

**SAKSFRAMLEGG****Saksgang**

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskap		

Arkivsaksnr: 2024/6535
Saksbehandler: Ida Ovidth

Kommuneplanens arealdel 2024-2037. Utlekking til offentlig ettersyn**Vedlegg:**

- 1 [Plankart Steinkjer øst](#)
- 1 [Plankart Steinkjer vest](#)
- 2 [Bestemmelser og retningslinjer](#)
- 3 [Planbeskrivelse](#)
- 4 [Vurdering av samlede virkninger](#)
- 5 [Vurdering av enkeltinnspill](#)
- 6 [Bolig- og fritidsboligbehovsanalyse](#)
- 7 [Arealbeslag](#)
- 8 [Protokoller fra konsultasjonsmøter med reindriftsnæringen](#)
- 9 [Vurdering av reguleringsplaner](#)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til kommuneplanens arealdel for Steinkjer kommune 2024-2037, sendes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14 på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker.
2. Ved endelig planvedtak foreslås i medhold av plan- og bygningsloven § 11-17 oppheving av følgende kommunedelplaner:

PlanID	Ikraft. (åååå.mm.dd)	Plannavn
5006_50042013003	06.02.2013	KDP for Fv. 17 og Fv. 720 Kvarving – Sprova – Malm
5006_50392013001	14.02.2013	KDP for Fv.17/720
5006_50042015006	20.01.2016	KDP for Asphaugen med ny E6 Selli-Asp
5006_50042018003	25.10.2018	KDP for Hoøya/Kalvøya
5006_50042018004	25.10.2018	KDP for Moen
5006_50042018005	25.10.2018	KDP for Røysing
5006_50042018006	25.10.2018	KDP for Sparbu/Mære
5006_50042018007	25.10.2018	KDP for Børgin

5006_50042018008	25.10.2018	KDP for Veldemelen/Hjellneset
5006_50042018009	25.10.2018	KDP for Følling
5006_50042018010	25.10.2018	KDP for Kvam grendesenter
5006_50042018011	25.10.2018	KDP for Rygg i Kvam
5006_50042018012	25.10.2018	KDP for Binde
5006_50042018013	25.10.2018	KDP for Henningvola/Seli/Leksdalsv.

3. Ved endelig planvedtak foreslås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 oppheving av følgende regulerings- og bebyggelsesplaner:

PlanID	Ikraft. (åååå.mm.dd)	Plannavn
Mære skolekrets		
50041702077	19730116	Prestegårdsskogen Mære
50041702076	19751210	Sparbu stasjonsområde - Hamrum – Leirvold
50041702104	19800627	Lysheim
50041702246	19831222	Prestegårdsskogen Mære, nordøstre del.
50041702149	19850529	Mære grendesenter
50041702218	19920826	Semslandet campingplass ved Leksdalsvatnet
50041702231	19940622	Landvikbukta småbåthavn, Børgin
50041702303	20050831	Toldnes vestre – hytteområde
50041702352	20070620	Bullung nedre
50042012005	20120620	E6 Sparbu - Vist. Midtdeler, gang- og sykkelveg
Henning skolekrets		
50041702185	19890619	Skarpnes. Boligfelt
50041702389	20090813	Granstubben, skarpnes, Steinkjer
50041702287	19920826	Hytteområde nord for fjellvegen Fossan - Henningvatnet (del av Henning nedre 122/2, 3)
50041702290	19940209	Henningvola - Bilstad og Fossan
50041702286	20000126	Henningvola. Bilstad og Fossan
50041702002	20010212	Hosetbukta ved Leksdalsvatnet
50041702361	20060510	Skarpnes barnehage, Granstubben
50042015003	20151118	Omlegging av fv. 263 ved Rølia
Ogndal skolekrets		
50041702250	19820310	Sottjønn
50041702232	19820816	Daltjønn
50041702254	19820816	Vintertjønn
50041702236	19820816	Gaulstadelva
50041702089	19860409	Røysing grendesenter
50041702282	19920519	Bebyggelsesplan for Røysing skole
50041702203	19870902	Skjelstad østre
50041702223	19890830	Storbekken, Mokka skog
50041702225	19900131	Tangen Nausttangen Lustadv.
50041702308	19920218	Brandheia Villmarksleir
50041702268	19921019	Andorosen naustfelt, Mokka vatnet
50041702267	19921111	Litlfjorden i Lustadvatnet
50041702266	19940222	Gammelnausttangen ved Lustadvatnet
50041702235	19941116	Fv. 265 - Omlegging ved Brandsegg
50041702249	19971119	Småslettbecken
50041702294	20010627	Holmlonet

