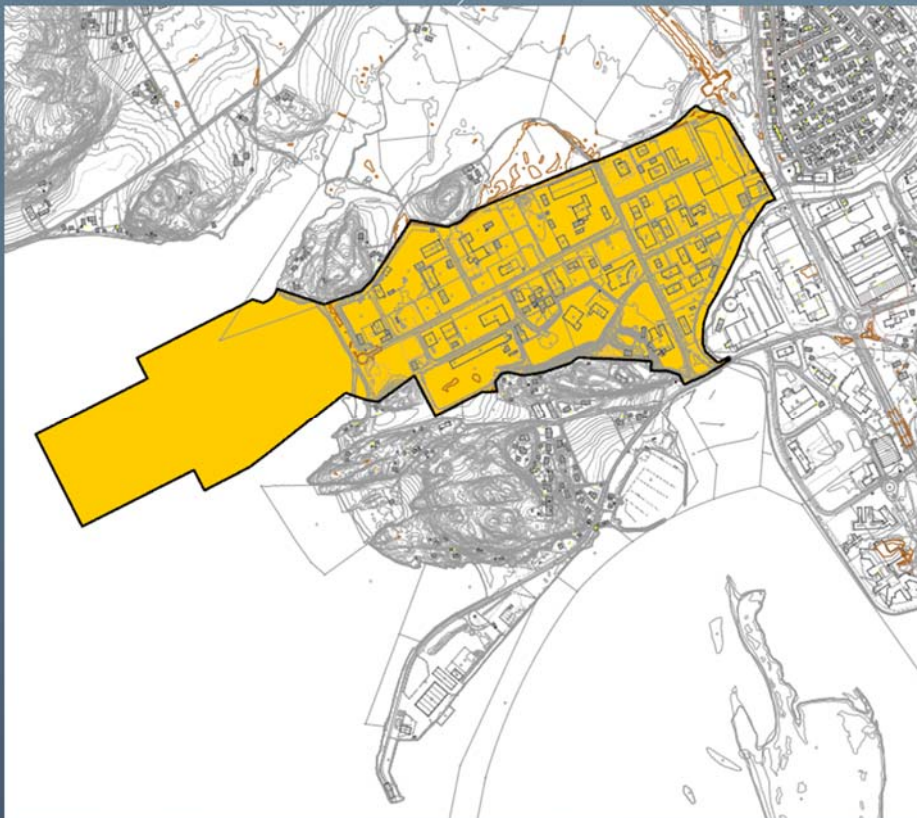




Stjørdal kommune



PLANBESKRIVELSE

5033 – Sutterøya industriområde

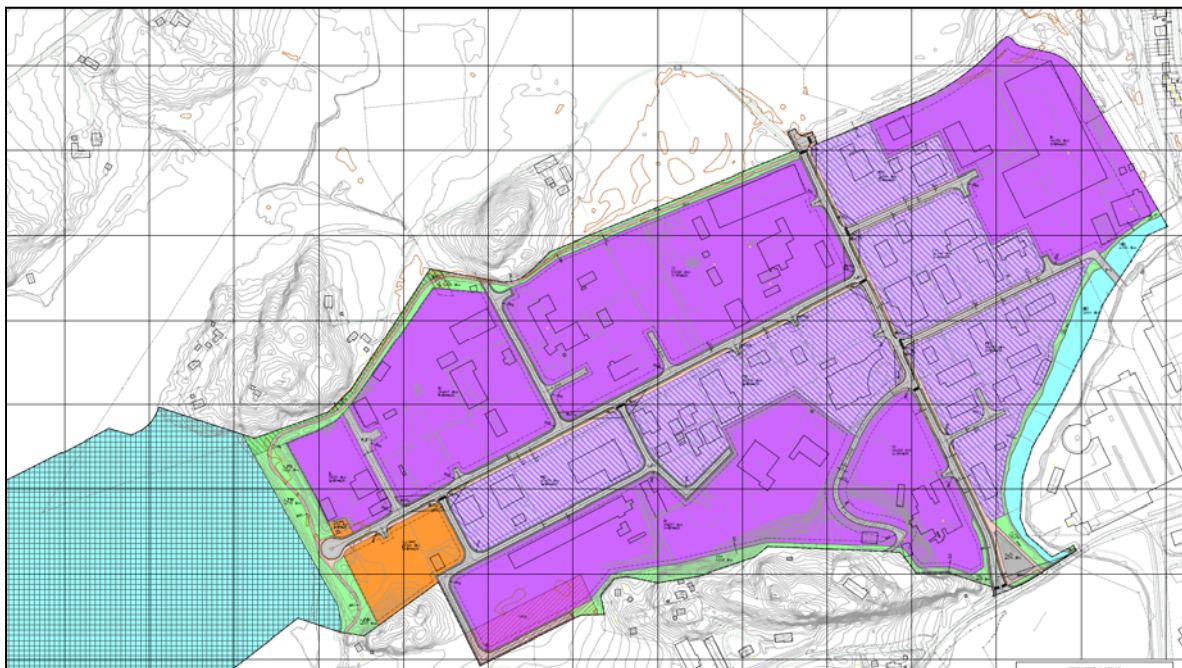
BAKGRUNN

Stjørdal kommune fremmer med dette et forslag til planendringer 1-248 - Sutterøya industriområde, som ble vedtatt i Stjørdal kommunestyre den 21.5.2015. Planendringene omfatter justering av gangveg/tursti og endring i avsett av industriformål. Begrunnelsen for planendringene er knyttet til overvannshåndtering, eiendomsforhold og turvegsystem. De aktuelle problemstillingene blir nærmere beskrevet nedenfor. Ifm planendringen er det ikke innført eller tatt ut arealformål fra gjeldende reguleringsplan.

PLANSTATUS

Gjeldende områdereguleringsplan (1-248 - Sutterøya industriområde) er utarbeidet av Stjørdal kommune. Arkidèco AS bidro med studier av gang – og sykkelveg - trasèer og forslag til utforming av friområde mot