
Reguleringsplan

Øymoen-Veisletta Næringsareal (1-254-B)

OPPDRAKSGIVER

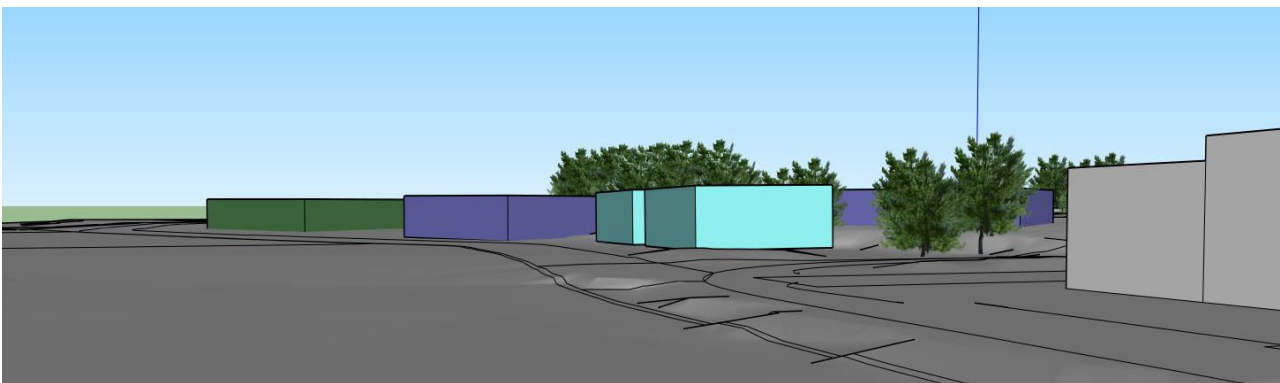
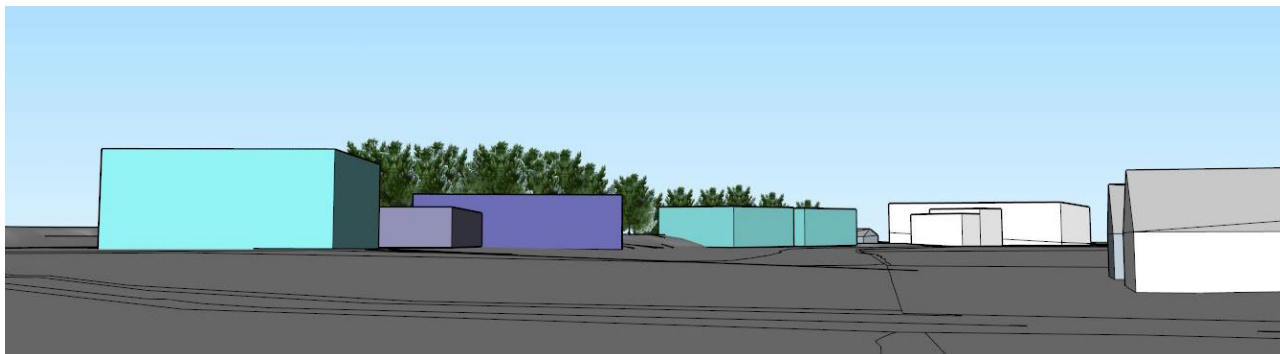
Stjørdal kommune

EMNE

Planbeskrivelse 20.04.2016, rev. 19.03.2025

DOKUMENTKODE

417351-PLAN-PBL-004-rev03



Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult.

Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

RAPPORT

OPPDRAG	Øymoen-Veisletta Næringsareal	DOKUMENT KODE	417351-PLAN-PBL-004_rev00
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stjørdal kommune	ANSVARLIG ENHET	306798 Arealplan og landskap
KONTAKTPERSON	Petter Jakob Salberg		

SAMMENDRAG

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nytt næringsområde ved E14, Øymoen-Veisledda, ca. 1,2 km sørøst for Stjørdal sentrum. Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig næringsbebyggelse og planområdet er tidligere regulert og berører flere gjeldende reguleringsplaner. Området er aktuelt for nytt beredskapshus. En samlokalisering av ulike næringsvirksomheter på Øymoen-Veisledda vil være positivt for utviklingen av Stjørdal sentrum, ved at det frigis flere store arealer i sentrum som kan brukes til andre formål for å styrke folkeliv og handel i sentrum.

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Igangsatt regulering ble kunngjort i Stjørdalens Blad og på internett. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev. Det kom inn 6 innspill.

Planområdet brukes i dag til jordbruk og ligger i ytterkanten av sentrum med boligområde i nord, Værnes garnison og Trondheim Lufthavn Værnes i øst, og dyrket mark i øst og sør med spredt bebyggelse. Mellom jordbruksarealene går Evjegrøfta, en bekk som renner i det tidligere elveløpet til Stjørdalselva. I ytterkanten av boligområdet i nord og i sør, er det variert næringsvirksomhet. Ca. 1,2 km sørøst for planområdet ligger Værnes kirke.

Planområdet har en øvre del i nordvest og en nedre del som ligger på nivå med det store åpne jordbrukslandskapet mot øst. Det er ca. 5 meter høydeforskjell mellom nivåene. Kirkevegen nedgraderes til gang- og sykkelveg. Fortau i Kirkevegen gjøres sammenhengende og videreføres til eksisterende gang- og sykkelveg i Hognesaunvegen, for å gi god trafiksikkerhet fram til ny veg står ferdig. Det tillates bebyggelse med høyde inntil 13 meter. Planforslaget med ny fv. 6798 langs østsiden av næringsområdet, mot jordbrukslandskapet og «grønn strek», tydeliggjør at den langsiktige grensen mellom byen og de store sammenhengende jordbruksområdene ligger i ny fv. 6798. Det er ikke registrert natur- eller miljøverdier av vesentlig betydning. Arkeologiske undersøkelser ble utført høsten 2016, og det ble gjort funn av i hovedsak kokegroper og ulike nedgravinger i begrenset omfang. Kulturminnemyndigheten vil akseptere inngrep i disse, jfr. uttalelse i saken. Grunnundersøkelser har vist at det ikke er kvikkleire i området og at det er egnet for utbygging.

Området endres fra jordbruksarealer og skog til et utbyggingsområde med næringsbygg og asfalterte flater. Det er ikke avklart konkret utforming og plassering av ny bebyggelse, men det er gitt byggegrenser i plankartet og det er bestemmelser som stiller krav til utforming. Bygningenes plassering vil blant annet avhenge av de ulike bedriftenes behov for manøvreringsareal/logistikk. Det er naturlig at bygningene henvender seg mot ny fv.6798 og E14, derfor har man i bestemmelsene tilført at bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres i avsatt byggegrense mot ny fv.6798. Det er ikke regulert inn byggelinje. Avvik kan derfor vurderes der det er reelle behov og det vurderes ikke å påvirke helheten i området negativt. Vegetasjonen langs vestsiden av Evjegrøfta må sannsynligvis fjernes når ny fv. 6798 skal bygges. Det er satt krav i bestemmelsene om at vegetasjonen skal reetableres både for å bevare naturmangfoldet, men også med tanke på å hindre erosjon i Evjegrøfta. Ca. 57 daa dyrket jord vil forsvinne som følger av tiltaket. Planen gi en bedre trafiksituasjon i området med vesentlig bedre trafiksikkerhet. Fordeling av kostnadene knyttet til flytting av eksisterende høyspentledning som er plassert ved nytt vegkryss mellom Øyanveien og ny fv. 6798, vil inngå i en eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggerne. Tiltaket ligger innenfor hensynssone for støy fra flyplassen. Det må i hver enkelt byggesak dokumenteres at kravene til T-1442/2012 er oppfylt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) viser at det ikke er funnet hendelser som kan påvirke planområdets funksjon og utforming, eller hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, som kan gi virkninger for og virkninger av planforslaget.

Ut ifra kjent kunnskap i dag, anses planforslaget med nytt næringsområde på Øymoen-Veisledda å ha flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn.

Utvalg plan og miljø vedtok den 30.10.2019, i sak 170/19, en mindre reguleringsendring for planen. Endringen fikk plan-id 1-254-A. Hensikten med endringen var å flytte regulert vegetasjonsskjerm for å bedre arronderingen av byggeområdene i tråd med områdenes tiltenkte funksjon, samt å detaljere forhold vedrørende nedgradering av Kirkevegen fra kjøreveg til sykkelveg. I tillegg ble tomtegrensene noe justert i henhold til nye utbyggingsforslag, og det ble innregulert to nye trafostasjoner. Se kapittel 6.1 for mer informasjon om endringen.

Det gjennomføres i 2025 ny reguleringsendring for planen. Endringen har fått plan-id 1-254-B. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for nytt beredskapsbygg. Område BKB1 og BKB2 sammenslås til ett område, BKB1. Nytt område BKB1 reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - næring/tjenesteyting/forretning, med reviderte bestemmelser som gir utvidet handlingsrom for tillatt virksomhet innenfor arealet. Se kapittel 6.2 for mer informasjon om endringen.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn for planarbeidet	6
2.1	Tidligere vedtak i saken	7
3	Planprosessen, medvirkning	7
3.1	Kunngjøring og varsling	7
3.2	Krav om konsekvensutredning/Planprogram	7
3.3	Medvirkning	7
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus	7
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
5.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk, stedets karakter	12
5.3	Landskap	13
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.5	Naturverdier/naturmangfold	15
5.6	Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)	16
5.7	Naturressurser, inkl. landbruk	16
5.8	Trafikkforhold	16
5.9	Barns interesser	16
5.10	Sosial og teknisk infrastruktur	16
5.11	Universell tilgjengelighet	17
5.12	Grunnforhold	17
5.13	Miljøfaglig forhold	17
5.14	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.15	Næring	17
6	Beskrivelse av planen	18
6.1	Reguleringsendring - 1-254-A Flytting av vegetasjonsskjerm samt andre justeringer	19
6.2	Reguleringsendring – 1-254-B Tilrettelegging for nytt beredskapsbygg og andre justeringer	21
6.3	Hovedtrekk i planen	25
6.4	Planlagt arealbruk	26
6.5	Bebyggelsens plassering og utforming	27
6.6	Parkering	27
6.7	Trafikkløsninger	27
6.8	Kollektivtilbud/løsninger	27
6.9	Landbruksfaglige vurderinger	27
6.10	Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg	28
6.11	Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)	28
7	Virkninger / konsekvenser av planforslaget	28
7.1	Avvik fra overordnede planer	28
7.2	Stedets karakter, byform og estetikk	28
7.3	Landskap	29
7.4	Kulturminner og kulturmiljø	29
7.5	Grønnstruktur og naturverdier/naturmangfold	29
7.6	Naturressurser, inkl. landbruk	30
7.7	Trafikkforhold	30
7.8	Barns interesser	30
7.9	Sosial og teknisk infrastruktur	30
7.10	Miljøfaglige forhold	31
7.11	Næring	31
7.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater	31
7.13	Avveininger av konsekvenser/virkninger	32
8	Risiko og sårbarhet, ROS-analyse	32
9	Innkomne merknader	33

1 Sammendrag

Tabell 1-1: Nøkkelinformasjon om planforslaget

Tema	Nøkkelinformasjon
Bydel/område	Øymoen – Veisledda
Gårdsnavn /adresse	
Gårdsnr./bruksnr.	107/418 m.fl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplanens arealdel 2013-2022, flere reguleringsplaner
Tiltakshaver (vår oppdragsgiver)	Stjørdal kommune
Grunneiere (sentrale)	Stjørdal kommune
Forslagstiller /Plankonsulent	Stjørdal kommune/Multiconsult ASA
Ny plans hovedformål	Næringsbebyggelse/offentlig tjenesteyting, forretning, kjørevege, gang-/sykkelveg
Planområdets areal i daa	92,2
Grad av utnyttning	% BRA =
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	BRA nytt næringsareal
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy, utnyttelse
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	08.09.2015
Fullstendig planforslag mottatt, dato	04.04.2016
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Nei

2 Bakgrunn for planarbeidet

Komplett planforslag er innsendt 20.04.2016 av Multiconsult ASA på vegne av forslagstiller Stjørdal kommune. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nytt næringsområde ved E14, Øymoen-Veisledda, ca. 1,2 km sørøst for Stjørdal sentrum. Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig næringsbebyggelse. Stjørdal kommune er i en prosess for å finne ny tomt til ny brannstasjon, og dette området kan være aktuelt. Det tillates bebyggelse med høyde inntil 13 meter. Det skal også bygges ny fv. 6798, Ringveg sør. Når ny fv. 6798 er klar for bruk, skal Kirkevegen mellom Øyanveien og nåværende fv. 6798, Kirkevegen, nedgraderes til gang- og sykkelveg, men være adkomstveg for forsvaret og noen boligeiendommer sør i planområdet.

Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr/bnr.	Adresse	Eier
105/6		Privat
105/215	Kirkevegen/Øyanveien	Stjørdal kommune
107/418		Stjørdal kommune
107/438	Øyanveien 52	Wullum Hus AS
107/439	Øyanveien 50	Coop Midt-Norge SA
107/442	Øyanveien 44	Veiskille Eiendom AS
107/1	Kirkevegen 16A/16B	Forsvarsbygg
107/406		Stjørdal kommune

521/1	Fv. 6798 Øyanveien	Trøndelag fylkeskommune
600/4	K24 Hognesaunvegen	Stjørdal kommune

2.1 Tidligere vedtak i saken

I arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel, forutsatte Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) at det generelt for de tettstedsnære utbyggingsområdene som skjer på dyrket jord, skulle ha en høy utnyttelsesgrad. Det er gitt en bestemmelse som fastsetter en minimum utnyttingsgrad. Dette var en betinget innsigelse. For Øymoen ble det forutsatt at arealene gis en høy/effektiv arealutnytting. Utbygging av ny fv. 6798 skal gi minst mulig ulemper for landbruket.

Gang-/sykkelveg i Kirkevegen er et prioritert tiltak som ikke kom med i prosjektet Hovednett sykkel Stjørdal på grunn av manglende finansiering. Et sammenhengende fortau langs Kirkevegen inngår i planforslaget.

Det er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sagt at det skal utarbeides en områderegulering for N10, Øymoen-Veisledda før arealet kan bygges ut.

3 Planprosessen, medvirkning

3.1 Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i Stjørdalens Blad 08.09.2015, og på internett, www.multiconsult.no. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 04.09.2015.

3.2 Krav om konsekvensutredning/Planprogram

Planforslaget er vurdert etter Plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

3.3 Medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Planavdelingen, Stjørdal kommune den 06.05.2015.

Det kom inn 6 innspill ved varsel om oppstart av planarbeid.

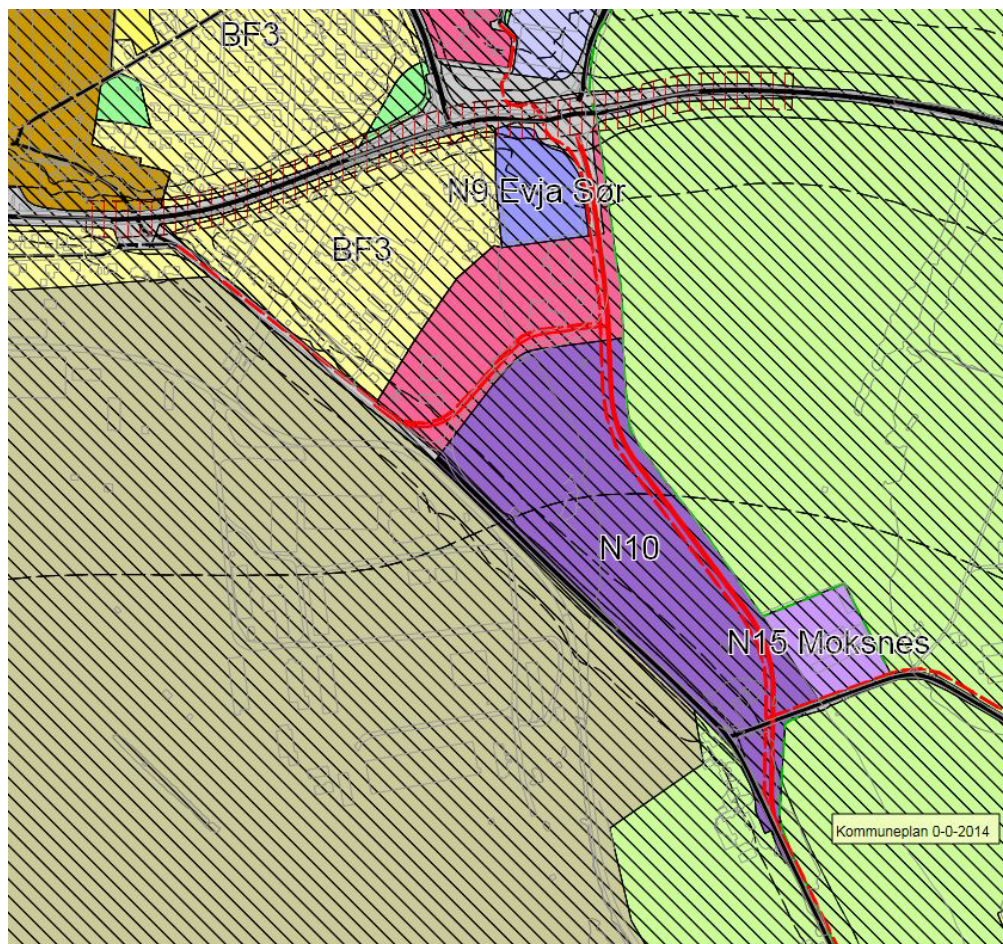
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2013-2022, vedtatt 13.08.2015.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området vist som N10, næringsbebyggelse med høy utnyttelse, % BRA = 100-150 %. Det er også planlagt ny veg, fv. 6798/Ringveg sør langs østre side av planområdet. Evjegrøfta som avgrenser planområdet i øst, markerer også skillet mellom utbyggingsformål og jordbruksareal kalt «Grønn strek».

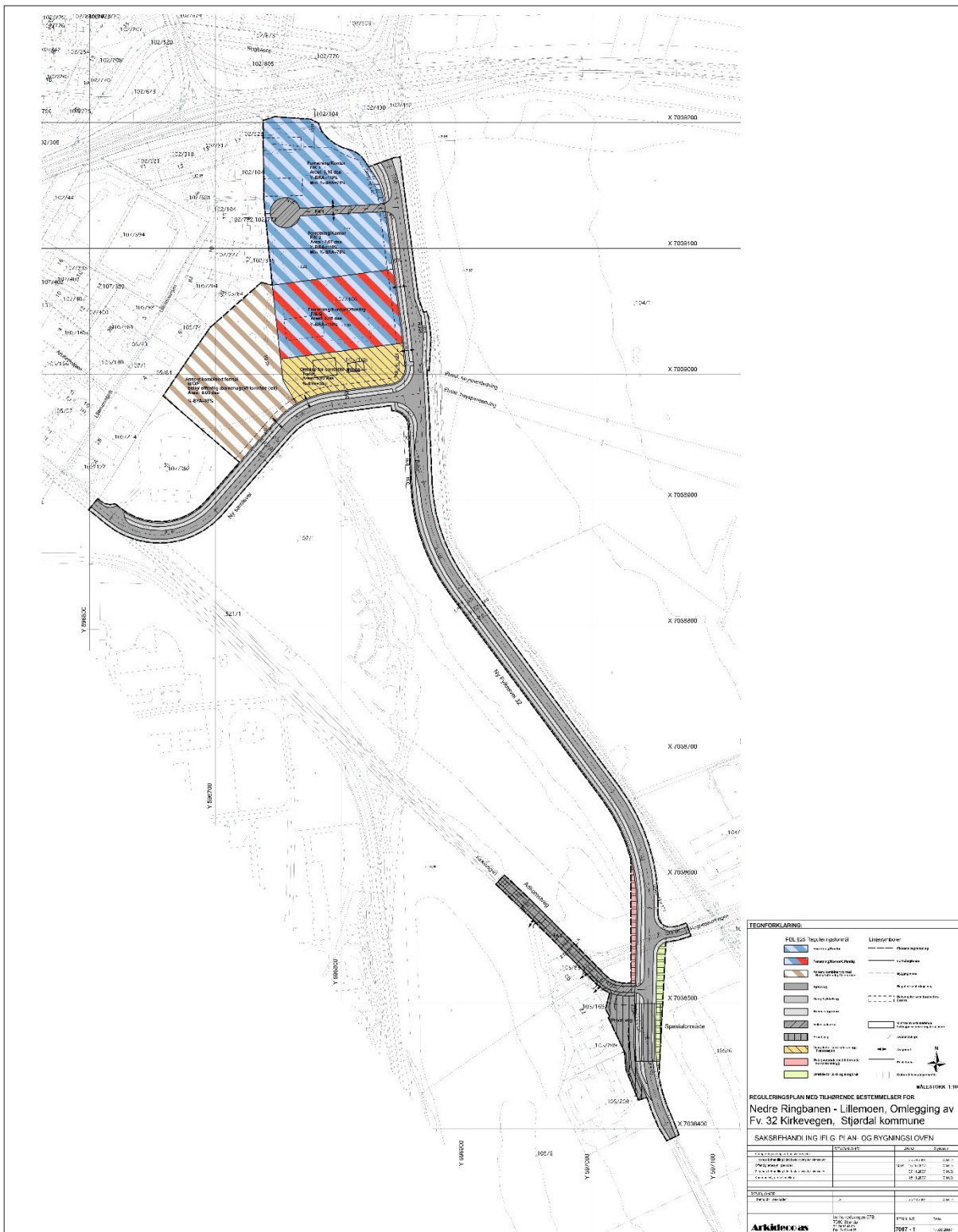


Figur 4-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2013-2022. Planområdet ligger innenfor det mørke lilla feltet merket N10. Kirkevegen, Øyanveien og Ringvei sør (rød strek langs nordøstsiden av N10) inngår også i planområdet. Kilde: stjordal.kommune.no, februar 2016.

Reguleringsplaner

Nedre Ringbanen-Lillemoen, vedtatt 15.11.2007.

Reguleringsplanen fulgte opp kommuneplanens bestemmelser om lokalisering og forming av bebyggelse i område E10. Planen omfatter også ny samleveg som ny atkomst fra Ny Kirkeveg til Lillemoen og Værnes garnison.



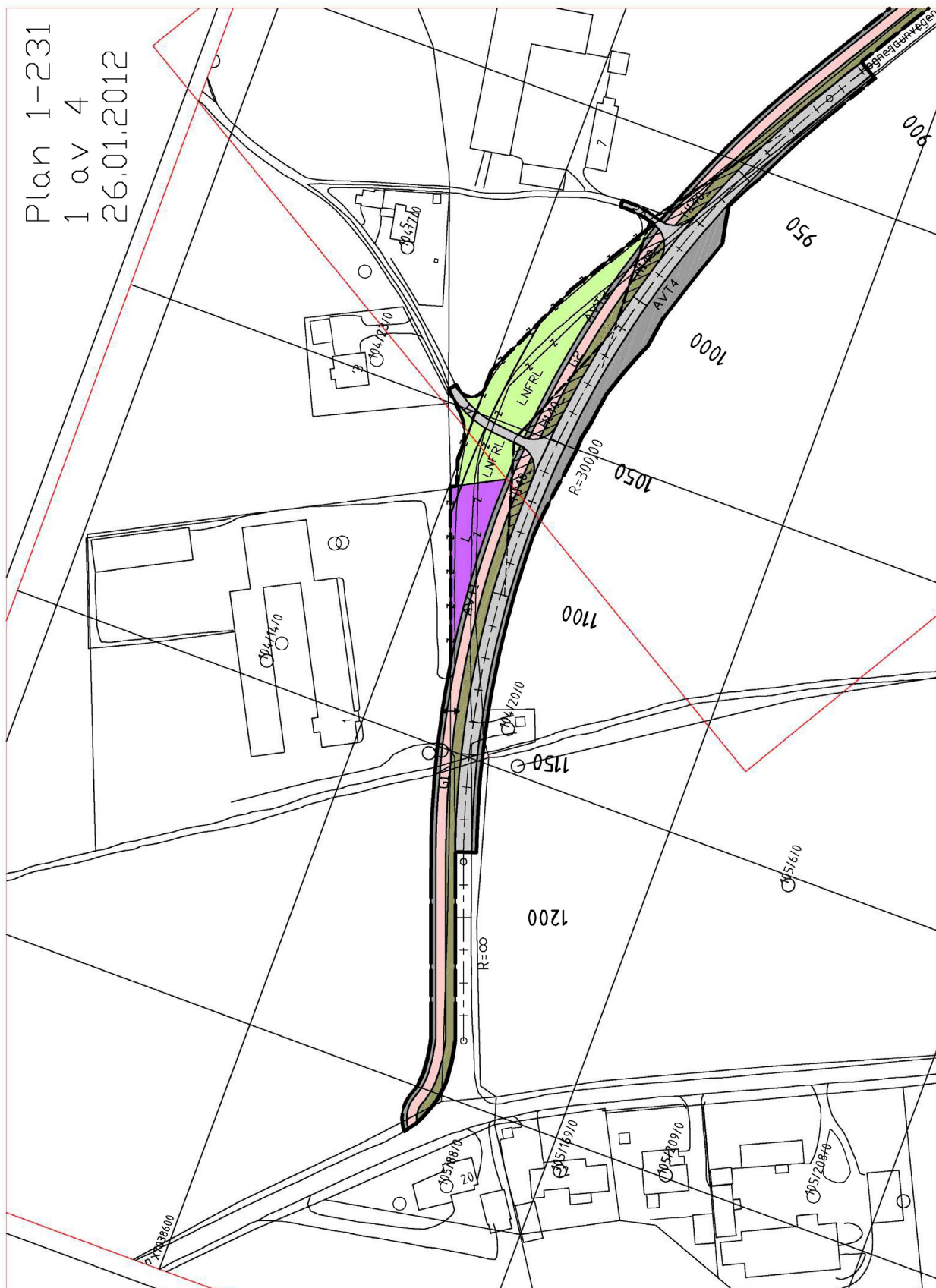
Nedre Ringbanen/Lillemoen FK1 og FK2, vedtatt 01.09.2011.

