde vil bli vurdert i sammenheng med tettstedenes behov for boligområder. Føringerne for bolig utenfor tettstedene omtalt under vil benyttes for kommunens øvrige grender og lokalsamfunn.

Bolig utenfor tettstedene

Det er et uttalt mål at kommunen skal ha en bosettingspolitikk som legger til rette for å ta hele kommunen i bruk. Av kommunestyrets vedtak fremgår det at dette må forstås som at alle lokalsamfunn skal oppleve vekst og tilflytting. Føringerne under gjelder for alle lokalsamfunn utenom byområdet og kommunedelsenterne Hegra, Skatval og Lånke. Når det kommer til boligbygging er det i hovedsak to hovedprinsipper for hvordan dette kan gjøres. Enten å tillate boligbygging der det ikke er særlige forhold som tilsier at det ikke bør



bygges ut, eller å styre boligbyggingen mot utvalgte områder. Strategi for utbygging vil fastsettes i forbindelse med vurdering av innspill.

Utenfor tettstedene kan boligbygging organiseres enten som boligfelt eller som LNFR-områder der spredt boligbygging skal tillates. I gjeldende plan er boligfelt utenfor tettstedene omtalt som grendafelt, og merket med GF på kommuneplankartet. Denne betegnelsen vil benyttes videre.

Grendafelt: Det er behov for å gjennomgå eksisterende grendafelt, og vurdere om noen av dem bør tas ut av planen. Dette gjelder særlig områder der det har vist seg utfordrende å få til bebyggelse etter intensjonene, og grendafelt der det ikke har skjedd noe siden de ble tatt inn i kommuneplanen. Disse grendafeltene vil bli vurdert etter de samme kriteriene som nye grendafelt. Grendafelt som blir tatt inn i planen ved denne rulleringen vil gjennomgå en tilsvarende vurdering ved oppstart av neste kommuneplanrullering. Dersom det ikke er startet reguleringsarbeid eller opparbeidelse av infrastruktur og bygging før dette, vil kommunen vurdere om det finnes mer egnede steder for boligbygging i nærområdet.

Grendafelt kan være utfordrende å realisere, særlig dersom de ligger langt unna etablert infrastruktur som vei, vann og strøm. Det vil ofte være dyrere å opparbeide tomter i områder uten bebyggelse fra før, enn der man kan knytte seg til de fasilitetene som allerede er på plass. I tillegg er det ikke uvanlig at tomtsalget går tregere i et grendafelt enn i tettstedene, hvilket betyr at det kan ta lenger tid før kostnadene er dekt opp. I store deler av kommunen kan derfor LNFR-område der spredt boligbygging er tillatt være et bedre virkemiddel for å legge til rette for den ønskede veksten.

Grendafelt bør plasseres i områder der kommunen ønsker å styrke bomiljøet. Dette er særlig relevant der kommunen ønsker å opprettholde et skoletilbud.

Ved vurdering av grendafelt vil følgende kriterier tillegges vekt:

- Unngå dyrka mark
- Unngå konflikt med populære turområder o.l.
- Unngå strandsone, viktige naturtyper m.m.
- Gang- eller sykkelavstand til lokale tilbud
- Trygg skolevei
- Lite utsatt for støy og annen forurensning
- Nærhet til skole, oppvekstsenter e.l.
- Tilgang på offentlig infrastruktur

LNFR-område der spredt boligbygging kan tillates: I områder der det sjeldent kommer mer enn 1-2 boliger i året, kan spredt boligbygging tillates i LNFR-område.

Avgrensning av områder for spredt boligbygging og kriterier for plassering av boliger innenfor disse områdene er en prosess som kommunen vil gjennomføre etter at fristen for å komme med innspill om endret arealbruk er gått ut. Der det er områder hvor man har vurdert å bygge noen få boliger de neste 12-15 årene kan man spille inn at man ønsker området inkludert i et område for spredt boligbygging. Grendafelt og spredt boligbygging vil bli sett i sammenheng, slik at de til sammen mer enn dekker boligbehovet utenfor by- og tettsted.

