

Oppdragsgiver: Stjørdal Kommune
Oppdragsnavn: KU og ROS for arealplan Stjørdal kommune Opsjon
Oppdragsnummer: 634301-02
Utarbeidet av: Julie Nordhagen
Oppdragsleder: Julie Nordhagen
Dato: 10.04.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Endringer etter vedtak i utvalg for plan og miljø og formannskapet

1. Vedtak i utvalg for plan og miljø og formannskapet
2. Endringer i bestemmelser
3. Endringer av arealformål og hensynssone
4. Konsekvensutredninger av tilleggsområder

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
01	10.04.25	Nytt dokument	JN	BW

1. Vedtak i utvalg for plan og miljø og formannskapet

Forslag til kommuneplan, datert 05.02.2025 var oppe til behandling i utvalg for plan og miljø i møtet 12.03.2025 sak 37/2025, og Formannskapet i møte 13.3.25 sak PS 22/2025. Utvalg for plan og miljø og Formannskapet vedtok å sende planen på offentlig ettersyn, med mindre justeringer av planmaterialet før utlegging.

Innstilling i Utvalg plan og miljø 12.03.2025

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-14 sendes kommuneplanens arealdel for Stjørdal kommune 2025-2037, datert 05.02.2025 ut på høring og til offentlig ettersyn *etter at følgende justeringer er gjort:*

- *Oppdatert flystøysonekart datert 2023 tas inn i planen.*
- *Reguleringsformål for Tangen på begge sider av E6 skal være sammenfallende på B-næring. A-Næring tas ut.*
- *Konkrete endringer i bestemmelsene tas inn:*
- - *For sykkelparkering brukes tekst sammenfallende med Trondheim kommunes bestemmelser.*

Det skal i rekkefølgebestemmelser for boligområder etterstrebes felles tekst som sier at bygging kan iverksettes når tilgang til vann og avløp, løsning for slukkevann og trygge trafikk løsninger er ivaretatt.

Figur 1 Utsnitt fra vedtak i Utvalg plan og miljø 12.3.25

2. Endringer i bestemmelser

Det er på bakgrunn av vedtaket i Utvalg plan og miljø foretatt en revisjon av bestemmelsene datert 10.04.2025. Hovedtrekk i endringene:

- 1.3.1 *Krav til reguleringsplan.* Plankrav er tatt ut.
- 1.6.6 *Støy.* Henvisning til årstall i retningslinje for behandling av støy T-1442 er tatt ut. Dvs. nyeste retningslinje vil være gjeldende.
- 2.1.5 *Krav om å følge gjeldende anbefalinger for grønnstruktur i Stjørdal er endret til «bør»-krav. Det er tilføyd en bestemmelse om ar snarveger som går over privat grunn ikke kan stoppe tiltak grunneier måtte ønske å utvikle.*
- 2.2.5 *Byggegrense - dyrka mark* er redusert fra 20 m til 10 m.
- 2.3.2 *Folkehelse-* spesifisering av hva som skal redegjøres for i planforslaget ved omtale av folkehelse.

- 2.3.3 *Leke og oppholdsareal*. Spesifikke krav om andel fellesareal på bakkeplan er tatt ut. Avstandskrav fra hovedinngang til lekeplass er tatt ut. Krav om etablering av lekeareal for større barn ved større utbygging er tatt ut. Endret krav om solforhold.
- 2.3.4 *Parkering*. Krav til sykkelparkering er redusert. Krav til fordeling av sykkelparkering for ansatte/besøkende ved A, B, C-næring er tatt ut. Krav til sykkelparkering for B- og C-næring er tatt ut.
- 2.5.2 *Trær*. Bevaring av trær innen sentrumsområdet er tatt ut, og erstattet med vegetasjon.
- 3.1.1 *Rekkefølgekrav*. Formulering om rekkefølgekrav er justert. Rekkefølgekrav er tatt ut fra enkeltfelt B11, B12 og B13, B19, B37, B40, B42.
- 4.2.5 *Støy, områdene S1, S2 osv*. Grense for vegtrafikkstøy er økt fra 68 desibel til 70 desibel.
- 3.11 *Kombinert bebyggelse*. A-områder innen FOR/T/N4 på Tangen tas ut.