50042011007	20120321	Fv. 762 Mæhlakorsen – Røysing
Binde skolekrets		
50041702092	19731011	Binde – skoleområdet
50041702178	19830628	Binde, søndre del
50041702141	19840919	Sunnan grendesenter
50041702200	19870311	Strandvika
50041702201	19870311	Svarttjønnområdet
50041702106	19880126	Storøra
50041702166	19910702	Øiingen – naustområde
50041702262	19940322	Elgheim ved Åsvatnet (eiendom 307/4)
50041702306	19960627	Grotten ved Valøy i Stod
50041702300	20030625	Valøya - kommunal veg
Kvam skolekrets		
50041702105	19791217	Kvam, østre del
50041702152	19791217	Kvam, vestre del
50041702240	19890411	Kvam vestre del, reguleringsendring fra boligformål til off. bebygg.
50041702184	19830624	Rygg i Kvam
50041702193	19841107	Vanderaas, Følling -hytteplan
50041702204	19870902	Haugåshalla, Følling
50041702263	19890620	Bebyggelsesplan for Boligområdet Haugåshalla i Følling
50041702216	19901219	Aunvold hytteområde
50041702061	19910213	Omlægging av veg til Følling kirke. Kv 333
50041702214	19940209	E6 Langhammer - Haug
50041702340	19980625	Øren landsted
50042018017	20190925	Gang- og sykkelveg E6 Kvam sentrum – Grøtan
Egge skolekrets		
50041702163	19781023	Elnan vestre
50041702194	19851127	Skjevik nedre
50041702217	19920122	Moen, Sør-Beitstad - gang-sykkelveg
50041702265	19920505	Hervik boligfelt, Sør-Beitstad
50041702297	19950208	Rv. 17 Asp - Dyrstad
50041702026	19971023	Hervik boligfelt del 2, Sør-Beitstad
50041702342	20051109	E6 HP18-19 Asphaugen
50041702356	20071017	Visettangen
50041702355	20071022	Reitbakken hyttefelt
50041702379	20071212	Elnan søndre Gnr/nnr: 460/4 og 461/7
50042017008	20180620	Kryssområde E6-Fv.17 Asphaugen
Beitstad skolekrets		
50041702243	19830705	Naustområde ved Skjær sjøen
50041702241	19830705	Skjær sjøen vest
50041702242	19830705	Kvinnvatnet
50041702186	19830705	Skjær sjøen øst
50041702150	19840126	Sørvendt - Nord-Fosnes
50041702088	19840919	Veldemelen grendesenter
50041702256	19900131	Veldemelen grendesenter, eldreboliger og eldresenter
50041702239	19951122	Klovika skog
50041702269	19970620	Nord-Fosnes boligfelt

50041702305	19990210	Støla skytebaneanlegg
50041702260	20000127	Bleia sør – hytteområde
50041702260	20000127	Bleia sør, hyttefelt
50041702302	20041020	Gilten hytteområde
50041702341	20051109	Fv. 293 Omlegging Røsegg
50041702348	20060913	Beitstad barnehage
Malm skolekrets		
50391956001	19561116	Malm sentrum
50391972005	19731101	Bukta - Kirkreit – Nertrøa
50391974001	19740729	Bratreit-området
50391975003	19751013	Endring Bratreit
50391977002	19771013	Endring Bukta - Kirkreit - Nertrøa, naust
50391979001	19790215	Rødsin (25/1)
50391979004	19790727	Bratreitøra industriområde
50391983001	19830630	Nersanna i Malm
50391986002	19860304	Sanna-Bratreitelva
50391987005	19870316	Fergeli, felt nr. 1
50391987006	19870316	Fergeli, felt nr. 3
50391987004	19870827	Malm sjukeheim
50391996002	19960829	Endring reg. plan Malm sykeheim, Rundkjøring
50391988001	19880622	Holderen
50391988002	19881005	Bratreitøra industriområde
50391989001	19890330	Nersanna
50391992002	19920521	Strandvegen-Bjørkan
50391994001	19940127	RV720 Nedre Ressemåsen- Sanna
50391996003	19960328	Hytteområde Røssin
50392003002	20030522	Området ved skolen
50392014002	20141218	Reguleringsendring (2003002) reguleringsendring ved skolen
50392006001	20060427	Sanna
50392007001	20080424	Omregulering (Hotell/Pensjonat)
50392009003	20090226	Rv. 720, gang- og sykkelveg Bratreitelva – Kjerkreit
Folla skolekrets		
50391949001	19490303	Follaflata Follafoss
50391977001	19770510	Storsvebakken
50391979005	19791026	Storsve
50391979003	19791214	Skammevatn hyttefelt
50391980001	19800213	Sjømark
50391981001	19811001	Håvseth
50391986003	19861010	Oldervika
50391994002	19941101	Ormseten hytteområde
50391996001	19960220	Kjåppåhaugen
50392003001	20030522	Follafoss industriområde øst
50392009004	20090528	Utvidelse/endring del av Follafoss Industriområde
Byafossen skolekrets		
50041702209	19870825	Bruåsen

4. Ved endelig planvedtak foreslås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 delvis oppheving av følgende reguleringsplan:

PlanID	Ikraft. (åååå.mm.dd)	Plannavn
Mære skolekrets		
50041702175	19810709	Sparbu grendesenter

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2024–2037 fastsetter arealbruken i kommunen, for eksempel hvor det skal være boliger, næringsvirksomhet og grøntareal, og angir hvilke rammer og hensyn som skal ivaretas i arealplanleggingen og gjennomføringen av tiltak i planperioden. Arealdelen består av følgende hoveddokumenter:

- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende, mens retningslinjene skal forstås som føringer for hvordan bestemmelsene skal forstås og anvendes i praksis. Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger.