sjø, jfr. rapport utarbeidet for Stjørdal kommune, datert 26.01.07. Rambøll AS utarbeidet skisseprosjekt for kommunalteknisk renseanlegg (SARA) og geotekniske undersøkelser for planområdet.

Planarbeidet ble utløst av krav om utarbeidelse av områdeplan nedfelt i kommuneplanens arealdel, samt behov for reguleringsendring som følger av politisk vedtak om å flytte avløpsrenseanlegg (SARA) til kommunal tomt på Sutterø. Videre skulle planen ivareta forholdene for myke trafikanter, samt sikre tilgang til sjønære rekreasjonsområder og legge til rette for økt tomteutnytting. Ikke minst skulle et 280 daa stort innregulert utfyllingsområde i sjø, fjernes fra daværende gjeldende plan, da behovet har falt bort og området i dag er vernet som naturområde i sjø.



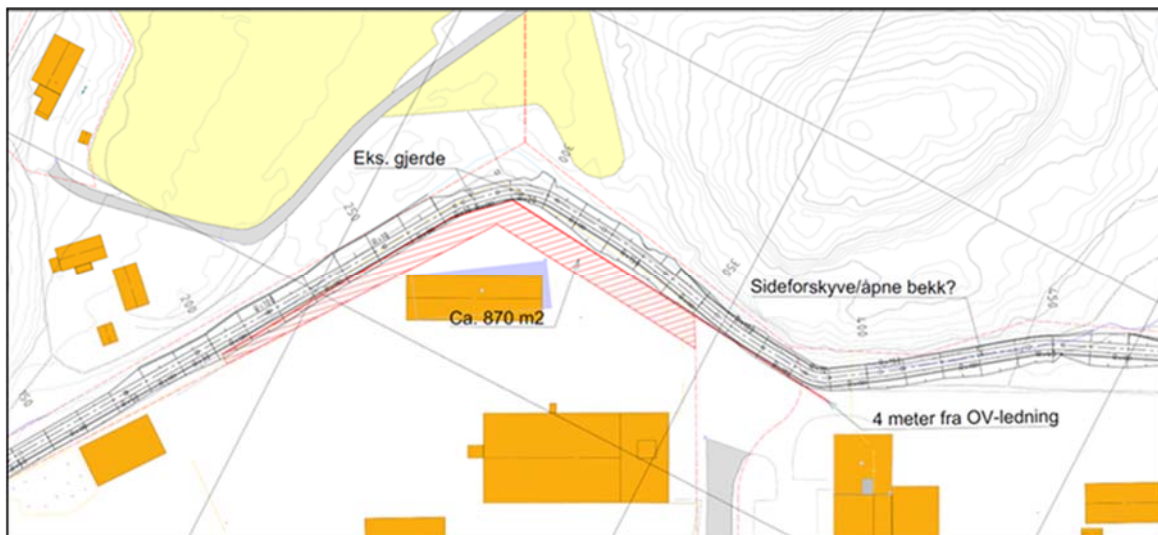
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan 1-248 - Sutterøya industriområde

AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER (A – D)

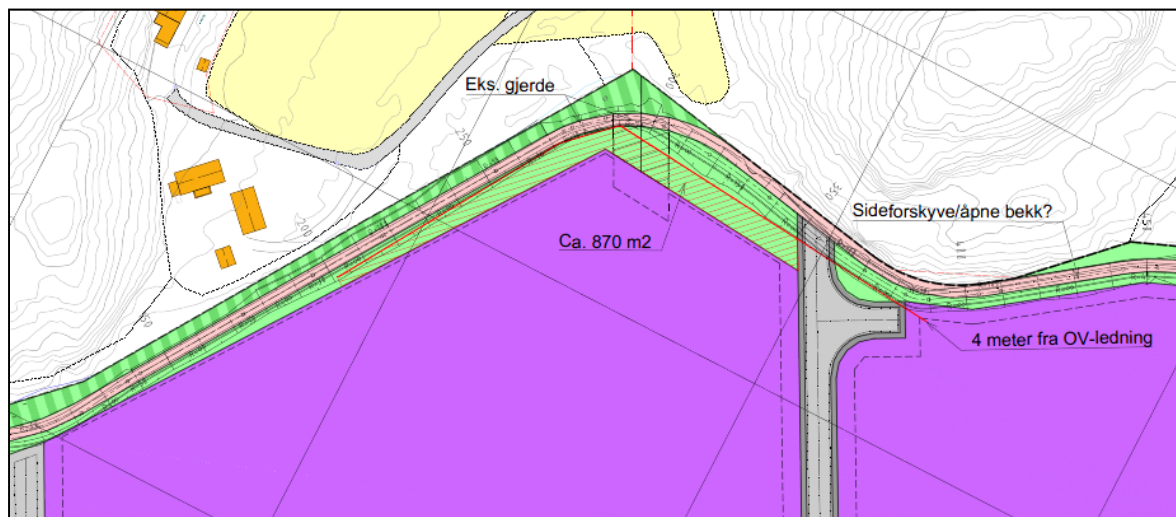
A. Avrenning fra et våtmarksområdet kalt Lecadammen, renner i grøft/bekk vestover mot sjøen. Kommunen ønsker å stenge for innsig av vann fra Lecadammen til en overvannsledning som går i den nordre ytterkanten av planområdet, fra Industrivegen til sjøen. Dette innebærer å oppdimensjonere, komplettere, evt. plastre dagens bekkeløp, og/eller kople bekken til våtmarksområdet i nordvest med eget bekkeløp. Se piler under.