Jo mer marginal veksten har vært - og ansees å kunne bli for hvert av de tidligere definerte lokalsamfunn, jo viktigere blir det med en overdekning i de samlede boligmulighetene. På denne bakgrunn, med økt valgfrihet koblet med individuelle preferanser, øker sannsynligheten for at bosettingsmålet om vekst i alle lokalsamfunn skal kunne nås.

Hytter og fritidsbebyggelse

Stjørdal er ikke en kommune med stort utbyggingspress når det kommer til hytter og fritidsbebyggelse. Hytteutbygging vil derfor ikke være ett stort tema i planen, men dersom det kommer inn innspill om hytteområder vil disse bli vurdert.

Moderne hytter har ofte høy standard. Mange forventer mulighet for innlagt vann, strøm og bredbånd. De fleste ønsker å kunne kjøre nesten helt inn til hytta. Dette betyr at hyttefeltene krever større terrenginngrep enn tidligere, og at de er dyrere å etablere. Begge disse forholdene taler for at det er bedre å samle hyttebyggingen i noen få større hytteområder, fremfor mange små hyttefelt som kan være vanskelig å få realisert.

Å finne riktig plassering av hytteområder handler først og fremst om å unngå områder der andre hensyn skal ha prioritet. Følgende forhold vil bli tillagt vekt:

- Unngå dyrka mark eller konflikt med landbruksdrift.
- Unngå konflikt med registrerte reinbeiteområder.
- Allmennhetens tilgang til attraktive turområder, inkl. strandsone langs sjø og vassdrag.
- Begens nærhet til vassdrag med dårlig vannkvalitet.
- Unngå steder med prioriterte naturtyper, kjente rødlistearter eller andre viktige naturhensyn.
- Graden av terrenginngrep

For sjønære hytteområder må ønske om og muligheten for småbåthavn og tilsvarende beskrives i innspillet. Innspill om areal til småbåthavn, naustområde o.l. kan sendes inn sammen med innspill om hytteområde, eller som et eget innspill.

Det må gjøres en vurdering av om det er områder avsatt til hytteformål som bør tas ut av planen. Dette gjelder områder som har vist seg vanskelig å få gjennomført, og områder der planarbeid ikke er påbegynt, og som ikke er i tråd med vurderingskriteriene over. Det er også behov for å se på fortettingsbestemmelsene i eksisterende hyttefelt. I noen områder er fortetting en utfordring. Dette gjelder blant annet hytteområder nært vannforekomster som ikke har tilfredsstillende vannkvalitet. I andre områder kan det være aktuelt å åpne for mer fortetting enn det gjeldende plan åpner for.

Sentrumsformål

Sentrumsformål brukes i områder der kommunen ønsker en blanding av boliger, butikker og arbeidsplasser. Dette gjelder både Stjørdal sentrum og mer lokale sentra. Primært bør sentrumsformål benyttes i tilknytning til eksisterende sentrum og utvikling av disse. Det er behov for å gjøre en gjennomgang av avgrensningen av dagens sentrumsområder for å sikre at formåls grensene er i tråd med området som skal benyttes til sentrumsformål. Det bør i utgangspunktet ikke settes av nytt areal til sentrumsformål utover dette.



Forretning / kjøpesenter

Forretning og kjøpesenter er egne arealformål i plan- og bygningsloven, og brukes der det bare skal tillates handelsvirksomhet. Formålene benyttes i all hovedsak til bilbaserte handelsområder utenfor sentrum. Slike områder har noen utfordringer.

Alle handelstilbud utenfor sentrum og kommunedelsentrene vil bidra til å redusere kundegrunnlaget for handel i sentrumsområdene. Kommunen har begrenset mulighet til å styre hva slags varer som selges hvor, og trenden er at handelen samles i varehus med et bredt spekter av varer, noe som gjør dette enda vanskeligere. Det må derfor forventes at handelsområder utenfor sentrum vil konkurrere om mange av de samme kundene som handelen i sentrum.