I planen inngår ny veg, Øyanveien, som er tverrforbindelse mellom E14 og Kirkevegen. Parallelt med Øyanveien er det regulert inn fortau og gang- og sykkelveg.



Auka – fv. 6798 Moksnes gang/sykkelveg, vedtatt 31.05.2012

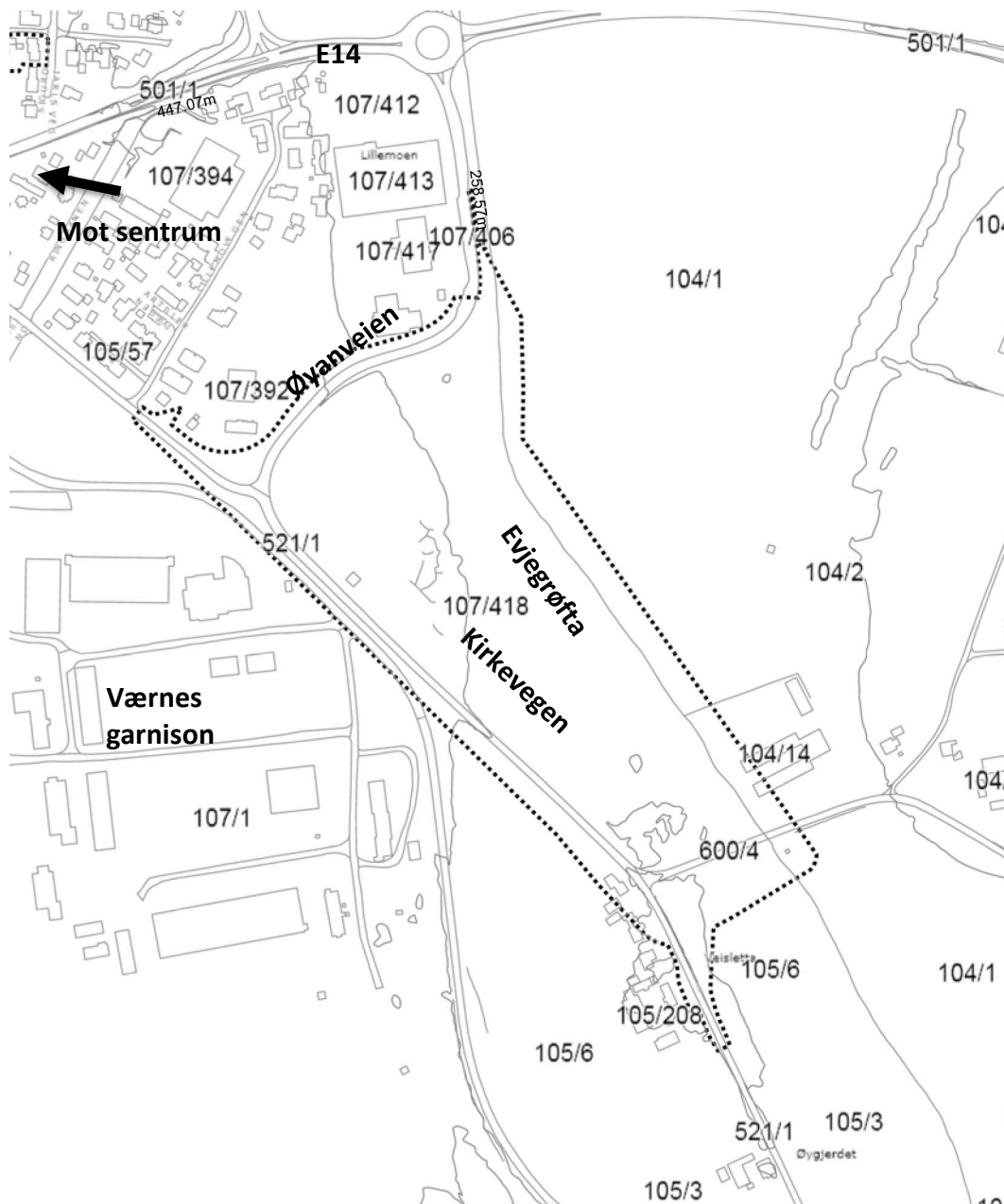
Planen har som hensikt å sikre trygg skoleveg. Strekningen inngår i hovednett for sykkel og er prioritert av sykkelbyprosjektet.



5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ca. 1,2 km øst for Stjørdal sentrum og ligger mellom Evjegrøfta, Øyanveien og Kirkevegen sør for E14. Planområdet er ca. 92,2 daa.

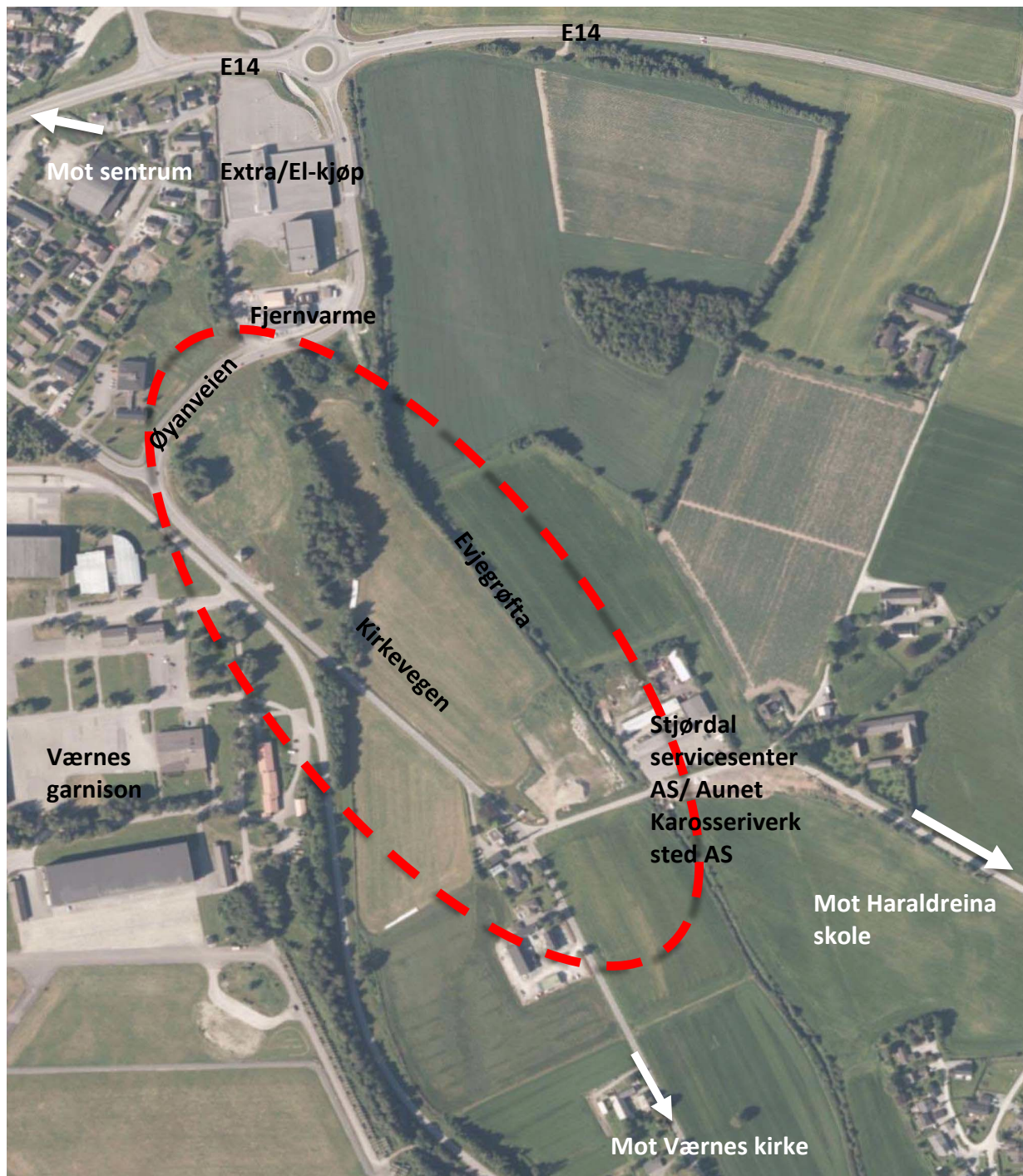


Figur 5-1: Planens avgrensning er vist med svart, stiplet linje. Kilde: stjordal.kommune.no, februar 2016.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk, stedets karakter

Planområdet ligger i ytterkanten av sentrum med boligområde i nord, Værnes garnison og Trondheim Lufthavn Værnes i vest, og dyrket mark i øst og sør med spredt bebyggelse. Mellom jordbruksarealene går Evjegrøfta. I dag er Evjegrøfta en bekk som renner i det tidligere elveløpet til Stjørdalselva. I ytterkanten av boligområdet i nord, er det etablert et felt med næring, bestående av dagligvarebutikk, elektronikkforhandler og fjernvarmesentral. Sørøst for planområdet er det et par verksteder. Ca. 1,2 km sørøst for planområdet ligger Værnes kirke.

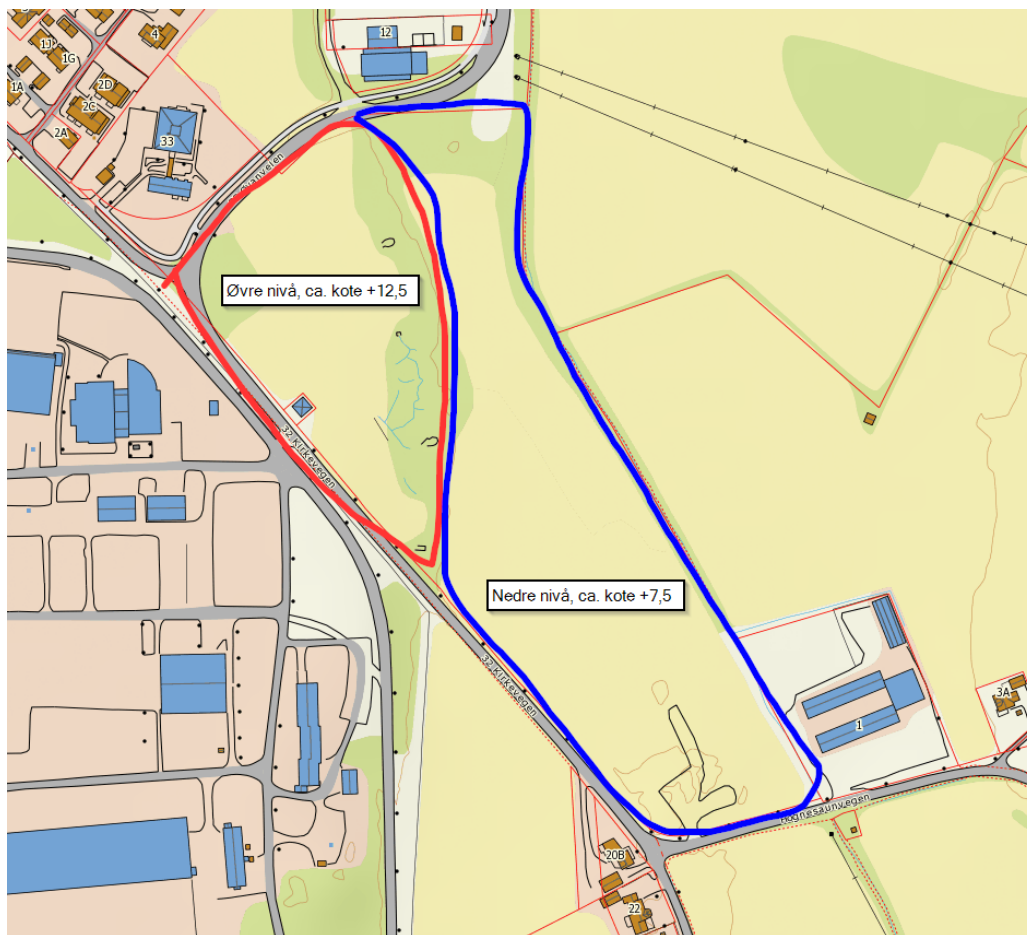
Veisledda var tidligere en del av Forsvaret sitt anlegg. Det ble bruk til treningsområde for Forsvaret og senere Heimevernet. Stjørdal kommune kjøpte tomten av Forsvaret i 2012.