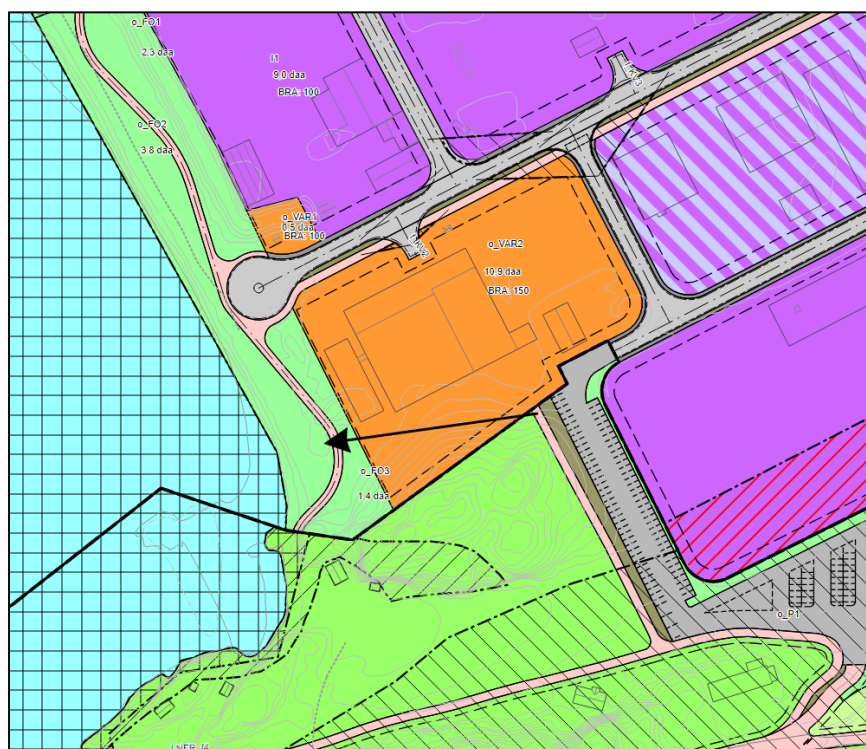
Ved nærmere ettersyn viser det seg at planlagt gangveg/tursti i nord er lagt slik at bekkegrøft som renner fra Lecadammen blir liggende under gangvegen. Derfor har kommunen v/Nordconsult foreslått å flytte gangveg/tursti litt lenger sør, slik at den går klar av berget i nord, sånn at man kan sideforskyve bekkegrøfta nord for gangveg/tursti. Ellers går planlagt gangveg/tursti klar av bekkegrøft.



B. Da gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet i 2014, ble det konsekvent satt formålsavgrensinger i tråd med eiendomsgrensene. Dette har medført at areal som benyttes av Børstad Transport ble regulert til grønnstruktur - vegetasjonsskjerm, da arealet er en del av gnr/bnr 88/33 og eid av Stjørdal kommune. Dette utgjør 870 kvm (skravert som rødt), som Børstad Transport ønsker å kjøpe for å sikre videreføring av dagens bruk. Dette innebærer at industriformålet må utvides til også å omfatte dette arealet.



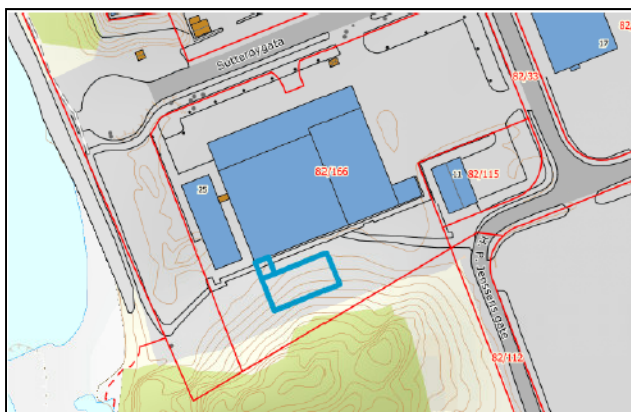
C. En intensjon i gjeldende plan er å bidra til at eksisterende gang – og sykkelforbindelser binder sentrum til fjordområdene; Molovika, Storvika Sutterøy industriområde, Holmen og Vikanvegen. Disse er lokalisert sør og nord for Sutterøy industriområde. I den forbindelse ønsker kommunen at gangveg innregulert i plan for 1-250 - Storvika og omegn, vedtatt 19.12.2019, blir koplet til gangveg langs sjøkanten, som vist nedenunder. I dag er det ingen direkte kopling mellom gangvegene i de to planene, da framføring langs sjøkanten har vist seg vanskeligere enn tidligere antatt.



Dette kan gjøres å tilpasse gangvegen til eksisterende sti langs sjøkanten og østover, bak hovedrenseanlegget som vist på bilde nedenfor.