Handelsområder utenfor sentrum er ofte godt tilrettelagt for bil, men i liten grad tilrettelagt for myke trafikanter. Historisk var disse områdene ment å romme handel med varer som krevde biltransport, og som derfor var lite egnet i sentrum. På grunn av bransjegliding, altså sammenblanding av varegrupper i varehusene, utgjør dette i dag kun en mindre del av varene som omsettes i disse områdene. Det er likevel bilen som er det vanligste transportmiddelet. Å legge til rette for økt areal til bilbasert handel vil være i strid med nullvekstmålet i byvekstavtalen som kommunen er en del av.

En tredje utfordring er at slike forretningsområder ofte har svært lav arealutnyttelse i forhold til mange andre arealformål. Handelen foregår som regel i en etasje, kanskje to der man har kjøpesenter med flere butikker. I tillegg brukes store deler av arealet til parkering på bakkeplan. Attraktive sentrumsnære utbyggingsarealer er en begrenset ressurs, og de arealene kommunen har til rådighet bør brukes mer effektivt enn det man oppnår i rene handelsområder.

I gjeldende kommuneplan er flere av handelsområdene rundt sentrum vist som næringsområder med bestemmelser om at visse typer handel tillates. Dette gjør det vanskelig å lese ut fra plankartet hvor det tillates handel og hvor dette ikke tillates. Det må gjøres en vurdering av om disse områdene skal omdisponeres til forretningsformål, eller om de bør vises som areal til kombinert forretning/næring. Også avgrensningen av disse områdene må vurderes.

Det bør ikke legges ut nye arealer til forretningsformål eller kjøpesenter. Arealbruken på de områdene som er avsatt til formålene bør vurderes på nytt. Se ellers vurdering av kombinerte arealer under.

Foruten mindre dagligvarebutikker for helt lokale handelsbehov, er det et mål å konsentrere handelsvirksomheten i levende sentrum i alle de fire kommunedelene.

Næring

Innenfor formålet næring tillates det kontor, hotell, bevertning, industri, lager og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Med mindre man ønsker å åpne for alle disse formålene innenfor ett område er det behov for å være tydelig på hva slags næring som tillates hvor. Forretning er ikke et næringsformål i plan- og bygningsloven.

I interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) brukes det såkalte ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser. Som en del av IKAP-området bør dette prinsippet følges også i Stjørdal:

«A-områder er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. I Trondheimsregionen er kollektivbuen og kommunesentrene A-områder. Kollektivbuen 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, kommunehus.

B-områder er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt 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, bygg- og anleggsvirksomheter.

C-områder er områder som ligger på avstand fra tettstedene, slik at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.»

Kontor, hotell og bevertning er funksjoner med mange besøkende og arbeidstagere. Disse bør ligge nært sentrum og kollektivknutepunkt, der det er enkelt for flest mulig å komme seg til og fra områdene. Det bør legges stor vekt på muligheten til miljøvennlige transportformer til og fra områdene, da reiser til og fra arbeidsplassen er forutsigbart, og dermed enkelt å legge til rette for.

Industri og lager bør plasseres slik at de kan drive sin virksomhet uten å være til sjenanse for naboene. Industri kan både lukte og bråke, og bør derfor ikke legges for nærme boliger o.l. I tillegg er det viktig med enkel og trafikksikker tilgang til hovedveinettet, da slike virksomheter som regel medfører en høy andel tungtrafikk.

Nye næringsområder vil bli vurdert i forhold til ABC-prinsippet beskrevet over, samt de generelle føringene om dyrka mark, faresoner og natur- og friluftsområder. Det bør knyttes bestemmelser til alle næringsområdene i kommunen for å synliggjøre om de er A, B eller C-områder. Ved innspill om nye næringsområder er det derfor viktig å omtale planlagt bruk sett opp mot ABC-prinsippet.