Figur 5-2: Oversiktsbilde. Planområdet er markert med stiptet rød sirkel. Kilde: norgebilder.no, februar 2016.

5.3 Landskap

Planområdet er flatt, men ligger på to ulike nivåer. Øvre del av sletten, i nordvest, ligger ca. 5 meter høyere enn resten av planområdet. Skråningen som skiller øvre og nedre del av planområdet er tidligere elvekant til Stjørdalselva fra ca. år 1000-1100. Meanderen som gikk forbi planområdet ble tørrlagt engang mellom år 1100-1500. I restene til det gamle elveløpet går det i dag ei evje, Evjegrøfta.

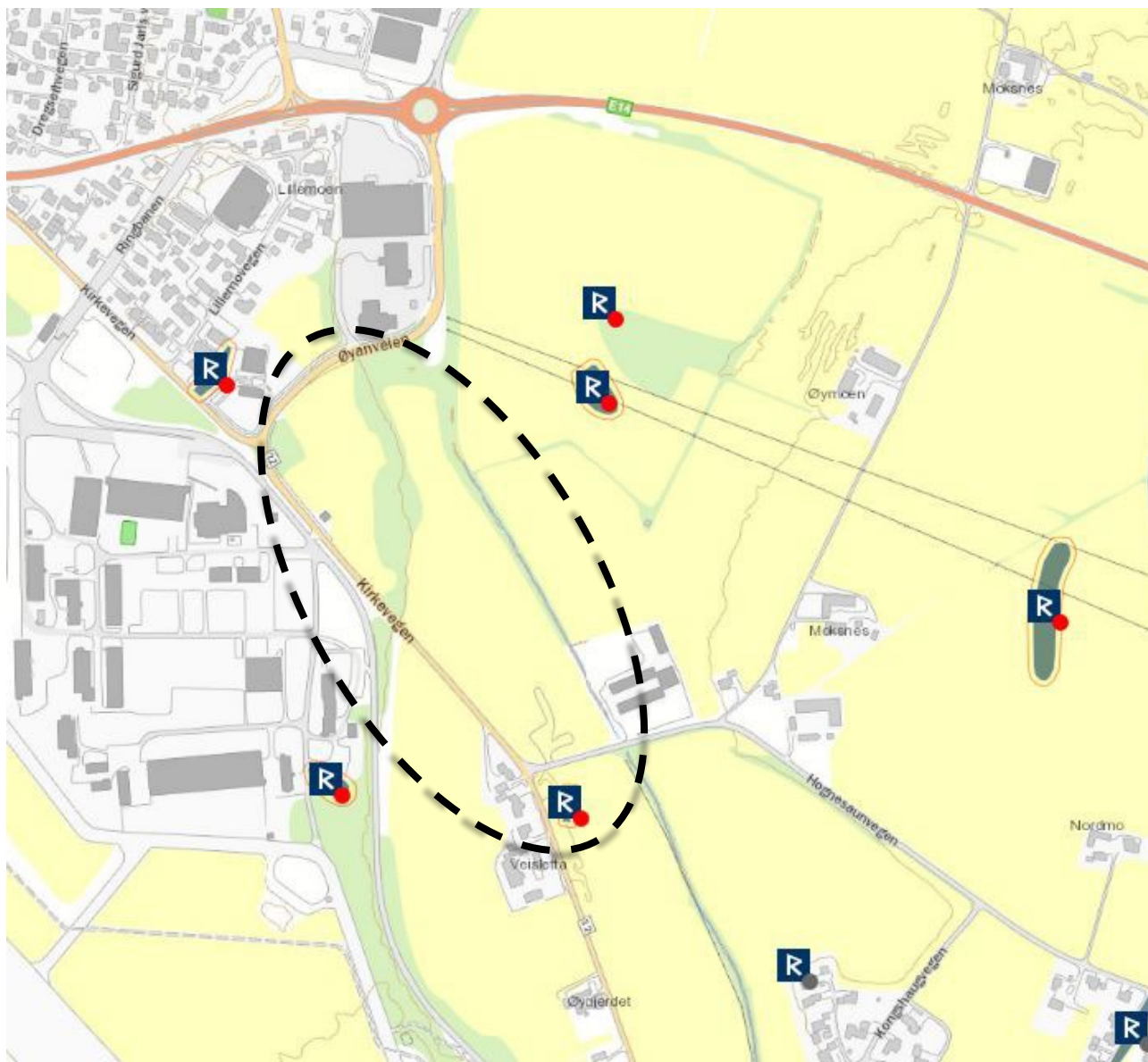


Figur 5-3: Kart som viser øvre og nedre nivå av planområdet. Bakgrunnskart er hentet fra seeiendom.no, februar 2016.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

I Riksantikvarens database for kulturminner Askeladden, er det registrert flere automatisk fredete kulturminner rundt planområdet. Det er spor etter bosetninger i området og flere gravfelt. Lokalitet 212850, bosetning-aktivitetsområde, ligger innenfor planområdet, ca. der hvor ny fv. 6798 kobles mot Kirkevegen i sør.

Jfr. brev av 14. mars 2002 fra Riksantikvaren, gis det tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner i hht. Kulturminneloven (KML) § 8. 4. ledd. Tiltakshaver skal i god tid før utbygging som kan berøre kulturminne, varsle fylkeskommunen som på utbyggers bekostning vil foreta en utgraving og dokumentasjon av kulturminnet. Kulturminnet framkommer i reguleringsplanen som bestemmelseområde.



Figur 5-4: Utsnitt fra Askeladden som viser hvor det er funnet fornminner i nærheten av planområdet. Planområdet er vist med svart stiplet sirkel. Fornminnene er markert med rød prikk og runen R . Orange strek rundt fornminnene viser ytterkant av sikringssonen. Kilde: askeladden.ra.no, mars 2016.

SEFRAK-bygninger

Hovedbygning på gården Veisletten rett sørøst for planområdet (gnr/bnr. 105/208) er registrert i SEFRAK¹⁴. Bygningen er en enebolig med hybel/sokkelleilighet som er tidfestet til 1850-1874.

5.5 Naturverdier/naturmangfold

Innenfor planområdet ligger bekken Evjegrøfta, øst for ny fv. 6798.

I Artsdatabankens Artskart er det registrert flere fugleobservasjoner i nærheten av Evjegrøfta. De aller fleste fuglene som er observert er i kategorien LC (levedyktige). Unntaket er Storspove (numenius arquata) som er i kategorien VU (sårbar) og gulspurv (Emberiza citrinella) i kategorien NT (nær truet).

I Miljødirektoratets Naturbase er det ikke vist registreringer i eller nært planområdet.

¹⁴ SEFRAK er et landsdekkende register over bygninger fra før år 1900 og andre kulturminner, og har særlig verdi som kildemateriale for lokal historie. Registeret blir ikke systematisk oppdatert og kan inneholde feil.

5.6 Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

Gjennom planområdet, fra nord til sørvest er det i dag et felt med skog, for det meste løvtrær. Skogen er en fortsettelse av skogbeltet nord for planområdet, som går vest for Extra/El-kjøp og Stjørdal Fjernvarme AS.

Det er ikke kjent at planområdet brukes til rekreasjon.

5.7 Naturressurser, inkl. landbruk

Store deler av planområdet er i dag dyrket jord. I følge Norsk institutt for Bioøkonomisk (NIBIO) kartbase Kilden, er det svært god jordkvalitet på nedre terrengnivå langs Evjegrøfta, og god jordkvalitet på øvre terrengnivå. Skogen er lauvskog med høy bonitet.

I følge Norges vassdrag- og energidirektorats (NVE) Atlas, er ikke området direkte berørt av flom. På grunn av den høye grunnvannsstanden kan det forekomme lommer hvor grunnvannet har oppkom ved mye nedbør.

5.8 Trafikkforhold

Nord for planområdet går E14. Fra E14 er det avkjøring til planområdet via rundkjøring inn i Øyanveien og videre til Kirkevegen. Det er også mulig å kjøre til planområdet fra avkjøring på E14 lengre øst og via Hognesaunvegen. Om en kommer sørfra, kan en kjøre til planområdet via Mælen bru/Prestmovegen og Kirkevegen.

Øyanveien har en årsdøgnstrafikk ÅDT på 3000 hvor 9 % er lange kjøretøy², mens Kirkevegen sør for Øyanveien har en ÅDT på 1750 med en andel 9 % lange kjøretøy. Det ligger ikke inn noe ÅDT for Hognesaunvegen i Statens vegvesens Vegkart.

Kirkevegen brukes som skoleveg for de som skal til Haraldreina barneskole (øst for planområdet) og Halsen ungdomsskole/Ole Vig videregående skole (nord for planområdet).

5.9 Barns interesser

Det er ikke kjent at planområdet brukes av barn og unge til lek.

5.10 Sosial og teknisk infrastruktur

Sosial infrastruktur

Haraldreina barneskole med klassetrinn 1-7. klasse ligger ca. 1,8 km øst for planområdet i Hognesaunvegen. Etter 7.klasse flyttes elevene til Halsen Ungdomsskole som ligger i sentrum, ca. 1,3 km nordvest for planområdet. Like ved ungdomsskolen er Ole Vig videregående skole.

Planområdet grenser til Stjørdal ungdomssenter, som er en institusjon for ungdom mellom 12-18 år. Nordøst for ungdomssenteret ligger Stjørdal fjernvarme AS som eies av Bio Varmer AS og Stjørdal kommune.

Værnes kirke ligger ca. 1,2 km sørøst for planområdet. Øyanveien og Kirkevegen er en av flere mulige veger for å komme seg til kirken.

Teknisk infrastruktur

Øst i planområdet, der hvor det er planlagt nytt T-kryss mellom Ringvei og Øyanveien, ligger det et fordelingsskap. Her starter en høyspentlinje.

² Tallene er hentet fra Statens vegvesens Vegkart, februar 2016.

Det ligger en nettstasjon langs Kirkevegen og herfra går det jordledninger i flere retninger. Enkelte krysser inn på planområdet.

Det ligger en spillvannsledning (SP250) på tvers av planområdet mellom Øyanveien i nordøst over til Kirkevegen omtrent midt på planområdet.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ubebygd. Ved utbygging av området vil kravene til universell utforming til bygninger og områdene rundt bli ivaretatt gjennom byggt teknisk forskrift. Veger og gang-/og sykkelveger som grenser mot området er utformet etter normene til Statens vegvesen, og oppfyller dermed kravene til universell utforming.

5.12 Grunnforhold

Multiconsult ASA utførte grunnundersøkelser vinteren 2016. Undersøkelsene viser at grunnen består av et topplag av matjord på inntil 0,5 meter mektighet over sand til ca. 5 meter under terreng på den øvre del av planområdet og sand til ca. 2 meter under terreng i nedre del. Videre i dybden er det funnet lagvis silt og siltig leire.