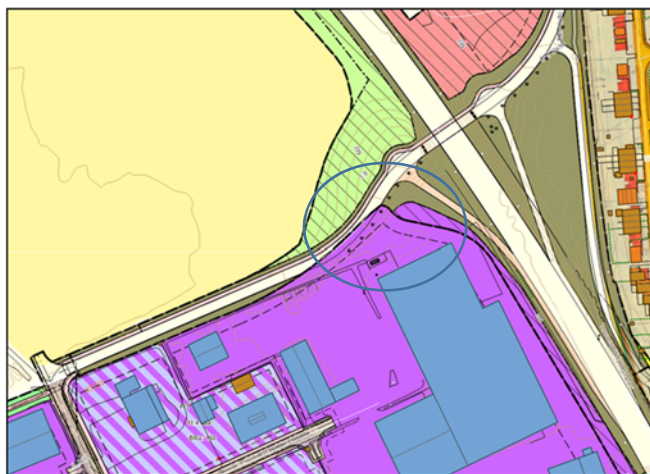


Det er aktuelt å utvide renseanlegget med et separat bygg som er tilknyttet eksisterende bygg med en gangpassasje og kanalføringer for transport av vann til nytt behandlingstrinn og tilbake inn i eksisterende prosess. Det er tatt utgangspunkt i at denne overgangen bygges over bakken for å unngå at bygget plasseres over anleggets utslippsledninger (som ligger i bakken tilknyttet gangveg) og for å minimere berøringen av disse ved utbygging. Reguleringsendring må utformes slik at utvidelse av renseanlegget er mulig som vist på skisse.



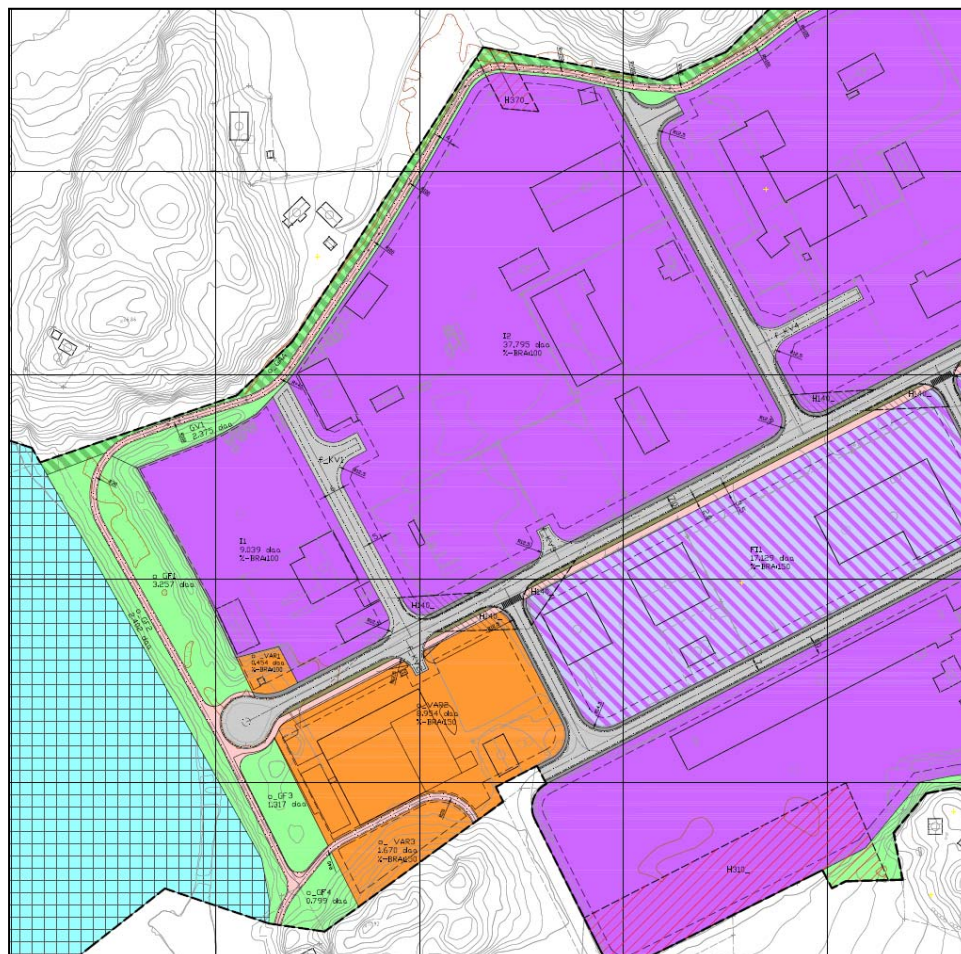
Figur 1: Forslag til plassering tilbygg/utvidelse

D. I det nordøstre hjørnet av gjeldende plan, se ovenfor, har det ved en inkurie blitt et overlapp mellom to plannivå. Dette rettes opp med denne planendringen.