Det er et selvstendig mål å ha et bredt utvalg av bransjer/næringskategorier, slik at utvikling av næringsarealer blir mer økonomisk realiserbare med riktig lokalisering. I arealplanrulleringen vil det bli prioritert å søke og finne nye egnede lokaliteter/arealer for næringsvirksomhet utenfor dyrkajord og viktige naturområder.



Kombinert forretning og næring

Handel og kontor er funksjoner som godt kan kombineres i samme område. Begge deler regnes som besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter, altså at det er mange mennesker som skal til og fra områdene. De har dermed mange av de samme lokaliseringskriteriene. Forretningslokaler er som hovedregel lokalisert på bakkeplan. Kontorer kan stables i høyden, og har i liten grad behov for direkte adkomst fra bakkeplan. Ved å kombinere kontor og forretning kan man øke utnyttelsesgraden innenfor området, samt skape større fleksibilitet i bruk av arealene.

Det kan også være andre kombinasjoner av forretning og næring som kan være gunstig, for eksempel muligheten til å ha verksted og butikk i samme lokale. Samtidig er det ikke all næring som bør ligge tett på publikumsfunksjoner som forretninger og annet som tiltrekker seg mange folk. Virksomheter med mye tungtransport, og virksomheter som støyer, støver eller lukter, trenger næringsareal der de kan drive uforstyrret. Derfor bør kombinerte nærings- og forretningsområder begrenses til noen få områder der det kan legges til rette for handel på en god måte.

Ved vurdering av områder for handel kombinert med andre formål, legges det vekt på følgende:

- Tilknyttet områder der det allerede er etablert handelsvirksomhet
- God tilgjengelighet for gående og syklende
- Handel skal ikke komme i konflikt med annen arealbruk i området

Massedeponi/ masseuttak

Masseuttak sorterer under formålet råstoffuttak i plan- og bygningsloven, mens massedeponi er ett av mange formål i kategorien «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg». I Stjørdal har trenden vært at begge anleggstypene ofte blir lokalisert på områder avsatt til næringsformål.

Et industriområde må planeres før det kan tas i bruk. Da kan det være behov for både å fjerne og fylle på masser. Det er fornuftig at slike masser blir gjenbrukt som ressurs. At et område avsatt til næring i kommuneplanens arealdel blir brukt til massedeponi og masseuttak i en anleggsfase kan være akseptabelt, med det vil være viktig at føringer for dette fastsettes gjennom reguleringsplan.

En anleggsfase for et næringsområde skal ikke være unødvendig lang. Det vil derfor være behov for å begrense i hvor lang periode det tillates å bruke området som masseuttak eller massedeponi. Det er også ulike kriterier for vurdering av næringsområder, områder for råstoffuttak og massedeponi. For eksempel vil det være ønskelig å plassere næringsområder slik at det ikke er behov for store terrenginngrep for å kunne ta i bruk området, mens det på et masseuttak er ønskelig å utnytte ressursen best mulig, hvilket betyr store terrenginngrep. Masseuttak har også andre føringer for lokalisering enn næringsområder, da det er ressurstilgangen som i stor grad styrer hvor det er mulig å ha virksomheten.

Massedeponi har mer til felles med industriområder når det kommer til lokalisering. Viktige lokaliseringkriterier er tilgang på hovedvegnettet og hensynet til boliger og annen arealbruk i nærområdet. Men det er også noen viktige forskjeller på formålene. I et næringsområde vil alle masser deponeres permanent, da formålet er en stabil byggegrunn. I et massedeponi kan det også åpnes for mellomlagring av masser. Dette er særlig aktuelt for masser som er godt egnet til bygge- og anleggsvirksomhet, men der det ikke er behov for massene i det de skal fjernes fra et område. Massedeponi må ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med viktige naturtyper. Utfylling i bekke-/ravinedaler bør unngås.