3. Endringer av arealformål og hensynssone

I utvalg for plan og miljø ble det vedtatt utvidelse av ett formålsområde og tatt inn to nye boligområder og justert på et bestemmelsesområde:

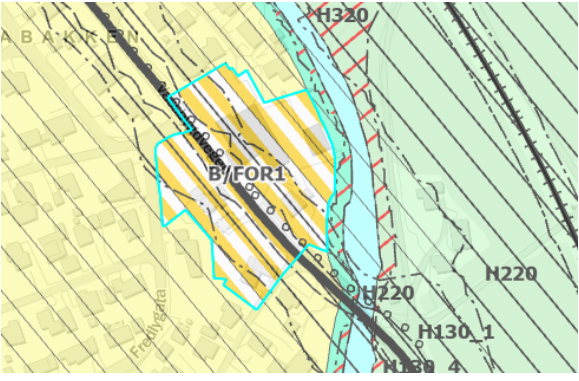
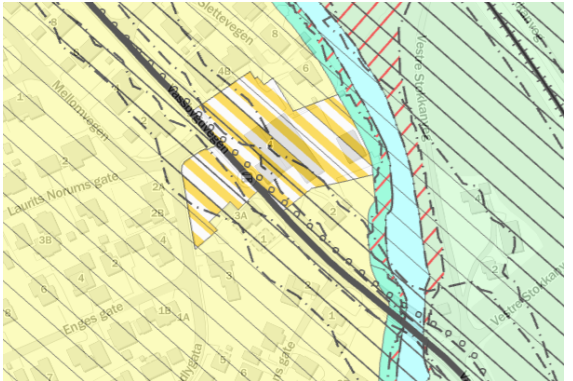
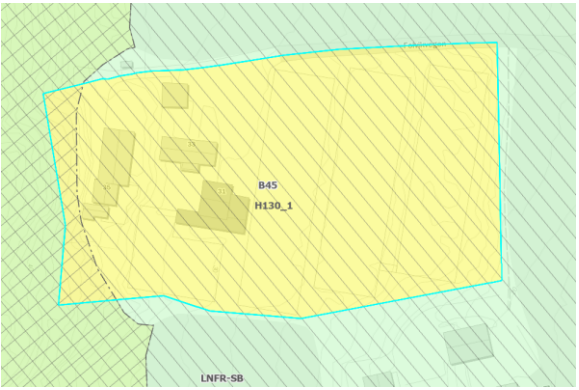
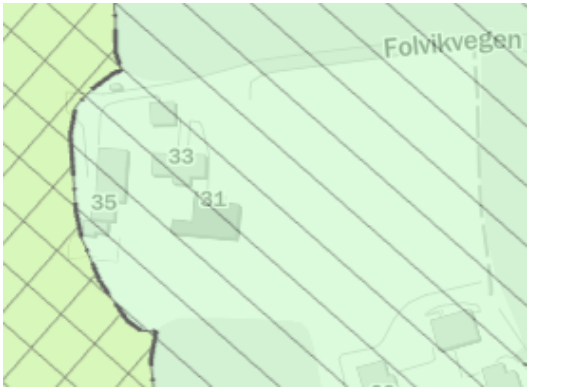
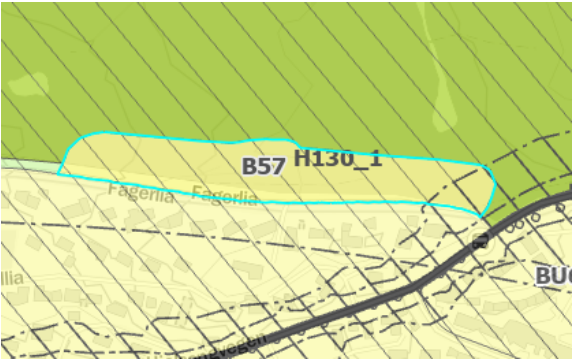
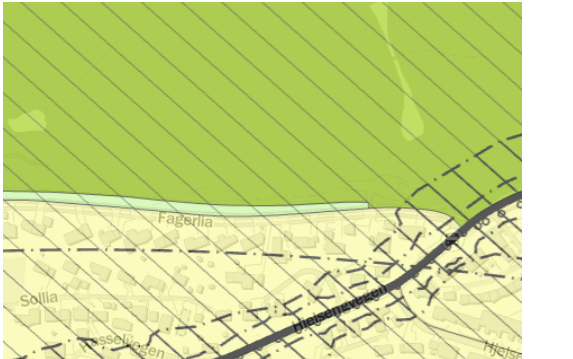
- *Utvidelse av område B/FOR1*. Boligareal vest for Vassbygdvegen er inkludert i kombinertformålet.
- *Nytt boligområde B45*. Rosegartneriet i Folvikvegen er foreslått omdisponert fra LNFR til boligformål
- *Nytt boligområde B57*. Deler av golfbanen nord for Fagerlia er foreslått omdisponert fra idrettsformål til boligformål. Området er gjeldende regulering sikret tilbakeføring til LNF dersom dagens virksomhet opphører.
- *Hensynssone H410 for infrastrukturene rundt sentrum* for ringveg rundt Stjørdal har fått tilført en ny arm ned mot Kvithammerkrysset.