Sørøst i planområdet er det registrert et topplag av fyllmasser av grusig/siltig sand med ca. 2-3,5 meter mektighet.

Ved grunnundersøkelsene i januar 2016 er grunnvannstand registrert i dybde ca. 6,3 meter under terreng i øvre del av planområdet, og i dybde ca. 3,2 meter under terreng i nedre del. Grunnvannstanden varierer normalt med årstider og nedbør.

I NVEs Skrednett er det ikke vist fare for snø-, stein-, jord- eller flomskred i planområdet eller i nærheten av planområdet.

5.13 Miljøfaglig forhold

Planområdet ligger innenfor hensynssone for støy fra Værnes lufthavn.

På Norges geologiske undersøkelses (NGU) kart Arealinformasjon ligger planområdet innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Det er ikke kjent at det er forurensing av betydning i grunnen.

5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er kjent at det kan forekomme lommer av kvikkleire på Stjørdal, men det er ikke påvist kvikkleire i tidligere grunnundersøkelser i områdene rundt planområdet eller i grunnundersøkelse gjennomført av Multiconsult ASA vinteren 2016.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) har laget et flomsonekart for delprosjekt Hell, hvor også sideelver/bekker til Stjørdalselva inngår. Flomsonekartet stopper i sørlig ende av planområdet.

5.15 Næring

Dagligvarebutikken Extra og elektrovarebutikken Elkjøp holder til nord for planområdet, og på naboeiendommen er det etablert fjernvarmesentral. Sørøst for planområdet ligger det to større næringsseiendommer, gnr./bnr. 112/120 (tidligere Aunet Karosseriverksted AS (Auka) og gnr./bnr. 104/14 (Elesco Midt-Norge AS) og . Se Figur 5-2 for plassering av de ulike næringene i forhold til planområdet.

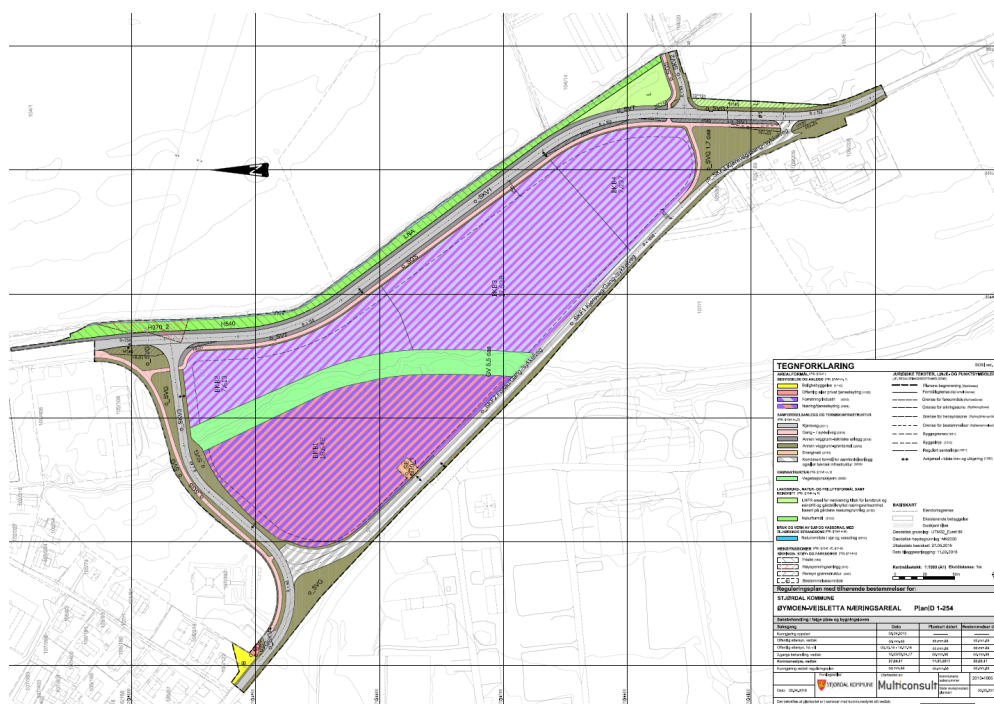
6 Beskrivelse av planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for nytt næringsområde ved E14, Øymoen-Veisledda, ca. 1,2 km sørøst for Stjørdal sentrum. Det skal også bygges ny fv. 6798, Ringveg sør. Når ny fv. 6798 er klar for bruk, skal Kirkevegen mellom Øyanveien og nåværende fv. 6798, Kirkevegen, nedgraderes til gang- og sykkelveg, men være adkomstveg for forsvaret og noen boligeiendommer sør i planområdet.

Det er åpnet for at handel med større varegrupper som ikke konkurrerer med sentrum, kan lokaliseres til dette området. En del av området kan også nyttes til tjenesteyting, men som begrenser seg til nødetater, beredskaps- og samfunnssikkerhetstjenester og offentlige tekniske tjenester og drift.

Planområdet har en øvre del i nordvest og en nedre del som ligger på nivå med det store åpne jordbrukslandskapet mot øst. Det er ca. 5 meter høydeforskjell mellom nivåene. I reguleringsplanen vedtatt i 2017 (plan-Id 1-254), ble deler av eksisterende skog i skråningen mellom de to terrengnivåene bevart som vegetasjonsskjerm (GV) på 5.5 daa.

Eksisterende skogbelte var tenkt bevart blant annet for å opprettholde den sammenhengende vegetasjonsdekte terrengformasjonen som strekker seg over en lang strekning.



Figur 7 Plankart vedtatt 27.04.2017, plan-ID 1-254.



Figur 8: Terrengnivå i planområdet.

6.1 Reguleringsendring - 1-254-A Flytting av vegetasjonsskjerm samt andre justeringer

I etterkant av planvedtaket den 27.04.2017, kom kommunen til at innregulert vegetasjonsskjerm (GV) som vist i planen (se figur 7), var til hinder for en mer effektiv arealarronding av nordre del av området. Det ble lagt til grunn at terrengbrinken mellom de to nivåene med vegetasjon ikke er et bevaringsverdig landskapselement i seg selv.

Vegetasjonsskjermen ble flyttet til vestre og nordre avgrensing av planområdet, mot veg og motstående bebyggelse. Med dette kan arealene benytte begge nivåer på tomte, med plass for manøvrering av store biler inne på tomtene. Det forutsettes at arealet blir beplantet med skog, slik at intensjonen med den sammenhengende vegetasjonsforbindelsen nordover blir i noen grad videreført.

Utover dette er tomtegrensene noe justert ihht. nye utbyggingsforslag.

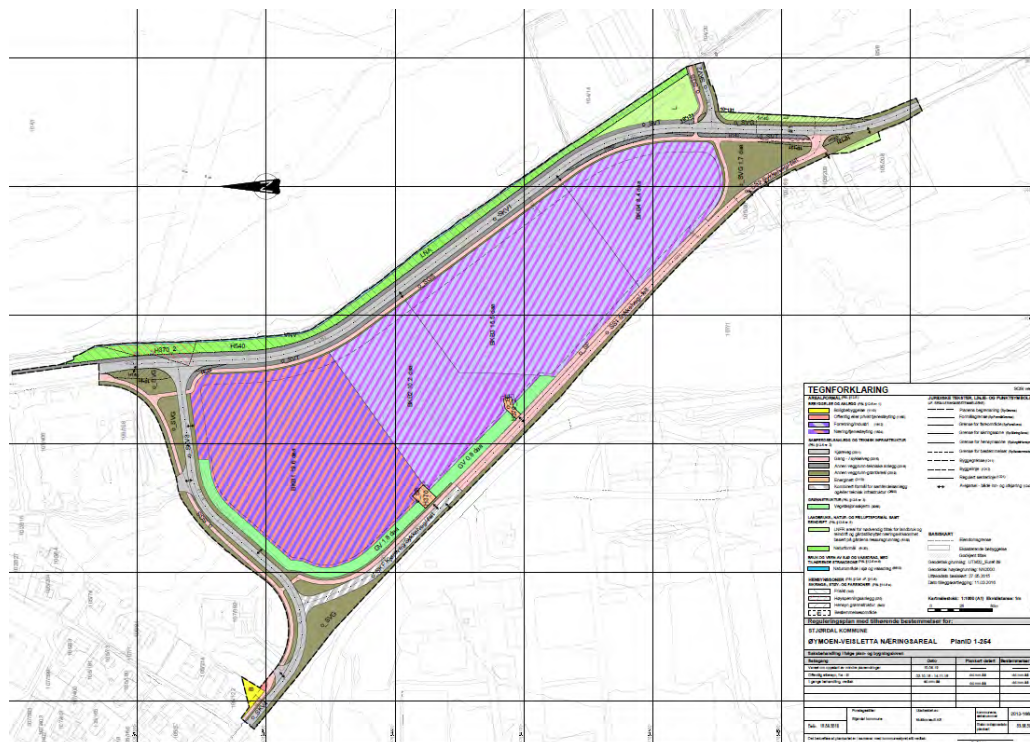
Ny tomteinndeling:

BKF1= 19.6 daa

BKB2= 10.2daa

BKB3= 15.5 daa

BKB4= 8.4 daa



Figur 9 Mindre endring 1-254-A, vedtatt 30.10.2019.

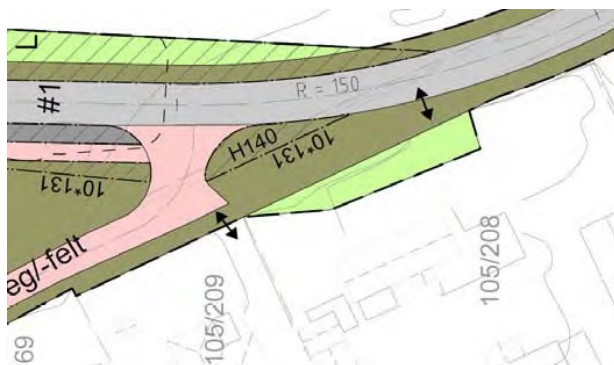
Andre justeringer

Trafostasjoner - Det er innregulert nye trafostasjoner innenfor delområde BKB2, benevnt o_SE (H370-2 og 3).



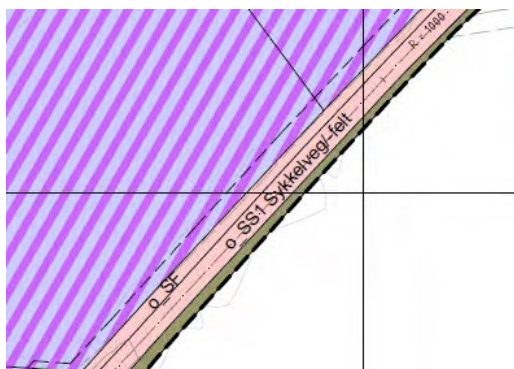
Figur 10: Innregulerte trafoer.

Liten formålsendring - Ved utkjøring fra eiendom gnr/bnr 105/208 til FV6798-01 ved Veisledda, er del av reguleringsplan som tilhører denne eiendommen tilbakeført fra vegformål til LNFR-formål. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 11: Endring til LNFR-formål

Utfylling/detaljering av trafikkformål - Videre er det gjort noe justeringer av formålsavsett for Kirkevegen, hvor dagens blandede formål (kjøreveg/gang- og sykkelveg) er erstattet med sykkelveg (SS1 og 2) og fortau (SF) for å tydeliggjøre skille mellom gående og syklende, samt å tydeliggjøre intensjonen med nedskalering fra kjøreveg til fortau og sykkelveg.



Figur 12: Utsnitt av Kirkevegen regulert for myke trafikanter.

Det er også gjort noen mindre justeringer for å koordinere planen med tilliggende planer i nord.

Bestemmelser - Bestemmelsene er tilpasset det nye plankartet, og det er gjort noen redigeringsmessige justeringer. Endringene innebærer at kloakkledning som går langs terrengbrinken må flyttes. Dette er nedfelt som rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene.

6.2 Reguleringsendring – 1-254-B Tilrettelegging for nytt beredskapsbygg og andre justeringer

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for nytt beredskapsbygg.

Område BKB1 og BKB2 sammenslås til ett område, BKB1. Nytt område BKB1 reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/tjenesteyting/forretning. Gjeldende bestemmelser for næring og forretning for område BKB1 og BKB2 videreføres for nytt område BKB1, men bestemmelsene for tjenesteyting justeres for å gi utvidet handlingsrom knyttet til hvilke virksomheter som tillates.