Det er viktig at områder der hovedformålet de neste 10-15 årene skal være masseuttak eller massedeponi vises som dette i kommuneplanen. Næring er ett av flere mulige formål for etterbruk, avhengig av områdets plassering. Hva som er riktig etterbruk kan vurderes i reguleringsplan, eller det kan utsettes til anlegget nærmer seg slutten av levetiden sin. Potensiell etterbruk skal ikke vises i kommuneplankartet som hovedformål på områdene.

Innspill om masseuttak må beskrive hvilken type ressurs som skal tas ut. Det bør også inneholde en vurdering av driftsperiode og mulighet for utvidelse av uttaket.

Både massedeponi og masseuttak vil vurderes etter de samme kriteriene som C-områder for næring, med noen tilpasninger. For masseuttak gjelder i tillegg følgende:

- Ressurser med høy kvalitet og mulighet for stabil drift skal prioriteres.
- Uttaket skal ikke komme i konflikt med reindrift eller viktige natur- og friluftsområder.
- Det kan tillates uttak lenger vekk fra hovedvei enn for massedeponi og næringsområder, så frem til at massetransport ikke har store negative konsekvenser for boligområder langs adkomstveien.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor formålet offentlig eller privat tjenesteyting tillates funksjoner som skoler, barnehager, helse- og kulturinstitusjoner m.m. Det skilles ikke på private eller offentlige institusjoner. Kommunen vil gjøre en uavhengig vurdering av hvor det er behov for å sikre areal for å kunne opprettholde og videreutvikle det kommunale tjenestetilbudet i tråd med forventet befolkningsutvikling. Det er også mulig for private tjenesteytere å komme med innspill om endret arealbruk. Dette vil sees i sammenheng med det totale tjenestebehovet i kommunen og hvilket arealbehov tjenesteytingen har.

Sjøområder og strandsone

Stjørdal kommunen har relativt lite sjøareal. Stort sett all arealbruk i sjø er knyttet til tilliggende landområder, heretter omtalt som strandsonen. I tillegg til generelt sjøområde er de viktigste arealformålene verneområder og havneformål, inkludert småbåthavn. I verneområder og områder med særlig hensyn til natur eller friluftsliv tillates ikke arealbruk som kan komme i konflikt med vernehensynet. Ettersom viktige naturtyper o.l. i all hovedsak befinner seg under vann, er det sannsynlig at det finnes flere naturområder enn det som er kartlagt i dag. Dette kan gjøre det utfordrende å finne egnede arealer for blant annet småbåthavner.



Innspill om endret arealbruk i sjø må inneholde informasjon om arealbehovet både på vannet og på land. Det må også inneholde en konkret vurdering av hvordan allmennhetens tilgang på strandsonen vil bli påvirket av tiltaket. For småbåthavner må det finnes nok areal på land til parkering, lager og andre nødvendige tiltak. Arealet skal ikke komme i konflikt med dyrka mark, natur- og friluftshensyn eller fareområder.

I arealplanrulleringen tas det gjerne imot utredede og begrunnede innspill til om man kan finne egnede relokaliseringmuligheter for Stjørdal havn, gjennom etableringen av et nytt havne- og industriområde innenfor kommunens grenser.

Viktige naturområder

Flere naturtyper og vårt biologiske mangfold er under press. Arealer som er viktige for å bevare biologisk mangfold og truede naturtyper, bør spilles inn for å gi en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering.

Landbruksjord

I kommunen er det et konstant behov for å omdisponere arealer, være seg til friluftsmål, boligbygging, næringsarealer eller offentlige formål.

Dette skal være et tema som kommunen har et sterkt definert forhold til. På generelt grunnlag skal ikke dyrket mark eller dyrkbar mark kunne omdisponeres til annet. Dyrket og dyrkbar mark skal i prinsippet kun benyttes til landbruksformål og matproduksjon. Terskelen for annet formål skal være høy. Det vil allikevel være tilfeller hvor dette blir utfordret og må vurderes, spesielt til store samfunnsnyttige formål.