Planprosess

Saksbehandling	Dato	Saksnummer
Vedtatt oppstart av planarbeid	15.12.2022	FSK 123/22
Varsel om oppstart og kunngjøring	23.01.2023	
Planprogram vedtatt	22.06.2023	FSK 62/23
Offentlig ettersyn		
2. gangs behandling i kommunestyret		
Kommunestyrets vedtak		

Overordna føringer

Planen er utformet i tråd med nasjonale, regionale og lokale retningslinjer og prioriteringer. Dette inkluderer FNs bærekraftsmål, særlig mål 11, 13 og 15 om bærekraftige samfunn, klimatilpasning og ansvarlig forvaltning av naturressurser. Andre sentrale **nasjonale** føringer er:

- Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Regionale føringer for planarbeidet inkluderer Trøndelagsplanen (2018), Regional plan for arealbruk (2022) og den regionale planen for Innherredsbyen som legger vekt på samordnet areal- og transportutvikling (2021).

Flere **lokale** planer gir også viktige føringer for planarbeidet. Samfunnsplanen har en særlig sentral rolle, da den gjennom areal- og transportstrategien fastsetter direkte rammer for KPA. Andre lokale planer av betydning inkluderer Kommunedelplan for klima og miljø (2019), Sykkelstrategi 2018-2028 og Temaplan næring 2023-2032.

Medvirkning

Det har vært gjennomført omfattende medvirkning gjennom planprosessen. Dette inkluderer møter med formannskapet og kommunestyret, dialog med bolystgrupper i skolekretsene, og konsultasjoner med reindriftsnæringen i samsvar med Samelovens kapittel 4. For referat og protokoller fra konsultasjonsmøtene med reinbeitedistriktene vises det til vedlegg 8.

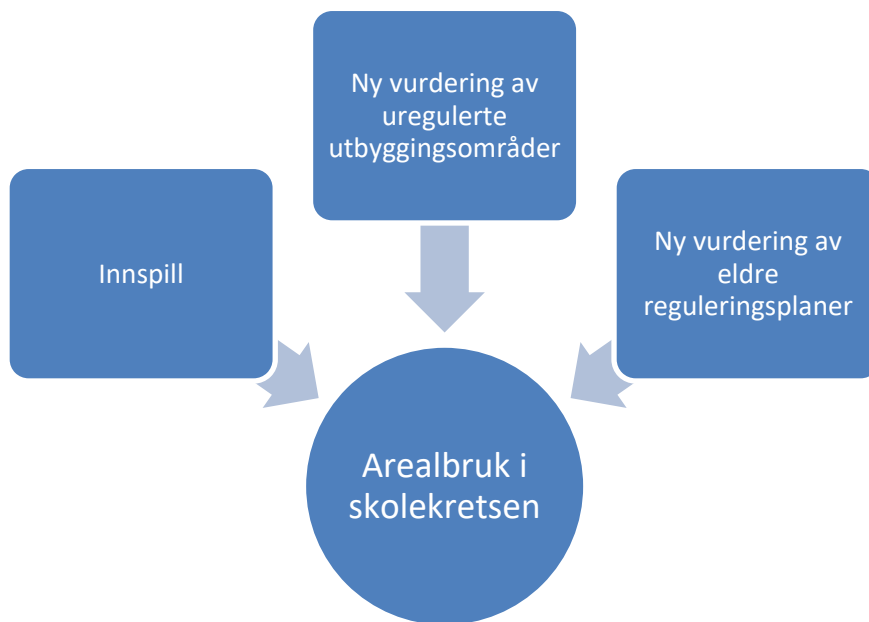
Organisering av planarbeidet

Arealbruken i kommunen ble organisert i arbeidsblokker basert på de eksisterende skolekretsene.

For hver skolekrets ble arealbruken vurdert med hensyn til:

- Nye innspill til KPA.
- Ny vurdering av utbyggingsområder som ikke er regulert siden forrige planperiode.
- Ny vurdering av eldre reguleringsplaner.

Disse vurderingene danner grunnlaget for den foreslåtte arealbruken i KPA.



Figur 1 Illustrert prosess for foreslått arealbruk i kommuneplanens arealdel

Innspill

Det ble mottatt 95 innspill til planen. 19 av disse innspillene gjelder kommunedelplan sentrum, som skal rulleres etter at KPA er ferdigstilt og vedtatt. Disse innspillene er derfor ikke vurdert i denne planprosessen. Av de øvrige innspillene er 32 områder anbefalt inkludert i høringsforslaget, hvorav 7 er delvis anbefalt. For en detaljert vurdering av hvert enkelt innspill vises det til vedlegg 5.

Ny vurdering av uregulerte utbyggingsområder

I henhold til nasjonale forventninger er det som ledd i planarbeidet gjennomført en "planvask". Planvask er en gjennomgang av eldre reguleringsplaner og arealreserver for å vurdere om de er i tråd med dagens utviklingsmål og nasjonale føringer. Gjennom planvasken er utbyggingsreserven (areal avsatt til fremtidig utbyggingsformål) gjennomgått for å sikre at arealbruken er i tråd med ønsket utvikling. Totalt ble 54 områder avsatt til fremtidig utbygging i tidligere KPA gjennomgått, samt 4

gang- og sykkelvegtraseer. Av disse er 11 områder foreslått videreført, hvorav 5 er delvis anbefalt. For en detaljert vurdering av hvert område vises til vedlegg 5.