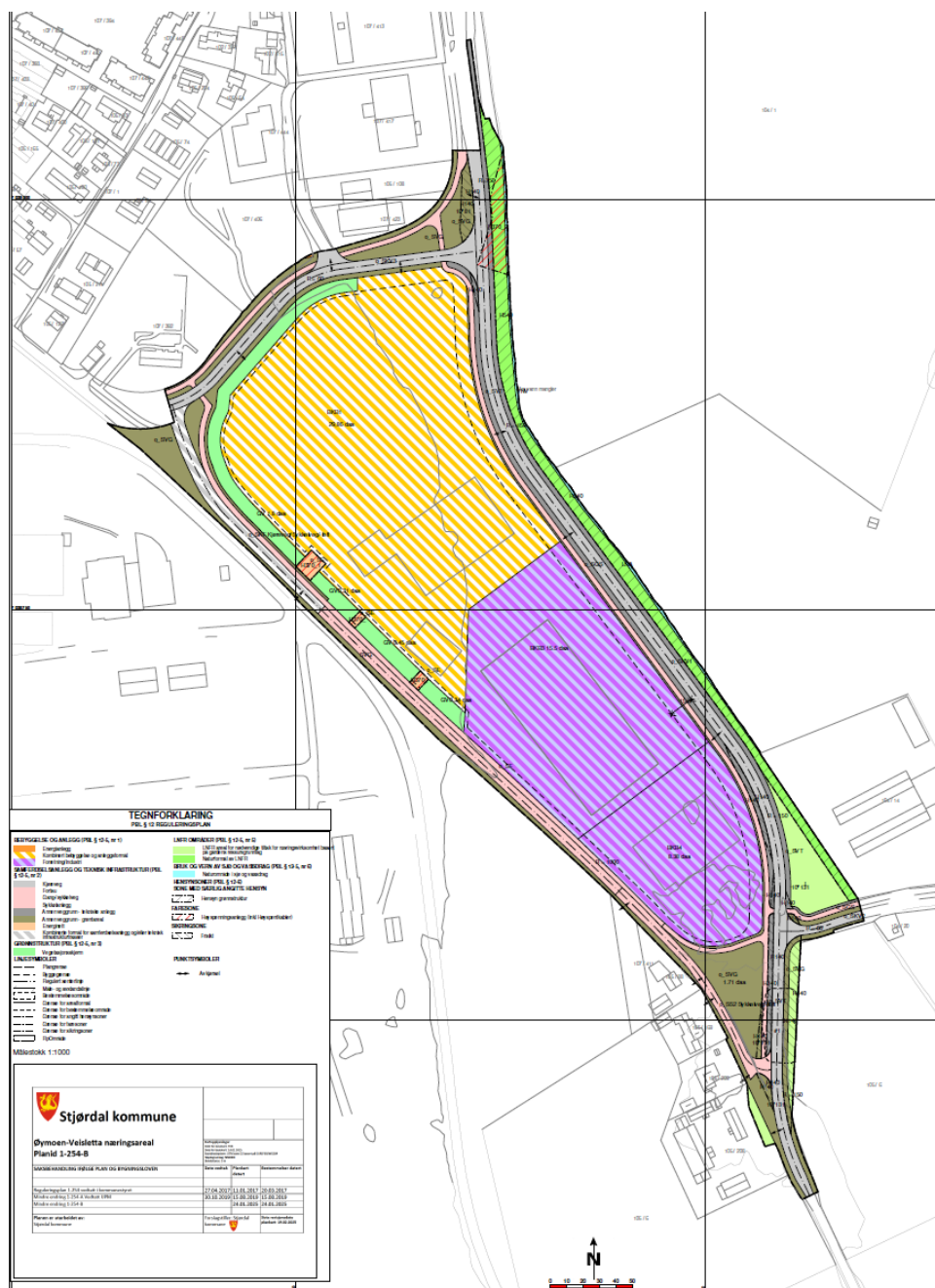
Det er ingen endringer for område BKB3 og BKB4, men område BKB2 utgår da arealet inngår i nytt og utvidet område BKB1.

Ny tomteinndeling:

BKB1: 29,86 daa

BKB3: 15,5 daa

BKB4: 8,38 daa



Figur 13 Reguleringsendring 1-254-B.

Planendringen innebærer en justering av bestemmelsene.

Opprinnelige bestemmelser:

- Tillatt virksomhet for BKB1

Det tillates etablert lager-engros- og logistikkbedrifter, lettere industri- og produksjonsbedrifter, håndverksbedrifter samt beslektede virksomhet. Disse kan etablere forretningsareal for direkte salg til kunde på inntil 250 m² BRA, maks 20 % av bedriftens samlede BRA. Vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens primæraktivitet. Kontorformål tilknyttet de nevnte virksomheter er tillatt, men ikke rene kontorbygg. Tjenesteyting tillates kun for brann- og redningstjenester. Andre tjenesteytende virksomheter, (som salg, konsultasjon, administrasjon, undervisning o.l.) tillates ikke.

Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.

- Tillatt virksomhet for BKB2-4

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

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

Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.

Ny bestemmelse for nytt område BKB1:

- Tillatt virksomhet for BKB1– Næring/tjenesteyting/forretning

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

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

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

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

Aktivitet på området må ikke innvirke negativt på flytrafikken.

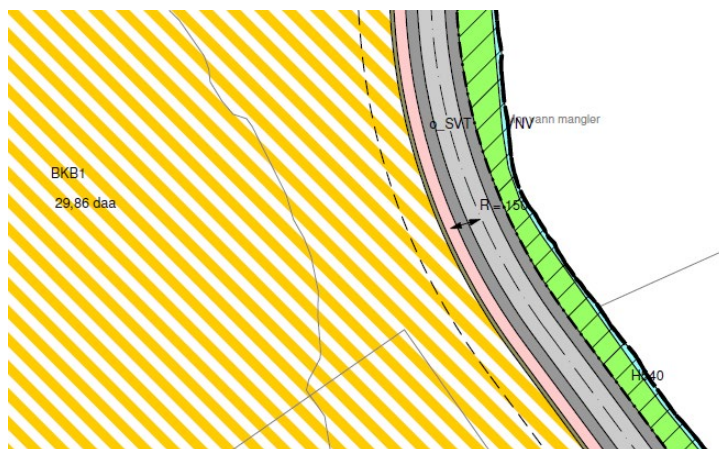
Planendringen innebærer at handlingsrommet for tillatt virksomhet innenfor tjenesteyting blir utvidet, og at forretning også tillates innenfor tidligere område BKB1.

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

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

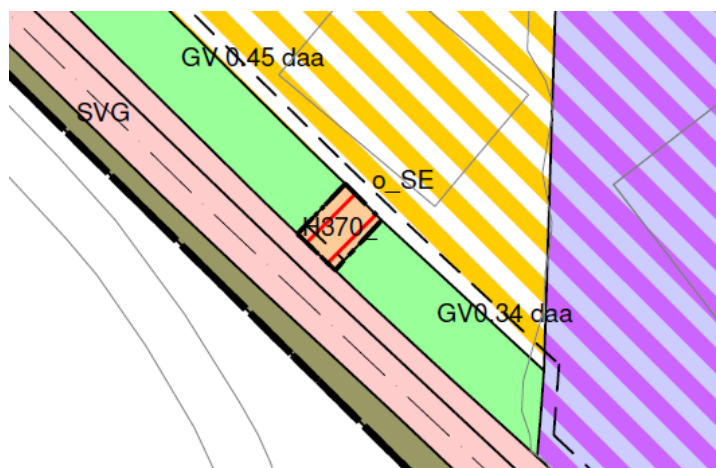
Andre endringer:

- Ny avkjøringspil fra BKB1 til Øyanvegen.



Figur 14 Plassering av ny avkjøringspil til Øyanvegen.

- Justering av areal for energinett/trafo, som øker areal til byggeformål i BKB1. Det er satt inn byggegrense mot fortau der hvor dette mangler. Arealformålet er gjort 2 m bredere = bredde 7 m, for å sikre tilstrekkelig areal for trafo.



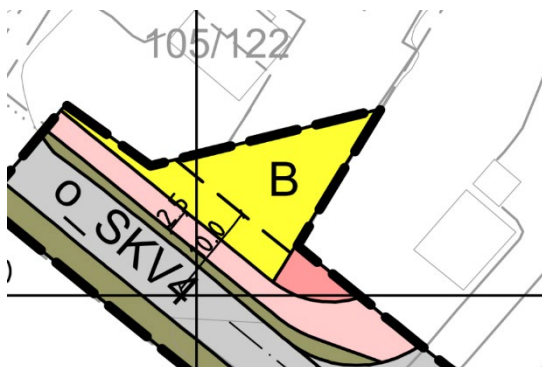
Figur 15 Utsnitt som viser ny utforming av område for energinett/trafo.

- Område for boligbebyggelse (B) og offentlig eller privat tjenesteyting (mørkerosa) ved Kirkevegen, tas ut av planen. Se figur 16 nedenfor. Endringen gir en ryddigere plansituasjon, da å oppheve denne delen av planen betyr at arealene blir regulert gjennom reguleringsplan «1-271-A Nedre Ringbanen-Lillemoen», vist i figur 17. Bestemmelsene i sistnevnte plan blir gjeldende for arealet. Arealet er ikke bebyggbart på grunn av byggegrense mot veg.
 - Bestemmelser som tas ut:
 - § 4.1 Boligbebyggelse (B)
Eiendommen inngår også i reguleringsplan med planid 1-1963.
Arealet skal ikke bebygges. Parkering tillates. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende utforming med vegetasjon og beleg.
 - § 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
Eiendommen inngår også i reguleringsplan med planid 1-165-A.
Arealet skal ikke bebygges. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende utforming med vegetasjon og beleg.

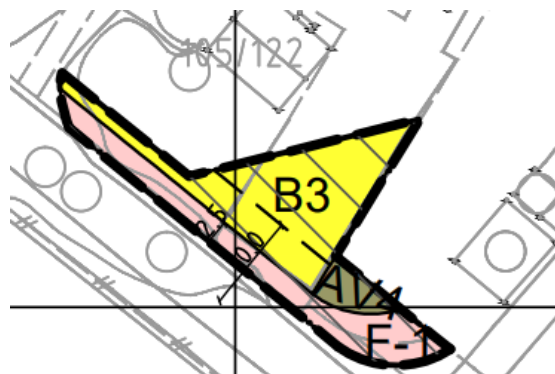
- Bestemmelser som blir gjeldende (gjennom reguleringsplan «1-271-A Nedre Ringbanen-Lillemoen»):

§ 4.3 Boligbebyggelse B3

Området utgjør mindre deler av eksisterende boligtomter. Utnyttelsesgrad for B3 vurderes i sammenheng med utbygging av tilhørende eiendommer.

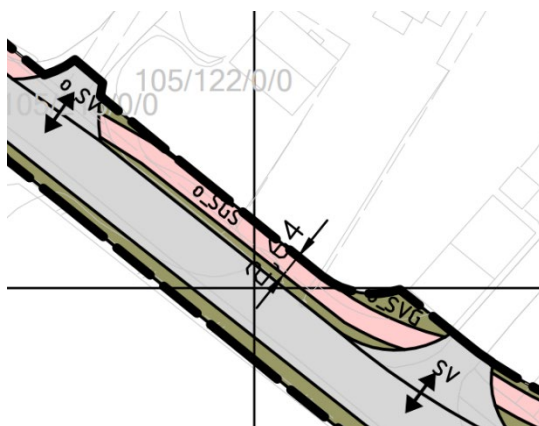


Figur 16 Utklipp fra reguleringsplan «1-254-A Øymoen-Veisledda Næringsareal».



Figur 17 Utklipp fra reguleringsplan «1-271-A Nedre Ringbanen-Lillemoen».

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



Figur 18 Utklipp fra reguleringsplan «1-282-A Fortau Kirkevegen-Lillemoen», som viser gjeldende løsning for gang- og sykkelveg i området.

Etter høring av forslag til planendring 1-252-B er veinummer korrigert (fra fv 32 til fv 6798) og ansvarlig for godkjenning av tiltak knyttet til fylkesveg 6798 endret fra Statens vegvesen til Trøndelag fylkeskommune. Bestemmelsene knyttet til flyplassen, §3.1, er endret i samsvar med Avinors krav. Ny avkjørsel til Øyanvegen fra BKB1 (midt på BKB1-området) bergrenses til utrykningstrafikk.