Dette betyr at kommunen må ha en plan for hvordan slike utfordringer skal håndteres. Her vil det være snakk om jordflytting og/eller jordforbedring som tiltak. Kommunen må så langt det er praktisk mulig utarbeide en plan for hvor nydyrking kan etableres, og hvor det kan være gunstig med tiltak som jordforbedring. Dyrket mark som bygges ned skal omdisponeres på annen lokasjon til minimum samme areal, med god arrondering og/eller forventet minimum samme produksjonsmengde.

Kommunen trenger arealer både for bolig og næringsutvikling. Samtidig vet vi at kommunen disponerer store arealer som kan benyttes til dette uten å utfordre landbruksjord. For å møte denne utfordringen skal Stjørdal kommune være pådriver for at bolig og næringsetableringer også kan skje utenfor de definerte nærområder, slike som Stjørdal sentrum og kommunedelssentrene. Kommunen skal ha en positiv holdning til utvikling der innbyggerne ønsker dette, og da i prinsippet der landbruksjord ikke blir skadelidende.

Annet

Opplistingen over tar for seg de vanligste arealformålene i en kommuneplan. Det finnes flere, men disse er ikke så vanlige at det er behov for en egen strategi for dem. Dersom man ønsker å komme med ett innspill om en annen arealbruk enn den som er beskrevet over er det tilstrekkelig å beskrive hva man ønsker å gjøre, så vil kommunen i utredningsfasen vurdere hvilket arealformål som er mest hensiktsmessig.

Hensyn som ikke skal tillegges vekt ved vurdering

Kommunen har ikke anledning til å ta hensyn til forhold knyttet til eier av arealene som foreslås omdisponert. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til personlig økonomi, arv, helsetilstand osv. Kommunen kan heller ikke ta hensyn til hvem som er tiltenkt som brukere av området i fremtiden, med unntak av areal for offentlige og allmennyttige formål. Årsaken til at kommunen ikke kan ta hensyn til slike forhold er at de ikke kan styres gjennom plan, og i de fleste tilfeller vil eiendommene være fritt omsettelige. Det er ikke gitt at den som bygger ut et område er den samme som søkte om å få det omdisponert i første omgang, og nye eiere kan ha nye visjoner for utbyggingsområdet.

Alle innspill vil som hovedregel være offentlig tilgjengelige. Kommunen anbefaler derfor å unngå å inkludere opplysninger som er unntatt offentlighet. Slike forhold vil normalt være knyttet til eierskap, og dermed være blant kriteriene kommunen ikke kan tillegge vekt i sine vurderinger. Unntak er der det søkes om en arealbruk der virksomhetens karakter har innvirkning på mulig lokalisering, som for eksempel areal til næringsvirksomhet som faller inn under storulykkeforskrifta. Dersom innspillet må inneholde informasjon som etter loven skal unntas offentlighet bes det om at dette kommer tydelig fram av forsendelsen.



Utforming av innspill

Det stilles ikke krav til planfaglig kompetanse for å komme med innspill om endret arealbruk til kommuneplanens arealdel. Dette betyr at hvem som helst kan skrive et innspill og sende det inn. For at kommunen skal kunne vurdere innspillet må det inneholde informasjonen beskrevet under. Kommunen kan også be om tilleggsopplysninger der dette er nødvendig for å sikre en god vurdering av innspillet. Det er lov å komme med flere opplysninger enn det kommunen ber om. Enkelte typer informasjon skal likevel ikke inn i innspillene. Dette er beskrevet i avsnitt om forhold som kommunen ikke skal tillegge vekt.