Ny vurdering av eldre reguleringsplaner

De eldste reguleringsplanene i kommunen stammer fra 1950-, 1960- og 1970-tallet. For å sikre at kommunens arealplaner er basert på oppdatert og solid kunnskap, skal eldre reguleringsplaner oppheves. Dette vil resultere i en mer effektiv byggesaksbehandling, færre dispensasjoner, mer enhetlige bestemmelser for tiltak i kommunen, og ivaretagelse av viktige miljø- og samfunnsverdier i fremtidig arealutvikling. Vurderingen har resultert i følgende anbefalinger:

- 120 reguleringsplaner/reguleringsendringer/bebyggelsesplaner anbefales opphevet, slik at KPA vil gjelde for disse områdene. Av disse er én reguleringsplan foreslått delvis opphevet.
- 16 reguleringsplaner overstyres av KPA, hvilket betyr at KPA har forrang foran reguleringsplanen i disse områdene.
- 61 reguleringsplaner videreføres uten endring med reguleringsplanene som gjeldende foran KPA.

For reguleringsplanen for Sparbu grendesenter er det foreslått at deler av planen oppheves. Den delen som ligger innenfor kommunedelplanen for «E6 Åsen nord – Mære, delstrekning Sparbu», vil fortsatt ha rettsvirkning, mens øvrige deler oppheves og får oppdaterte arealformål i KPA.

Oppheving av reguleringsplaner behandles etter samme prosess som ny plan, med samme krav til varsling og politisk behandling. Denne prosessen vil gjennomføres parallelt med behandlingen av KPA. For en detaljert vurdering av reguleringsplanene vises til vedlegg 9.

Generelt om planvasken

Det er gjennomført planvask for utbyggingsreserven i gjeldende kommuneplaner og for de fleste eldre reguleringsplaner, slik som angitt ovenfor. Av kapasitetshensyn har det imidlertid ikke vært prioritert å gjøre en ny vurdering av eldre reguleringsplaner for råstoffutvinning, og heller ikke en ny vurdering av områder avsatt til eksisterende utbyggingsformål i gjeldende kommuneplaner. En beregning av arealtypen avsatt til utbyggingsformål (se vedlegg 7, Arealbeslag) viser at planforslaget fortsatt inkluderer betydelige utbyggingsarealer på blant annet dyrket mark og myr. Dette skyldes i stor grad at eksisterende arealformål i gjeldende kommuneplaner ofte følger eiendomsgrenser, uten hensyn til marktyper som dyrket mark og myr.

Forholdet til gjeldende planer

1. Kommuneplan
Siden Steinkjer kommune ble etablert etter sammenslåingen av tidligere Verran og Steinkjer kommuner i 2020, har KPA bestått av to ulike plankart og to sett bestemmelser og retningslinjer. Ny kommuneplan vil erstatte KPA for gamle Steinkjer og Verran kommuner.
2. Kommunedelplaner
Det er per i dag 16 kommunedelplaner knyttet til gjeldende KPA. 14 av disse foreslås opphevet, mens Kommunedelplan Sentrum skal rulleres i en separat prosess. Oppheving av kommunedelplanene inngår som en del av prosessen med å utarbeide en ny KPA og innebærer at arealformål, hensynssoner og lignende innarbeides i KPA. Flertallet av kommunedelplanene som foreslås innarbeidet i KPA, inneholder ikke egne bestemmelser. For de kommunedelplanene som har egne bestemmelser, vil disse erstattes av bestemmelsene i ny KPA.
3. Reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner som foreslås videreført i planperioden er vist med illustrert arealbruk i kommuneplankartet i tråd med nye krav i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD). Dersom hovedformålet med en reguleringsplan er fritidsbebyggelse, er planen i sin helhet vist med dette arealformålet i kommuneplankartet. Illustrasjonen av hovedformålet har ingen rettsvirkning for det regulerte arealet.

Reguleringsplanene som videreføres i planperioden, foreslås enten videreført uten endringer eller overstyrt av kommuneplanens arealdel. Planer som videreføres uten endringer, er merket med hensynssone H910 (detaljeringszone) i kommuneplankartet. Disse reguleringsplanene har fortsatt rettsvirkning og vil ha forrang foran kommuneplanens arealdel ved eventuell motstrid.

For reguleringsplaner som foreslås overstyrt, er detaljeringszone ikke angitt i kommuneplankartet, da de er underlagt kommuneplanens bestemmelser for overstyrte arealer. En tabell i bestemmelsenes punkt 35 b tydeliggjør hvilke deler av disse reguleringsplanene som overstyres, enten det gjelder LNF(R)-formål eller byggegrense mot sjø.

Overordna arealendringer

Den samlede arealreserven (arealer som er avsatt til fremtidig utbyggingsformål) i ny KPA er beregnet til i overkant av 2100 dekar. Av dette arealet utgjør omtrent 273 dekar tidligere vedtatte utbyggingsarealer som er videreført fra de gjeldende kommuneplanene for Steinkjer og Verran kommuner. Det resterende arealet representerer nye utbyggingsområder, inkludert i planen som følge av nye innspill. Majoriteten av de nye utbyggingsområdene innebærer omdisponering av LNF(R)-areal (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) til utbyggingsformål.

Samtidig tilbakeføres i overkant av 4900 dekar fra utbyggingsformål til LNFR-formål. Denne omdisponeringen er gjort for å ivareta naturverdier og sikre en mer bærekraftig arealbruk som er bedre tilpasset det faktiske behovet for utbygging. Opphevingen av eldre reguleringsplaner vil også resultere i reduksjon av arealreserven for utbyggingsformål, men omfanget er ikke presist tallfestet, ettersom mange av disse planene er eldre, håndtegnede «rasterplaner». For disse papirbaserte reguleringsplanene er det vanskelig å fremskaffe eksakte data for endringer på samme måte som med moderne, digitaliserte planer.