6.3 Hovedtrekk i planen

Området reguleres til næring, tjenesteyting og forretning, og det avsettes areal for å kunne bygge nytt beredskapsbygg på det øvre platået innenfor område BKB1. Det nedre platået fordeles mellom område BKB1, og BKB3-4. Hvert delområde kan deles i flere tomter om det skulle være aktuelt. Øvre

del av næringsområdet BKB1 vil ha atkomst fra Øyanveien, og den sørligste del av BKB1 kan ha atkomst fra Øyanveien. Det reguleres i tillegg inn en atkomst fra Øyanveien sentralt i område BKB1.

Det reguleres ny fv. 6798. Det er tatt utgangspunkt i linjeføring fra gjeldende reguleringsplan Nedre Ringbanen/Lillemoen FK1 og FK2, vedtatt 01.09.2011, der ny fv. 6798 inngår. Fortau i Kirkevegen gjøres sammenhengende og videreføres til eksisterende gang-/ og sykkelveg i Hognesaunvegen. Kirkevegen reguleres til kombinert formål, slik at vegen kan nedgraderes til gang-/sykkelveg når ny fv. 6798 er klar til bruk.

Mellom fv. 6798 og Evjegrøfta reguleres det inn grønnstruktur som en buffersone mellom vegen og Evjegrøfta/bekken.

Planforslaget med ny fv. 6798 langs østsiden av næringsområdet, mot jordbrukslandskapet og «grønn strek», tydeliggjør at den langsiktige grensen mellom byen og de store sammenhengende jordbruksområdene ligger i ny fv. 6798.

6.4 Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Energianlegg (1510)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- Forretning/Industri (1812)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Energinett (2110)
- Kombinert formål for samferdsel og/eller infrastruktur (2800)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5110)
- Naturformål (5120)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Grønnstruktur (H540)
- Bestemmelsesområde – krav til utgraving av kulturminne før utbygging av ny fv.6798

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Stjørdal kommune har vært i kontakt med flere interessenter som vurderer å etablere seg med ny bebyggelse innenfor planområdet. Det er likevel ingen konkrete forslag til utbygging som foreligger, og konkret utforming av bebyggelsen er derfor ikke kjent.

Bygningene som skal etableres i området vil sannsynligvis være enkle konstruksjoner med ensartet fasade, liknende eksisterende næringsbebyggelse i området. Lager- og forretningsbygg kan være i inntil 3 etasjer og maksimalt 11,0 meter gesimshøyde over ferdig planert terreng. Ventilasjonsanlegg skal være innebygd, i bygningsmassen eller på tak. På tak kan ventilasjonsbygg være inntil 3 meter over gesims, med en total byggehøyde på totalt 13 meter. Det er laget bestemmelser som stiller krav til utforming av bebyggelsen og utomhusareal. Planer for utearealene skal vise atkomst, parkering, varelevering, gangarealer, murer, beplantning, med mer.

Det er angitt byggegrenser langs vegene på alle sider av planområdet og bebyggelsen må ligge innenfor disse byggegrensene. Det er videre lagt opp til at bebyggelsen skal plasseres ut mot fv.6798, dette vurderes nærmere i byggesaken. Det er stilt krav til illustrasjoner som skal vise hvordan bebyggelsen vil innpasses i en helhet.

6.6 Parkering

Det legges opp til åpen parkering på bakkeplan. I kommuneplanens arealdel er det bestemmelser som sier hvor stor parkeringsdekningen skal være. Det er satt krav for industri og kontorforretningsformål, men ikke den type næringsvirksomhet som er planlagt i dette området. Det er derfor tatt utgangspunkt i et snitt på parkeringsdekningen til 1,5 plasser pr. 100 m² BRA. Av dette skal minimum 5 % være plasser for forflytningshemmede.

I tillegg til bilparkering, skal det være sykkelparkering. Det anbefales at sykkelparkeringen skjer i nærheten av inngangspartiet.

6.7 Trafikkløsninger

Ny fv. 6798 skal erstatte deler av Kirkevegen som lokalveg. Ny fv. 6798 skal også på sikt inngå som en del av Ringveg sør og fungere som avlastning dersom E6 blir stengt. Langs ny fv. 6798 er det parallell gang- og sykkelveg som er atskilt fra kjøretrafikken med en rabatt. Avkjørsel til BKB1 blir fra Øyanveien og ny fv. 6798. Øvrige nye næringseiendommer vil ha avkjøring fra ny fv. 6798.

I påvente av ny fv. 6798, bygges det sammenhengende fortau langs Kirkevegen mellom Øyanveien og Hognesaunvegen. Når ny fv. 6798 er ferdigstilt, skal Kirkevegen nedgraderes/nedklassifiseres evt. til sykkelveg. Den skal samtidig være adkomst til forsvaret og noen boligeiendommer. Det må vurderes hvordan dette skal gjøres, fysisk og eller ved skilting. Det er hensiktsmessig å opprettholde gang-sykkelveg langs dagens kirkeveg, da er det ikke nødvendig med tilrettelegging for dette i veiarealet som kan beholdes forsvaret.

Kryssing av ny fv. 6798 mellom Kirkevegen og Hognesaunvegen skjer i plan.

6.8 Kollektivtilbud/løsninger

I forbindelse med bygging av Øyanveien, ble det etablert bussholdeplasser i begge kjøreretningene rett nord for planområdet. Eksisterende holdeplasser beholdes og det legges ikke inn nye holdeplasser langs ny fv. 6798 ved planområdet.

6.9 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er i dag dyrka mark. Omdisponering av matjorda er avklart i kommuneplanens arealdel og omtales ikke nærmere her.

6.10 Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg.

Område BKB1 er på ca. 30 daa og kan inneholde nytt beredskapsbygg i tillegg til annen næringsvirksomhet eller forretning.

All ny bebyggelse skal kobles til fjernvarmenettet.

6.11 Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)

Kommunens forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede, jf. § 17-2.

Slike forutsetninger foreligger der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Avtalens innhold forutsettes å oppfylle partenes forpliktelser iht. Kommunaldepartementets "Veileder Utbyggingsavtaler 2006", avsnittene 4.1 – 4.7.

Med "offentlige anlegg" menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål, eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, samt grøntområder og lignende.

Utbygger innrømmes delinnbetaling til kommunalt fond i tilfeller hvor kommunen finner at hele kostnaden ved tiltaket er for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Fondsmidlene benyttes bare til utbyggingstiltak innenfor rammen av avtalen.

Kommuneplanens arealdel fastslår at området N10, Øymoen/Veisledden, ikke kan bygges ut før ny fv. 6798 er ferdigstilt og Kirkevegen er omlagt som separat gang- og sykkelveg forbi området. Denne reguleringsplanen åpner for at øvre terrengnivå samt nordre del av nedre nivå, nordvest i planområdet, kan bygges ut med adkomst fra Øyanveien. En utbygging av ny fv. 6798 skal være sikret også før etablering innenfor disse områdene. Nedre terrengnivå, langs ny fv. 6798 kan ikke bygges ut før ny veg er ferdigstilt.

7 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

7.1 Avvik fra overordnede planer

Næringsavdelingen har undersøkt hvilke type bedrifter som kan tenke å etablere seg i område, og slik det ser ut per i dag, er det snakk om næring som forretning og lager. Dette anses fornuftig, også ut i fra de høye støynivåene på området, på grunn av flystøy fra Værnes lufthavn. Det er ledige kontorlokaler i sentrum, og det er ikke noe som tilsier at det vil bli større etterspørsel etter kontorlokaler i fremtiden. Flere av bedriftene som har meldt sin interesse har i dag lokaler i sentrum. Dersom disse bedriftene flytter til Øymoen-Veisledda fra sentrum, vil de frigi sentrumsnære arealer som er mer aktuelle for lokalisering av kontorer og andre sentrumsrelaterte virksomheter eller boliger. Disse etableringene vil medføre høyere utnyttelse av sentrum.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Området endres fra jordbruksarealer og skog til et utbyggingsområde med næringsbygg og asfalterte flater. Det er ikke avklart konkret utforming og plassering av ny bebyggelse, men det er gitt byggegrenser i plankartet og det er bestemmelser som stiller krav til utforming. Bygningenes plassering vil blant annet avhenge av de ulike bedriftenes behov for manøvreringsareal. Man ønsker at bygningene skal henvende seg mot ny fv.6798 og det er inntatt en bestemmelse om at bygningene fortrinnsvis skal plasseres i byggegrense mot fv.6798. Det er ikke stilt krav om utarbeidelse av detaljplaner så det er lagt opp til at dette kan vurderes i påfølgende byggesaker.

Promotering vil i hovedsak skje mot E14. Det må i hver enkelt byggesak sees på fjernvirkningen på skilter osv. i forhold til hva som kan tillates.

7.3 Landskap

Landskapet vil forandres fra jordbruksareal med innslag av skog til et nytt utbyggingsområde med vegsystem. Utbyggingsområdet er en forlengelse og utvidelse av allerede eksisterende næringsbebyggelse i nord og Værnes garnison med sin bygningsmasse.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturlandskapet med dyrket mark som ligger både innenfor og grenser til planområdet med Evjegrøfta, kan man anta at har vært uforandret i lang tid, helt siden områdene ble dyrket opp. Etablering av Værnes flyplass og Værnes garnison, og bolig- og næringsområdet i nord, er de største endringene som har skjedd i nyere tid. Det er avklart at tiltaket ikke vil komme i direkte konflikt med kulturminner etter at arkeolog fra Nord-Trøndelag fylkeskommune utførte undersøkelser i oktober 2016. Et kulturminne som tidligere er påvist og markert i planen er godkjent utgravd av riksantikvar, på utbyggers bekostning.

7.5 Grønnstruktur og naturverdier/naturmangfold

Vegetasjonen langs vestsiden av Evjegrøfta må sannsynligvis fjernes når ny fv. 6798 skal bygges. Det er satt krav i bestemmelsene om at vegetasjonen skal reetableres både for å bevare naturmangfoldet, men også med tanke på å hindre erosjon i Evjegrøfta. Det er tatt utgangspunkt i gjeldende regulering for ny fv. 6798 fra 2007, og avstanden mellom ny veg og Evjegrøfta er ikke endret.

I perioder med mye trafikk som i rush-tiden, kan fugl som oppholder seg i Evjegrøften bli noe forstyrret av støy fra ny fv. 6798.

Naturmangfoldloven har en rekke bestemmelser som er relevante for arealinngrep. § 4 og § 5 har forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter. I § 6 slås det fast at enhver er pliktig til å opptre aktsomt og unngå å skade naturmiljøet.

Tiltaket er utredet i forhold til naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8–12).

I § 8, kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre var prinsippet, heter det at beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap. Kunnskap om det biologiske mangfoldet og vurderinger av konsekvenser av tiltaket er med andre ord vesentlig. Gjennom det arbeidet som er gjort i forbindelse med kommuneplanens arealdel og videre gjennom dette planarbeidet dokumenteres både dagens situasjon og forventet konsekvens av etablering av næringsområde og ny fv. 6798. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt og tilstrekkelig for å fatte en beslutning om en skal etablere næringsområde og ny fv. 6798.

§ 10 sier at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det viktigste økosystemet her er Evjegrøfta. Selve vannstrengen vil ikke bli berørt av tiltaket, men vegetasjon langs elvebredden kan bli berørt i anleggsperioden.

§ 11 sier at det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å hindre/begrense skade på naturmiljøet og § 12 sier at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode. Det er i bestemmelsene stilt krav til at det skal lages en ytre miljø plan (YM-plan) som viser hvordan naturmiljøet skal ivaretas og istandsettes etter anleggsperioden er ferdig. Utbyggerne må dekke alle kostnader knyttet til §§ 11 og 12.

Bestemmelsene i naturmangfoldloven er fulgt opp, både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, aktsomhetsplikt og plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet.

Loven har også krav til aktsomhet i forhold til fremmede organismer. § 28 sier blant annet:

Den som setter i verk virksomhet eller tiltak som kan medføre spredning eller utslipp av levende eller levedyktige organismer til steder der de ikke forekommer naturlig, skal i rimelig utstrekning treffe tiltak for å hindre dette.

Det er ikke kjent at det er fremmede arter i område. Tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter må omtales i YM-planen.