Sjekkliste til innspill

- Navn på forslagstiller
- Kontaktinformasjon (adresse, epostadresse og telefonnummer)
- Gårds- og bruksnummer på eiendommer som foreslås omdisponert / ønskes endret
- Berørte grunneiere*
- Er alle berørte grunneiere kjent med og enige i innspillet?
- Kart som viser
 - Område som foreslås omdisponert
 - Mulige veiadkomster til området
 - Eiendomsgrenser
- Beskrivelse av området slik det er i dag
- Ønsket arealformål
- Kort beskrivelse av hvordan man ser for seg at området skal utnyttes
- Kort beskrivelse av konsekvensene for omgivelsene/neighborhoodet

* Med berørte grunneiere menes både de som eier det arealet som foreslås omdisponert, og grunneiere på naboeiendommer dersom det er nødvendig å bruke deler av deres eiendom for å anlegge teknisk infrastruktur som vei, vann og strøm inn til utbyggingsområdet. Det må komme tydelig frem av innspillet hvilke naboeiendommer som kan bli berørt, og om dette er avklart med de berørte grunneierne.

Innspill på andres eiendom

Plan- og bygningsloven begrenser ikke hvem som kan komme med innspill med tanke på hvem som eier arealet. Det er tillatt å komme med innspill om endret arealbruk på eiendommer man selv ikke har økonomiske interesser i. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom man mener at en planlagt arealbruk kan få negative konsekvenser for omgivelsene når det kommer til forhold som støy, trafikk osv.

Kommunen har begrensede muligheter til å omdisponere et areal dersom det er vedtatt en reguleringsplan eller gitt en byggetillatelse i området. Det samme gjelder hvis det er en pågående plan- eller byggesak i gang der. Slike innspill er først og fremst aktuelt i områder der det ikke er kjente planer om å bygge i tråd med gjeldende kommuneplan.

I slike saker kan det være at den som kommer med innspillet ikke kjenner til hvem som er grunneier av området. Det er tillatt å skrive inn «grunneier: ukjent» i innspillet. I så fall må det begrunnes hvorfor man foreslår å endre arealbruken uten først å ta kontakt med grunneier.

For øvrige punkter er sjekklisten den samme. Dersom hovedpoenget er å endre et område fra en uønsket arealbruk som er tillatt i dag, er det mulig å foreslå flere alternativer for ny bruk, eventuelt bare beskrive hva slags hensyn man mener det er viktig at kommunen tar når man vurderer alternativ arealbruk for området.

Innspill om uendret bruk

Er det områder i kommunen som det er viktig at kommunen beholder slik de er i dag? I så fall kan det også tas inn i planvurderingene. Dette kan blant annet gjelde boligområder der fortetting bør begrenses, viktige nærturområder og andre områder som kan bli negativt påvirket av en utbygging. Kommunen ønsker særlig innspill om areal som er viktige for å bevare biologisk mangfold og truede naturtyper som er under press.

I slike innspill er kommunen særlig interessert i å få vite hvilke kvaliteter som ligger i området som gjør at området er uegnet for utbygging, slik at man får en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering i området. Også her er det mulig å komme med innspill uten å kjenne til hvem som er grunneier på området som foreslås bevart som i dag.

Det er ikke nødvendig å komme med innspill om at man ønsker å beholde areal til utbyggingsformål slik det er vist i gjeldende kommuneplan, hverken for områder som er bygd ut eller for områder som ikke er tatt i bruk enda. Kommunen antar at vedtatt arealbruk ønskes videreført med mindre det kommer inn innspill om noe annet.

Endringer i bestemmelsene

Kommuneplanen består av plankart og planbestemmelser. Innspill om endret eller uendret arealbruk dreier seg først og fremst om hvilket arealformål området vises med i plankartet. Det er også mulig å komme med innspill om endringer i kommuneplanbestemmelsene. Ved slike innspill kan følgende sjekkliste benyttes:

- Navn på forslagstiller
- Kontaktinformasjon (adresse, epostadresse og telefonnummer)
- Hvilken bestemmelse ønskes endret
- Kort beskrivelse av
 - Hva man ønsker bestemmelsen endret til
 - Hvorfor man ønsker bestemmelsen endret
 - Konsekvensene av endringen