Selv med en betydelig reduksjon i utbyggingsareal overstiger reserven for bolig- og fritidsbebyggelse det faktiske behovet. Behovet er vurdert i en bolig- og fritidsboligbehovsanalyse basert på Kommunal- og distriktsdepartementets veiledning om arealregnskap (vedlegg 6 Bolig- og fritidsboligbehovsanalyse). For næringsområder er det ikke gjennomført en behovsanalyse. Av planprogrammet fremgår det at det skal tilrettelegges for så mye næringsareal som mulig i forhold til det behovet som kartlegges. Målsetningen om 2000 dekar nytt næringsareal ble senere fastsatt gjennom temaplan næring, som ble vedtatt 21.06.2023. Forventet arealbehov i temaplanen er basert på ønsket arealutvikling og strategiske prioriteringer snarere enn en ren behovsanalyse.

En av de mest betydelige endringene i den nye planen er en kraftig reduksjon i arealet avsatt til fritidsbebyggelse, til fordel for en markant økning i areal til næringsvirksomhet. Denne omprioriteringen er basert på kommunens behov for å legge til rette for næringsutvikling og verdiskaping, som fastsatt i arealstrategien i samfunnsdelen og Temaplan næring, samtidig som presset på sårbare naturområder reduseres.

De fleste større arealendringene som er gjennomført i planen omtales nærmere i delkapitlene under.

1. Boligbebyggelse

Det er lagt til rette for boligutvikling i lokalsenteret Malm og samtlige grendesenter som i stor grad sikrer godt utviklingspotensial i planperioden. Foruten om ett boligområde i Egge skolekrets er samtlige områder avsatt til tett boligbebyggelse lagt i gang- og sykkelavstand til skole og øvrige målpunkt i grendesentrene.

Selv om hovedfokus i planleggingen av boligbebyggelse ligger på fortetting og utvikling innenfor tettstedene, er det også tilrettelagt for spredt boligbebyggelse på egnede steder. Det er avsatt 27 områder til ny spredt bebyggelse. Utbygging i disse områdene er unntatt krav om reguleringsplan før utbygging. Områdene som er foreslått er fastsatt gjennom en overlagsanalyse i GIS og en egnethetsvurdering.

Det er foreslått en bestemmelse som åpner for fortetting innen eksisterende boligområder, for å senke terskelen for utvikling av egen eiendom og styrke fortettingsstrategien i samfunnsdelen. Det er også foreslått nye retningslinjer for utnyttingsgrad som legger vekt på arealeffektivitet og tilpasning til omgivelsene for ny boligutbygging. Boligsosiale forhold er søkt ivaretatt i planen gjennom krav om variasjon i boligtyper- og størrelse og krav om innvendige fellesarealer ved større utbygginger. Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 13-20.

2. Fritidsbebyggelse

I ny KPA er det avsatt ca. 100 dekar til ny fritidsbebyggelse. Til tross for en reduksjon på ca. 2818 dekar sammenlignet med gjeldende kommuneplaner, er arealreserven for fritidsbebyggelse fortsatt større enn det faktiske behovet. Dette med utgangspunkt i at tomtereserven som videreføres fra reguleringsplanene er på om lag 200 fritidsboligtomter. Det er også avsatt 6 områder for spredt fritidsbebyggelse som muliggjør etablering av fritidsbebyggelse innen egnede områder uten plankrav.

Planforslaget inkluderer en bevisst reduksjon av fritidsboligreserven i visse områder for å beskytte viktige natur- og reindriftsområder, samt for å justere utbyggingsreserven til et mer realistisk nivå. Areal for ny fritidsbebyggelse er i hovedsak lagt til sjønære områder, der det er få ledige tomter. Dette sikrer attraktive og tilgjengelige tomter i nærheten av vann og natur, som er etterspurt i markedet. Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 20-22.

3. Næringsbebyggelse

Nye næringsarealer har vært høyt prioritert i planforslaget. Det er avsatt seks nye områder for næringsbebyggelse, som i sum gir 1615 dekar nytt næringsareal. Næringsområdene i Mære og på Andersåsen, anses som godt egnet for mindre, lokale virksomheter. Næringsområdet på Oksåsberga (over 1000 dekar) er godt egnet for større aktører. Næringsarealet på Tjuin i Malm er tilrettelagt for virksomheter med behov for direkte sjøtilgang.

Alle eksisterende og nye næringsarealer i planen er tildelt en kategori i henhold til ABC-prinsippet, og disse er markert på plankartet med henholdsvis NA (A-områder), NB (B-områder) og NC (C-områder). ABC-prinsippet er en metode for å klassifisere og organisere arealbruk basert på hvor sentrale og tilgjengelige de ulike områdene er. Prinsippet bidrar til en optimal utnyttelse av tilgjengelige arealer, og gir klare retningslinjer for hvor ulike typer næringsvirksomhet bør lokaliseres.