Endringer i plankartet går fram av tabell neste side.

Det er utarbeidet områdevis konsekvensutredning for B45 og B57 etter FSKs vedtak, jfr. kapittel 4. De enkeltvise utredningene er ikke innarbeidet i samlet vurdering av virkninger og tall for boligreserve i planbeskrivelse.

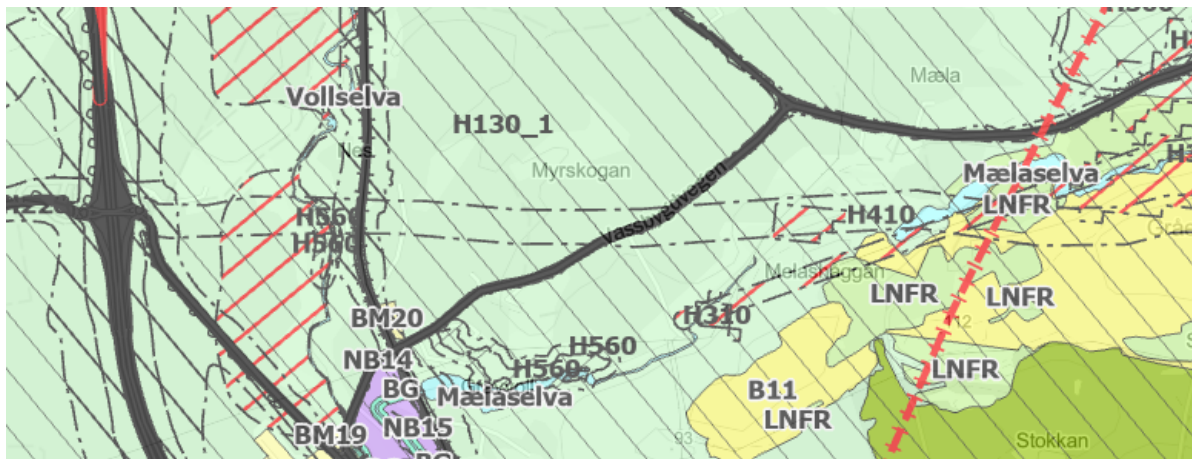
Endringer i plankartet

Nedenfor er vist utsnitt av endringer i plankartet i samsvar med vedtak 12.03.2025.

Forslag KPA datert 10.04.2025	Forslag KPA datert 05.02.2025
<p>B/FOR 1</p> 	
<p>B45</p> 	
<p>B57</p> 	