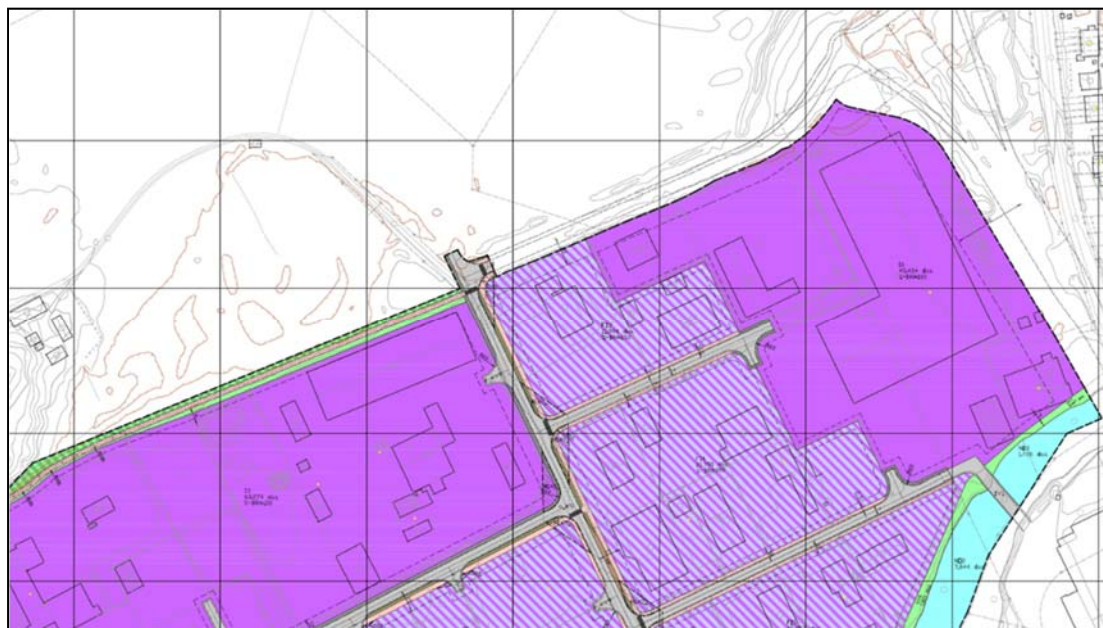


FORSLAG TIL ENDRINGER

For å ivareta overnevnte avvik fra gjeldende reguleringsplan, er gangveg og tilliggende arealbruk justert som vist nedenfor. Byggegrenser er satt slik at de sikrer 4 meters avstand fra vegetasjonsskjerm, dog med noen tillempinger av hensyn til eksisterende bebyggelse.



Planens nordøstre hjørnet er tilpasset omkringliggende veganlegg, som vist i utsnitt nedenfor.



Videre er det i bestemmelsene lagt inn en mulighet for å oppføre mindre tiltak utenfor byggegrensen. Bestemmelsen er en parafrasering av plan- og bygningslovens §29-4. Dette gjelder ikke innenfor sikringssoner e.l.

KONSEKVENSER AV ENDRINGER

Samtlige endringer er vurdert å falle inn under plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd. Det vil si at disse endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av plan, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes et vedtak om planendring etter plan- og bygningsloven §12-14, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Planendringen vurderes å være av en slik karakter at det kun er de eiendommer som er direkte berørt av vedtaket, som må tilskrives. For øvrig anses statsforvalter og fylkeskommune å være berørt som faglig myndighet.

For planendringen gjelder videre:

- Planbeskrivelse, datert 01.10.2014
- ROS-analyse, datert 01.10.2014
- Geoteknisk vurdering av områder med kvikkleire, Rambøll, datert 04.10.2014

Vedlegg:
Justert gangveg