- A-områder: Høy tilgjengelighet, egnet for besøksintensive virksomheter, som kontorer og hoteller.
- B-områder: Moderat tilgjengelighet, egnet for mindre lagerlokaler, produksjons- og transportbedrifter, og bygg- og anleggsvirksomheter.
- C-områder: Lav tilgjengelighet, egnet for tungindustri og større lager. Planforslaget inneholder to C-områder (Malm industripark og Oksåsberga) som sikrer nødvendig kapasitet for arealkrevende og industripregede virksomheter.

Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 24-26.

4. Kombinert bebyggelse og anlegg

Steinkjerbygg har i innspill til planen foreslått boligformål på områder som i dagens arealplaner er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet med forslaget er å tilrettelegge for utbygging av trygghetsboliger tilpasset eldre som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig. Trygghetsboliger er selvstendige husholdninger, men med tilleggsfasiliteter som fellesarealer og en ordning med trygghetsvert. De foreslåtte områdene for disse endringene er:

- Stod sykeheim (KBA1)
- Kvam bosenter (KBA2)
- Beitstad bosenter (KBA3)
- Sparbu bosenter (KBA4)

Det er valgt å avsette disse områdene til kombinert formål for både boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. For Sparbu bosenter og Beitstad bosenter er det satt en bestemmelse om at boligbebyggelse ikke tillates før det er fattet vedtak om avvikling av bosenterfunksjonen, i tråd med kommunestyrets vedtak av sak 67/2023 i møte den 13.12.2023. Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 27-28.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nye byggegrenser mot riks- og fylkesveger er fastsatt i tråd med funksjonsklassene i fylkeskommunens vegstrategi (vedlegg 2). For kommunale veier gjelder prinsippet om at tiltak nærmere enn 15 meter krever avtale med kommunen.

Planforslaget legger til rette for tre nye strekninger med gang- og sykkelveg. I arbeidet med forslaget er det gjort en ny vurdering av gang- og sykkelveger i gjeldende kommuneplaner. På flere strekninger der det tidligere ble ansett nødvendig med gang- og sykkelveg, er det nå vurdert som tilstrekkelig med blandet trafikk. Denne vurderingen er gjort med utgangspunkt i målet om trygg skoleveg, hvor avstanden til skole er gitt særlig vekt. På strekninger hvor skolevegen uansett ville krevd skoletransport på grunn av avstanden, er gang- og sykkelveg tatt ut av planen. Planforslaget tilrettelegger derfor for færre gang- og sykkelveger enn i den gjeldende kommuneplanens arealdel. Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 28-29.

6. Forsvaret

Forsvarsbygg har påpekt at gjeldende arealformål (LNFR) på Giskås skytefelt ikke gir tilstrekkelige rammebetingelser. Areal nord for elva Ognå foreslås derfor avsatt til formålet "Forsvaret" med underformål "skyttefelt/øvingsområde", mens området sør for Ognå vil forbli LNF(R), i kombinasjon med faresone H380 «sone for militær virksomhet». Innenfor denne faresonen skal andre aktiviteter enn Forsvarets egen bruk av området begrenses.

7. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Det er gjennomført en omfattende opprydning i plankartet for å sikre at tiltak som ikke hører hjemme i LNFR-formålet blir riktig klassifisert. Den største endringen i denne sammenhengen er at eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse er angitt med arealformålet eksisterende spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Dette grepet vil forhindre at det er nødvendig med dispensasjon fra LNFR-formålet for tiltak på de aktuelle eiendommene.

8. Vannforekomster

Statlige planretningslinjer for strandsonen (2021) understreker betydningen av å beskytte 100-metersbeltet som en nasjonal ressurs. For å etterleve disse retningslinjene er det definert en byggegrense, vist som «forbudsgrense sjø» i plankartet, som gjelder langs hele kystlinjen. Avgrensningen av denne byggegrensen er basert på prinsippene i veilederen «Funksjonell strandsonen og byggegrense i 100-metersbeltet» (Nordland fylkeskommune, 2018), samt gjeldende praksis for dispensasjonsbehandling. Den nye byggegrensen er tilpasset eksisterende tiltak i strandsonen og vil sikre at nye tiltak på eksisterende eiendommer kan gjennomføres uten behov for dispensasjon fra byggeforbudet, forutsatt at de holder seg innenfor byggegrensen.

I Steinkjer kommune er det fem verna vassdrag: Ognavassdraget, Skjækervatnet (del av Verdalsvassdraget), Aursundavassdraget, Årgårdsvassdraget, og Nordelva. For å ivareta disse er det foreslått en hensynssone (H560) for bevaring av naturmiljøet rundt hoved- og sideelver i nedbørsfeltet, inkludert en buffer på 100 meter for å beskytte tilgrensende natur.

Dagens drikkevannskilder, Reinsvatnet og Follavatnet, reservelkilder Kulttjønna og Leksdalsvatnet, samt Vådalsvatnet og Leksdalsvatnet er avsatt som "drikkevann" i plankartet. Nedbørsfeltene til disse kildene beskyttes gjennom sikringszone H110 med tilhørende bestemmelser.

For øvrige vannforekomster i kommunen er det fastsatt en generell byggegrense på 50 meter fra strandlinjen for større vannforekomster, og 20 meter fra vannkanten ved bekker med årssikker vannføring. Byggegrensen er ment å beskytte vannforekomstene mot inngrep som kan påvirke vannkvalitet og naturlige habitater.

Temaet er nærmere omtalt i planbeskrivelsen side 34-36.