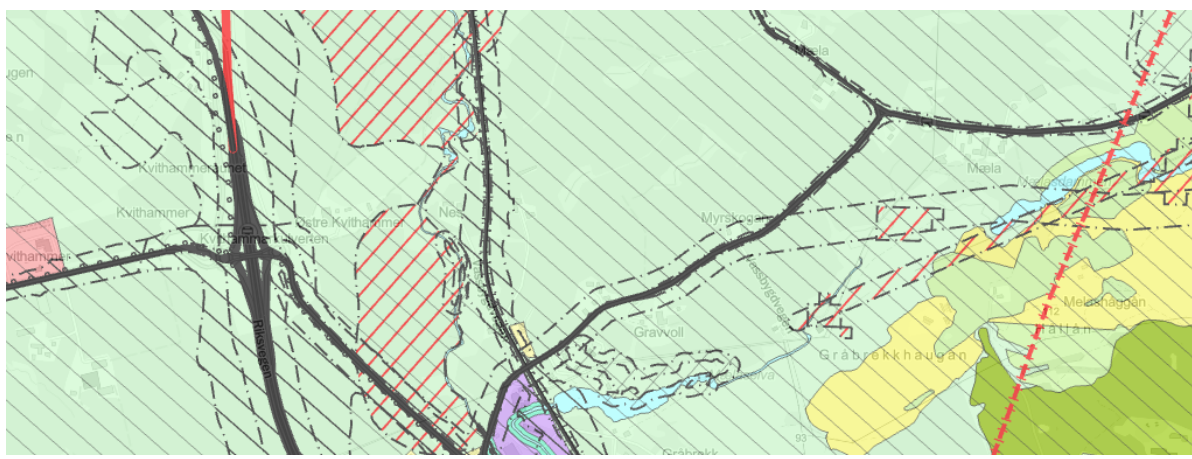
Forslag KPA datert 10.04.2025

Hensynssone H410 for infrastruktursone rundt sentrum for ringveg rundt Stjørdal



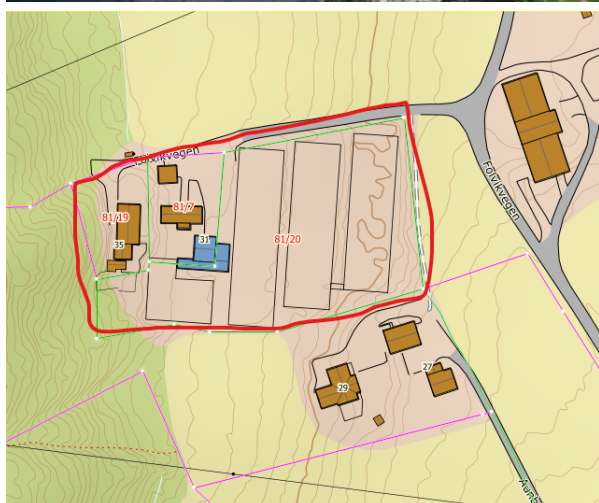
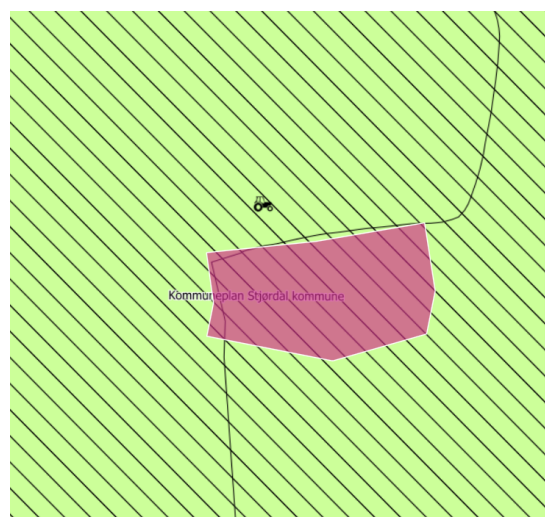
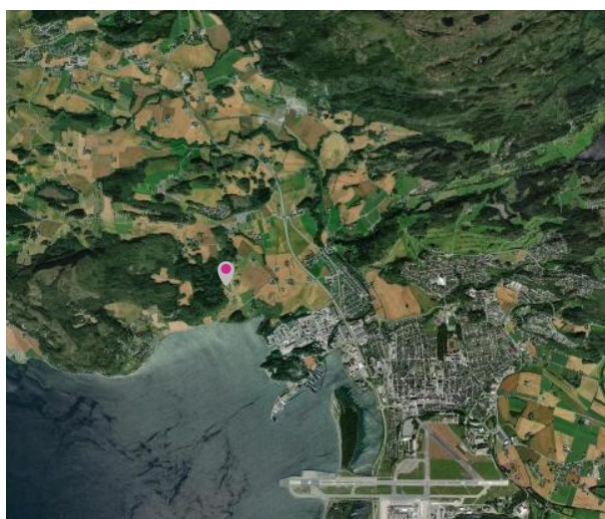
Forslag KPA datert 05.02.2025

Hensynssone H410 for infrastruktursone rundt sentrum for ringveg rundt Stjørdal



4. Konsekvensutredninger av tilleggsområder

B45 Rosegartneriet	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr (grunneier)	81/7, 81/19, 81/20
Dagens arealbruk	Arealet benyttes til boligbebyggelse og parkering i dag, og er angitt som bebygd areal iht. AR5.
Gjeldende planer	Avsatt som LNFR i gjeldende kommuneplan, innenfor hensynssone for høyderestriksjoner. Ikke detaljregulert.
Innspill, foreslåtte formål	7,4 dekar. Politisk innspill om nytt mindre boligområde, som vedtatt 12.3.25 (sak 37/2025) i Utvalg for plan og miljø.





Konsekvensvurdering		
Tema		
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging		<p>Lokalisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satellitt fra sentrumsbebyggelsen i Stjørdal - ca 4 km fra midtpkt Stjørdal sentrum - ca 4 km fra midtpkt nærsenter - ca 2 km fra nærmeste skole - ca. 0 km til friluftsområde/rekreasjonsområde, ca 2 km til fritidsaktiviteter på Tangmoen stadion. <p>Transport:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er opparbeidet separat gang- og sykkeltilbud fra Vikanvegen der den krysser E6. Store deler av Vikanvegen og Folvikvegen (1,5 km) har ikke eget tilbud for gående og syklende. - Nærmeste holdeplass er Vikan og Kvislabakken skole, ca. 1,5 til 2 km fra området, med skoleruter/lav frekvens. - Nærmeste hovedvei er E6, under ca 1,6 km unna. - Stjørdal stasjon ligger ca 4 km unna. - Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av området de siste 10 årene. <p>Området har lavt potensiale for miljøvennlige transportvalg, og lang avstand til nærmeste lokalsentrum/sosial infrastruktur uten sammenhengende gang- og sykkelnett. Det er lav frekvens på busstilbud. Det er sannsynlig at området vil føre til økt bilbruk.</p>
Tjenesteyting		<p>Nærmeste barnehage er Kvislabakken barnehage (ca. 2 km). Kapasitet: God Medbroen gårdsbarnehage (ca.2,7 km): God Nærmeste skole er Kvislabakken skole (ca. 2 km) Halsen ungdomsskole har noe kapasitet</p>
Landbruk		<p>Forslaget medfører fortetting av et område som er bebygd i dag. Det ligger jorder med svært god og god jordkvalitet nord, sør og øst for området. Fortetting kan føre til driftsmessige ulemper og ytterligere press på nedbygging av dyrkaareal.</p>

Naturmangfold		<p>Det er registrert naturtypen lågurtfuruskog med høy kvalitet sørvest for området, men det er ikke gjort observasjon av arter av nasjonal forvaltningsinteresse innen områdene. Det er gjort observasjoner av grønnfink (sårbar) nær området. Deler av området ligger innenfor markaområde, og kan ha en viktig økologisk funksjon som større sammenhengende markaområde og skogsområde.</p> <p>Området kan ha potensielle naturverdier, uten at det foreligger registreringer på dette i dag. Dersom området skal vurderes videre for utbygging må tiltaket vurderes opp mot relevante paragrafer i naturmangfoldloven med tanke på kunnskapsgrunnlaget (§8), føre-var-prinsippet (§9) og om tiltaket er i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§4) og arter (§5). Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer (§10) skal vurderes.</p>
Vann- og vassdrag		Folvikbekken ligger nord og øst for området og har god økologisk og kjemisk tilstand. Utbygging kan ha påvirkning på avrenning og økologisk tilstand i tilliggende bekk.
Friluftsliv		<p>Deler av området i vest ligger innen et svært viktig friluftsområde, med høy brukerfrekvens.</p> <p>Vikåsen/Skarshammeren er et markaområde med stor brukerfrekvens og strekker seg langs nesten hele sørsiden av Skatval-halvøyen.</p>
Folkehelse		Ved eventuell utbygging vil det være gode sol-, støy- og luftforhold med umiddelbar nærhet til friluftsmål.
Reindrift		Ikke aktuelt
Landskap		Bebyggelse vil ligge i nedkant av en markant åsrygg som stiger opp fra det flatere jordelandskap øst for området, og vil trolig bli synlig sør og østfra.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.
Infrastruktur		Det forutsettes at avkjøring vil skje fra Folkvikvegen i øst. Det er ikke gjort trafikktegninger på Folkvikvegen eller Vikanvegen. Per i dag mangler Folvikvegen og Vikanvegen GS-veg fram til kryssing av E6. Det er uvisst hvor mye økt trafikk evt fortetting av området vil tilføre til vegene.