9. Fareområder

I plankartet er det definert faresoner for flom- og skredfare (H310 og H320). Disse faresonene dekker både aktsomhetsområder, som er potensielt utsatte områder, og dokumenterte fareområder der undersøkelser har bekreftet reell risiko for ras, skred eller flom.

En egen faresone (H350) er etablert for virksomheten Nippon Gases i Malm, som håndterer farlige stoffer omfattet av storulykkeforskriften. Videre er det fastsatt faresoner for høyspenningsanlegg (H370), der hensynssonens utstrekning varierer avhengig av anleggets spenning (kV).

10. Nye hensynssoner for kulturlandskap og kulturmiljø

Planforslaget inkluderer fem nye hensynssoner for kulturlandskap og fire nye hensynssoner for kulturmiljø. Disse hensynssonene er opprinnelig foreslått gjennom kulturminneplanen, som ennå ikke er ferdigstilt.

Samla virkning av planforslaget

Det er gjennomført en vurdering av de overordnede miljø- og samfunnsmessige virkningene av kommunes arealdel for perioden 2024-2037. Utredningen er et verktøy for å sikre en bærekraftig forvaltning av arealer, og legger vekt på å balansere behovet for utvikling med hensynet til natur- og kulturverdier, jordressurser, skog med videre. For utredningen i sin helhet vises det til vedlegg 4.

Samlet sett har utredningen identifisert både positive og negative konsekvenser av planforslaget. Det er også identifisert flere usikkerhetsmomenter, enten som følge av manglende kunnskapsgrunnlag, eller som følge av at påvirkning ikke kan fastsettes med sikkerhet på overordnet plannivå. Disse temaene er vist med et spørsmålstegn i tabellen under.

Tabell 1 Samla virkninger for utvalgte tema

Tema	Samla virkning av planforslaget
Jordressurser	Noe negativ
Myr	Noe positiv
Skogressurser	Noe positiv
Klimaeffekt	Noe positiv
Reindrift	Positiv
Mineraler og byggeråstoffer	Noe positiv
Naturmangfold	Positiv?
Kulturminner og kulturmiljø	Noe negativ?
Forurensning	Positiv?
Støy	Noe positiv
Vannmiljø	Noe positiv?
Landskap	Noe negativ
Friluftsliv	Noe positiv
Skred- og flomfare	Noe negativ
Teknisk infrastruktur	Noe positiv
Gang- og sykkelveger	Noe negativ
Nærmiljø og barns og unges oppvekstmiljø	Noe positiv
Utbyggingsmønster	Noe positiv

Vurdering av måloppnåelse for samfunnsdelen

KPA er vurdert i lys av strategiske mål fastsatt i samfunnsplanen. Planen oppfyller mange av samfunnsdelens målsettinger, men identifiserer også utfordringer, spesielt i spørsmål om redusert regional reisetid. Den samlede måloppnåelsen for arealdelen vurderes imidlertid som god. Nedenfor følger en vurdering av måloppnåelsen for de enkelte strategiene.

Tabell 2 Vurdering av måloppnåelse for strategier i kommuneplanens samfunnsdel

Steinkjersamfunnet skal legge til rette for at landbrukets og reindriftas arealgrunnlag ivaretas.
Planforslaget tilrettelegger for noe reduksjon i omdisponering av dyrka mark sammenlignet med gjeldende planer. Omfanget av omdisponert dyrka mark er fortsatt betydelig sett i lys av at jordvernmålet er vesentlig skjerpet. Samtidig tilbakeføres flere store utbyggingsområder til reindrift (LNFR-formål), noe som gir en svært positiv utvikling for reindriftens arealgrunnlag, sammenlignet med gjeldende planer. Måloppnåelsen vurderes totalt sett som middels/høy.

Steinkjer skal være en attraktiv kommune for lokalisering av næringsaktivitet.

Planen tilrettelegger for betydelig næringsutvikling, med etablering av flere nye næringsområder, hvorav ett stort område på over 1000 daa. Dette svarer godt til behovet og ønske om mer næringsareal, selv om det ikke har lyktes å oppnå 2000 dekar nytt næringsareal. Måloppnåelsen vurderes totalt sett som middels/høy.

Steinkjer skal arbeide for å styrke bo- og arbeidsregionen gjennom bedre regionale kommunikasjoner med redusert reisetid.

Planen legger vekt på fortetting i lokal- og grendesentre, med fokus på å plassere nye boligområder i gang- og sykkelavstand til sentrale målpunkt. Likevel forblir mange boligområder bilbaserte på grunn av Steinkjers spredte struktur, noe som begrenser potensialet for reell reduksjon i reisetid. Dette avslører en klar målkonflikt, hvor ønsket om fortetting i lokal- og grendesenter kan kollidere med målsetningen om å redusere reisetid. Måloppnåelsen vurderes derfor som lav på dette punktet.

Steinkjer skal være aktiv i interkommunalt samarbeid om havnedrift for å sikre fortsatt gode transporttjenester for næringsliv og samfunn rundt fjorden.

Malm industripark styrker havneområdet ved Tjuin, noe som bidrar positivt til målet om å sikre gode transporttjenester rundt fjorden og for næringslivet særskilt. Måloppnåelsen vurderes som høy.

Steinkjer by sin attraktivitet som regionsenter og kommunesenter skal utvikles videre. Prinsippene fra parallelloppdrag Steinkjer sentrum legges til grunn for arealutviklingen.

Denne strategien vil bli ytterligere utviklet gjennom revisjon av Kommunedelplan Sentrum, men dette planforslaget legger gode prinsipper fra parallelloppdraget til grunn. Dette gir et godt fundament for fremtidig måloppnåelse.

Lokalsenter og grendesenter skal videreutvikles med mer urbant preg, klima- og energivennlige løsninger, attraktive botilbud og fellesfunksjoner.

Planen tilrettelegger for boligutbygging i lokal- og grendesentre, men har hovedsakelig fokusert på utvidelse av tettsteder innenfor gang- og sykkelavstand, heller enn fortetting innenfor eksisterende tettsteds grenser. Bestemmelsene åpner for fortetting av inntil 3 boenheter innen eksisterende boligområder uten krav om reguleringsplan. Dette grepet senker terskelen for utvikling av egen eiendom, og skal bidra til en mer effektiv arealutnyttelse i tråd med kommunens mål om fortetting i grendesentrene. Samlet sett vil dette styrke tilbudet om attraktive boliger, men grunnet utvidelse av tettsteds grensene kan måloppnåelsen anses som middels på grunn av begrenset urbanisering.

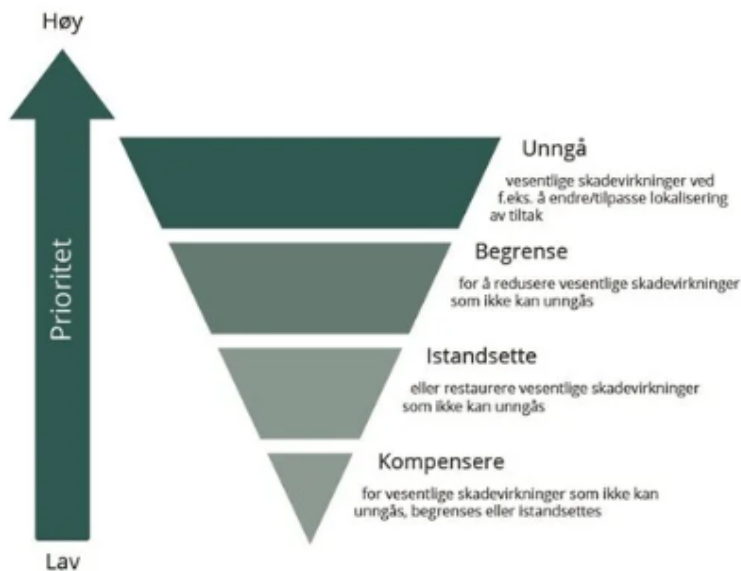
Saksvurderinger:

Planen legger til rette for tett boligbebyggelse i gang- og sykkelavstand fra skoler og andre sentrale tjenester. Dette bidrar til levende nærmiljøer nært møteplasser som idrettsanlegg og skoler, reduserer behovet for transport og gir økonomiske fordeler gjennom bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Selv om boligreserven reduseres, vurderes det tilgjengelige boligarealet fortsatt som mer enn tilstrekkelig for planperioden.

For fritidsbebyggelse innebærer planen en betydelig reduksjon i utbyggingsreserven. Dette reduserer presset på sårbare naturområder, reindriftens beiteland og inngrepsfrie naturområder (INON). Denne tilnærmingen sikrer også at svært viktige friluftsområder bevares for allmennheten.

Reduksjonen i utbyggingsreserven bidrar i tillegg til bedre klimaeffekt sammenlignet med gjeldende kommuneplaner, noe som samsvarer med nasjonale, regionale og lokale føringer for redusert klimaavtrykk.

Planforslaget prioriterer næringsutvikling som en strategi for å styrke lokal verdiskaping. Samtidig identifiserer planen vesentlige målkonflikter knyttet til de større næringsområdene i planen. Målkonfliktene oppstår særlig ved omdisponering av matjord, myr og produktiv skog til utbyggingsformål. For å håndtere disse konfliktene foreslås avbøtende tiltak som matjordflytting og kompensasjon for tap av skog og myr, i tråd med konsekvensutredningskravet og tiltakshierarkiet (unngå – begrense – reparere – kompensere).



Figur 2 Tiltakshierarkiet. Først og fremst skal man unngå skadevirkninger for miljø og klima. Der det ikke er mulig skal man begrense skaden, deretter istandsette arealer. Kompensasjon er siste utvei. | Illustrasjon: Miljødirektoratet

En svakhet ved planen er at planvask for enkelte eksisterende arealformål og råstoffutvinningsområder ikke er blitt prioritert. For å fremme en mer bærekraftig arealutvikling i kommunen, bør det ved neste revisjon vurderes om det er behov for en systematisk gjennomgang av disse områdene.

Planforslaget vurderes i hovedtrekk å støtte overordnede nasjonale og regionale mål for bærekraftig arealbruk. Gjennom en omfattende planvask har kommunen fjernet eldre reguleringsplaner og utbyggingsreserver som ikke samsvarer med dagens utviklingsmål, noe som styrker langsiktig bærekraft. Kvalitetshevingen i kommunens planreserve, gjennom økt digitalisering og opprydding i arealformål, gir også bedre forutsetninger for videre oppfølging av arealbruken via areal- og naturregnskap. Dette vil i sin tur styrke kontrollen over arealbruksendringer over tid.