		<p>Etablering av sammenhengende tilbud for gående og syklende anbefales for å sikre trygg skoleveg.</p> <p>Området kan kobles på offentlig vann- og avløpsnett, som har kapasitet til ny utbygging. Det er en forutsetning å få etablert vann- og avløp før evt. bygningsmasse kan etableres i området.</p>	
Energi		Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme	
Forurensning		Det er ikke registrert forurenset grunn innen arealet. Det er lav risiko for luftforurensning for eiendommen.	
Støy		Ikke støyutsatt	
Kyst og fiske		Ikke aktuelt	
Drikkevann		Ikke aktuelt	
Mineralressurser		Ikke aktuelt	
Samla vurdering		<p>Lokaliseringen langt unna offentlige tjenestefunksjoner, arbeidsplasser og tettsted gjør at det vil være vanskelig å imøtekomme nullvekstmålet, mtp krav om bærekraftige transportvalg. Det er sannsynlig at området vil føre til økt bilbruk.</p> <p>Hensyn til jordvern og at deler av området ligger innen et verdifullt friluftsområde er andre utfordringer ved området.</p>	
Supplerende utredningsbehov ved detaljplan/søknad om tiltak		Adkomst/trafikk, VA, stedstilpasning/fjernvirkning, hensyn dyrkajord, nullvekstmål, naturmangfold	
Kommunedirektørens innstilling		-	
Risiko- og sårbarhet			
Tema	Aktuelt		Kommentar
	Ja	Nei	
Skred	X		Tomten ligger under marin grense, men det er ikke gjort registrering av snøskred, jordskred, steinsprang eller kvikkleire inn mot området jf. NVEs kartdatabase.
Flom	X		Det ligger et aktsomhetsområde for flom rett øst for området jf NVEs aktsomhetskart.
Beredskap	X		Ikke tilfredsstillende slokkevannskapasitet.

		Over 10 minutters utrykningstid. Ingen kjent lagring av farlig gods i nærheten
--	--	---

B57 Nord for Fagerlia, deler av golfbanen	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr (grunneier)	95/1, 96/1
Dagens arealbruk	Skogholt, golfbane
Gjeldende planer	Idrettsanlegg i gjeldende plan, innenfor hensynssone for høyderestriksjoner.
Innspill, foreslåtte formål	16,3 dekar. Politisk innspill om nytt mindre boligområde, som vedtatt 12.3.25 (sak 37/2025) i Utvalg for plan og miljø.
 	
Konsekvensvurdering	

Tema		
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging		<p>Lokalisering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satellitt inn mot tettstedsbebyggelsen i Stjørdal - ca 3,5 km fra midtpkt Stjørdal sentrum - ca 1,3 km fra nærmeste skole - ca. 0,5 km til friluftsområde/rekreasjonsområde <p>Transport:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er etablert gang- og sykkelveg langs Fagerlia og Hjelsengvegen og Stokkanvegen ned mot Stjørdal sentrum. - Nærmeste holdeplass er Fagerlia, ca. 250 m fra området. - Nærmeste hovedvei er Fv 6810, under 0,5 km unna. - Stjørdal stasjon ligger ca 5 km unna. - Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av området de siste 10 årene. <p>Området har godt potensiale for miljøvennlige transportvalg, pga avstand til sentrum, akseptabel frekvens på kollektivtilbud og opparbeidet infrastruktur for gående/syklende til sentrum og skoler/barnehager.</p>
Tjenesteyting		<p>Nærmeste barnehage er Tussilago barnehage, ca. 1,4 km unna. Geitspranget og Sandskogan barnehage ligger også i nærheten (2,4 km). Barnehagekapasiteten antas å øke med fallende befolkningsvekst.</p> <p>Nærmeste skole er Fosslia barneskole, ca 1,3 km unna. Fra 2029 har skolekretsen Fosslia 10% overkapasitet, men i de første årene fram mot 2025 er det noe underkapasitet. I de mellomliggende 5 årene er det en overkapasitet på 5%. Stor grad av samtidig utbygging i de nærmeste årene kan by på problemer med skolekapasiteten.</p>
Landbruk		<p>Detaljregulering fra 1999 viser området som spesialområde for golfbane, og med bestemmelse om at dersom golfaktiviteten oppfører, skal området kunne tilbakeføres til landbruksformål og bestemmelse om at matjord ikke skal fjernes fra området (§5).</p>

		<p>Forslaget fører til nedbygging av et mindre område med eksisterende skog, registrert med impediment bonitet.</p> <p>Matjord under golfbanen er ikke fjernet, og området er markert som dyrkbar jord i Nibios kartdatabase Kilden. Det er ikke angitt jordkvalitet på arealene. Omdisponering kan gi økt press på videre omdisponering av golfbanen og underliggende matjord til bebyggelsesformål.</p>
Naturmangfold		<p>Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter innen områdene, og det er heller ikke gjort observasjon av arter av nasjonal forvaltningsinteresse innen områdene. Det er gjort observasjoner av granmeis (sårbar), åkermåne (nær truet), stær (nær truet) innen influensområdet. Området vurderes å ha en viktig økologisk funksjon som randsone og buffer mot de større sammenhengende skogsområdene i nord og nordøst.</p> <p>Området kan ha potensielle naturverdier, uten at det foreligger registreringer på dette i dag. Dersom området skal vurderes videre for utbygging må tiltaket vurderes opp mot relevante paragrafer i naturmangfoldloven med tanke på kunnskapsgrunnlaget (§8), føre-var-prinsippet (§9) og om tiltaket er i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§4) og arter (§5). Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer (§10) skal vurderes.</p>
Vann- og vassdrag		<p>Områdene grenser opp mot Mærrabekken i sørøst. Utbygging vil trolig ha lite påvirkning på erosjon, avrenning og økologisk tilstand i tilliggende bekk, da bekken ligger i rør ved området.</p>
Friluftsliv		<p>Området inngår ikke i kartlagte friluftsområder.</p>
Folkehelse		<p>Ved eventuell utbygging vil det være gode sol-, støy- og luftforhold med umiddelbar nærhet til friluftsmål. Det er lav risiko for luftforurensning, men kan være støyproblematikk mot Hjelsengvegen.</p>
Reindrift		<p>Ikke aktuelt</p>
Landskap		<p>Tomten er relativt flat, men med noe stigning fra Hjelsengvegen. Eksisterende bebyggelse langs Fagerlia vil trolig skjerme noe for fjernvirkning sørfra.</p>

Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.
Infrastruktur		Det forutsettes at avkjøring vil skje mot nord fra Fagerlia (kommunal veg). Det er ikke gjort tellinger av trafikkmengde på vegen. Tilliggende hovedveg fv 6800 Hjelsengvegen har god kapasitet for biler. Det er etablert gang- og sykkelveg langs begge veger. Området kan kobles på eksisterende vann-nett, men det er begrenset kapasitet på dagens avløpsnett.
Energi		Det er ikke registrert spesielle energiforsyningshensyn i området.
Forurensning		Det er ikke registrert forurenset grunn innen arealet. Det er lav risiko for luftforurensning for eiendommen.
Støy		Det er gul støysone fra Hjelsengvegen i øst.
Kyst og fiske		Ikke aktuelt
Drikkevann		Ikke aktuelt
Mineralressurser		Ikke aktuelt
Samla vurdering		Området ligger tett inn mot dagens tettstedsavgrensning og med lokalisering relativt tett på Stjørdal sentrum og etablert infrastruktur, men medfører nedbygging av et areal som er tiltenkt tilbakeføring til LNFR. Området ligger på matjordareal egnet til tilbakeføring til dyrka jord. Det er spesielt hensyn til jordvern og presset utbygging kan gi på utbygging av videre deler av golfbanen som er utfordringer ved området.
Supplerende utredningsbehov ved detaljplan/søknad om tiltak		Adkomst/trafikk, VA, naturmangfold, hensyn dyrkajord.
Kommunedirektørens innstilling		-
Risiko- og sårbarhet		
Tema	Aktuelt	Kommentar
	Ja	Nei

Skred	X		Tomten ligger under marin grense, men det er ikke gjort registrering av snøskred, jordskred, steinsprang eller kvikkleire jf. NVEs kartdatabase.
Flom	X		Et område rett nedenfor planområdet langs Hjelsengvegen ligger innen aktsomhetsområde for flom.
Beredskap			Innsatstid ca. 11 minutter Godt med slukkevann rundt området. Ingen anlegg med farlige stoff, eksplosiver o.l. I nærheten.