7.6 Naturressurser, inkl. landbruk

Ca. 57 daa dyrket jord vil forsvinne som følger av tiltaket. I kommuneplanens arealdel er det avklart at dyrket jord på dette området kan bebygges, dersom utnyttelse er høy og at matjorden gjenbrukes. Når det gjelder utnyttelse av området, se kap. 7.1.

Det er i bestemmelsene sikret at matjorden blir gjenbrukt på tilgrensende dyrket mark.

7.7 Trafikkforhold

Frem til ny fv. 6798 er ferdig, vil trafikken i Kirkevegen være uendret i forhold til dagens situasjon. I forbindelse med utbygging av øvre terrengnivå nordøst i planområdet, kan det forventes at det blir noe økning i trafikk i Øyanveien da utbygging av dette området ikke er avhengig av ny fv. 6798.

Når ny fv. 6798 er ferdig, vil trafikken til næringsområdet følge ny veg, og ikke berøre Kirkevegen. Trafikkbildet i Kirkevegen vil forandres ved at det i hovedsak skal være gang- og sykkeltrafikk her. Det vil være tillatt med kjøring for vedlikehold av teknisk infrastruktur og til beredskapsatkomst til Værnes garnison. Trafikken til og fra Værnes kirke og boligfeltet på Prestmoen flyttes fra Kirkevegen mellom Øyanveien og Hognesaunvegen til ny fv. 6798.

Kollektivtrafikken vil flyttes fra Kirkevegen til ny fv. 6798 når denne står ferdig. Både arbeidstakere i næringsområdet og besøkende kan benytte seg av kollektivtransport for å komme seg til næringsområde.

Totalt sett vil planen gi en bedre trafikksituasjon i området med vesentlig bedre trafiksikkerhet.

7.8 Barns interesser

Barn og unge vil få en tryggere veg til skolen og til sentrum ved at det blir sammenhengende gang- og sykkelveg i Kirkevegen og videre til Hognesaunvegen.

7.9 Sosial og teknisk infrastruktur

Strømførende ledninger og avløpsledninger som i dag ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til ved utbygging av området. Ved utbygging må de enten legges om eller bebyggelsen må plasseres slik at den ikke legges over ledningene.

Det må opparbeides ledningsnett for vann- og avløp, der det må være fokus på håndtering av overvann. Det er muligheter for oppkobling til eksisterende ledningsnett. Den enkelte utbygger må selv bekoste tilkobling til eksisterende ledningsnett.

Fordeling av kostnadene knyttet til flytting av eksisterende høyspentledning som er plassert ved nytt vegkryss mellom Øyanveien og ny fv. 6798, eller andre ledninger, vil inngå i en eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggerne.

7.10 Miljøfaglige forhold

Støy

Tiltaket ligger innenfor gul støysoner for støy fra flyplassen og er vist med hensynssone/faresone i kommuneplanens arealdel. Det må i hver enkelt byggesak dokumenteres at kravene til T-1442/2012 er oppfylt. Det er ikke planlagt støvfølsom bebyggelse i planområdet.

Det er ingen boliger som ligger inntil nytt utbyggingsområde. Det ligger 4 boligeiendommer langs Kirkevegen inntil planområdet i sør. Her planlegges omlegging av trafikken fra Kirkevegen til ny fv. 6798, og det vil bli større avstand mellom trafikkert veg og boligene. Boligene langs Kirkevegen sør i planområdet vil ikke få endret støyforhold som følger av tiltaket, men det er i bestemmelsene satt krav til at dette skal undersøkes nærmere og dersom støyforholdene ligger innenfor kravene til T-1442/2012 skal det gjennomføres lokale tiltak.

Grunnforhold

Valg av fundamenteringsløsning for nybygg i planområdet må vurderes ut fra aktuelle laster og konstruksjonenes setningsømfintlighet. For de fleste nybygg må det utføres grunnundersøkelser som grunnlag for detaljprosjektering. Fare for setninger kan være bestemmende for valg av fundamenteringsløsning.

Direktefundamentering vil være aktuell fundamenteringsløsning for bygninger på inntil 4 etasjer med kjeller. For at direktefundamentering skal være aktuelt må det påses at bygningene blir kompensert fundamentert og ikke gir tilleggslaster i grunnen.

Fundamentering på punkt-, stripefundamenter eller hel bunnplate må vurderes ut ifra setningshensyn.

Gravearbeid under grunnvannstand vil kreve tiltak både før og under utgraving. Planlegges det å anlegge bygg med kjeller er det mer egnet å gjøre dette på det øvre nivået fordi dybden til grunnvann er større her.

Det er ikke tilråding at grunnvannstand senkes permanent i planområdet etter utbygging. Dette vil kunne medføre langtidssetninger av bygningsmassen etter ferdigstillelse.

Flom

Flomsonekart fra NVE omfatter ikke Evjegrøfta i planområdet. Om flomsone som er vist rett sør for planområdet legges til grunn, vil ikke flom være en risiko eller kunne ødelegge anlegg innenfor planområdet.

7.11 Næring

En samlokalisering av ulike næringsvirksomheter på Øymoen-Veisletta vil være positivt for utviklingen av Stjørdal sentrum. Ved å flytte ut varegrupper som har behov for stor bygningsmasse og store arealer utenfor bygningen, kan det frigis flere store arealer i sentrum som kan brukes til andre formål som kan være med på å tydeliggjøre og styrke handelen i sentrum.

For de bedriftene som etablerer seg på Øymoen-Veisletta vil det være positivt at de nå får tilstrekkelig med arealer, både inne og ute, til å drive forretningen mer effektivt.

7.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Økonomiske forhold vedrørende utbyggingen vil avklares gjennom salg av tomter og gjennom utbyggingsavtaler.

7.13 Avveininger av konsekvenser /virkninger

Arealet er godt egnet til nærings- og forretningsvirksomhet med behov for bebyggelse med stor grunnflate og godt med manøvrerings- og parkeringsareal. Det er mindre egnet til kontorbebyggelse og annen bebyggelse som krever uteopphold, på grunn av høyt støynivå fra flyplassen.

Overordna plan stiller rekkefølgekrav om at fv. 6798 skal være ferdigstilt før utbygging kan skje. Planforslaget legger opp til at det øvre terrengnivået i nordvest kan bygges ut før fv. 6798 er bygget. Det nedre terrengnivået kan ikke bygges ut før ny fv. 6798 er ferdigstilt, med unntak av søndre del av BKB1 (kan ha adkomst fra Øyanveien).

8 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

I ROS-analysen er mulige uønskede hendelser ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger **for** og virkninger **av** planforslaget.

Sjekkliste til Multiconsult ASA er gjennomgått i henhold til krav i plan- og bygningsloven og det er vedlagt et eget dokument ROS-analyse. Vurderingene er gjort for å finne mulige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet. Videre om det er behov for endringer i slike forhold som kan komme av planlagt utbygging.

Tabell 8-1: Grønt er utenfor risiko-området, gult krever tiltak.

Aktuelle tema: Risiko- og sårbarhetsanalyse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko
Elveflom	Mindre sannsynlig	Mindre alvorlig	
Skog-/lyngbrann	Lite sannsynlig	Alvorlig	
Fare for akutt forurensing på land eller i sjø, oljeutslipp etc.	Mindre sannsynlig	Mindre alvorlig	
Ulykke med farlig gods	Mindre sannsynlig	Alvorlig	
Ulykke i avkjørselspunkt	Mindre sannsynlig	Alvorlig	
Ulykke med gående/syklende	Mindre sannsynlig	Alvorlig	
Ulykke ved anleggsgjennomføring	Lite sannsynlig	Alvorlig	
Fare for sabotasje/ terrorhandlinger	Lite sannsynlig	Svært alvorlig	

Vurdering av tiltak for å unngå uønskede konsekvenser:

Ulykke med farlig gods, i avkjørselspunkt og med gående/syklende

Beskrivelse: Det kan skje ulykker med kjøretøy som frakter farlig gods. Det vil alltid være en viss risiko for ulykker i avkjørselspunkt, for eksempel ved at kjøretøy ikke overholder vikeplikt eller at det er dårlig sikt. Ulykker med gående/syklende kan skje ved kryssing av veg og når de ferdes langs vegkant.

Avbøtende tiltak: Utforming og bygging av veg/avkjørsler skal skje i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100. Det er lagt inn frisktsoner i alle kryss. I frisktsonene er det ikke tillatt med gjenstander eller vegetasjon som hindrer sikt. Ny fv. 6798 får en høyere standard på vegens utforming og gående og syklende er adskilt fra biltrafikk. I Kirkevegen bygges det sammenhengende fortau i påvente av ny fv. 6798. Når ny fv. 6798 er ferdigstilt og klar for bruk, vil Kirkevegen degraderes ved at vegen stenges for normal trafikk og brukes som gang-/sykkelveg. Det vil bli tillatt med kjøring i Kirkevegen i forbindelse med vedlikehold av trafostasjon og til beredskapsatkomsten til Værnes garnison.

Fare for sabotasje/terrorhandling

Beskrivelse: Et beredskapsbygg kan være et aktuelt mål for sabotasje/terror. Ødeleggelse av beredskapsbygg vil ramme et viktig beredskapselement i kommunen og vil kunne hindre utrykning. Skadeomfang ved sabotasje/terrorhandlingen kan sette viktig beredskap ut av spill slik at andre skader/branner ikke begrenses eller forhindres.

Avbøtende tiltak: Kommunene er forpliktet til å ha en beredskapsplan og avholde øvelser.

9 Innkomne merknader

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet 6 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene er kort oppsummert under og følger i tillegg som eget vedlegg.

Statens vegvesen Region midt (SVV), brev datert 05.10.2015:

Det er positivt at det legges til rette for gang- og sykkelveg i området. Det er viktig for å bidra til målet om et sammenhengende gang- og sykkelvegnett. Det er ingen øvrige merknader til planvarslet.

Forslagsstillers kommentar: Innspill er tatt til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), brev datert 07.09.2015:

Grunnet begrenset kapasitet i perioden fremover vil ikke NVE komme med konkrete innspill til melding om oppstart av planarbeid. Det er lagt ved en sjekkliste som kan benyttes. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklisten skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem av plandokumentet hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- og skredfare.

Forslagsstiller kommentar: Sjekklisten er gjennomgått og NVE vil få planen på høring.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (FM), brev datert 23.09.2015:

Viser til «grønn sterk» som ble fastlagt i kommuneplanens arealdel. FM legger til grunn at det området som nå skal reguleres, i sin helhet ligger innenfor «grønn strek». FM forutsetter at det må legges til rette for en høy utnytting av arealene, herunder vurderes kombinasjonsformål gjennom å bygge i høyden. En minimum utnyttingsgrad som forutsetter høy utnytting av arealene, fastsettes jf. regional plan for arealbruk. FM ber om at planløsningen reflekterer at «grønn strek» ligger i reguleringsgrensen møt øst, dette på en slik måte at den langsiktige grensen mellom byen og de store sammenhengende jordbruksområdene klart kommuniseres gjennom plangrepet.

FM minner at det her er behov for å sette av tilstrekkelig areal for sykkelparkering. For øvrig minner FM om kommuneplanens retningslinje for utbygging av Øymoen/Veisledda N10 og om en åpen og inkluderende medvirkningsprosess.

Tiltaket ligger innenfor støysonekart i rød og gul sone. Det kan synes fornuftig å etablere hensynssoner i forhold til støy. Grenseverdier for støy må overholdes og gjøres gjeldende for planen jf. retningslinje T-1442/2012. FM forutsetter at støykilder blir kartlagt og at det gjøres en støyfaglig vurdering av samlet støybelastning. Det må gjøres en vurdering av hvilke type virksomheter som er egnet i forhold til ulik grad av støybelastning. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker.

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, blant annet verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv og må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Forslagsstiller kommentar: Innspill er fulgt opp og beskrevet gjennom planbeskrivelsen og i bestemmelsene.

Nord-Trøndelag fylkeskommune (FK), brev datert 28.09.2015:

Planområdet vil bli en forlengelse av Stjørdal byområde og en klar avgrensing av byområdet mot Evjegrøfta og kulturlandskapet videre østover. Det må legges vekt på god utforming og plassering av ny bebyggelse, og på god tilgjengelighet. FK anbefaler at plassering av bebyggelsen styres ved hjelp av byggelinje mot ny veg. Det må gjøres rede for tiltakets estetiske virkninger, både i seg selv, i forhold til nære omgivelser og med fjernvirkning.

For å sikre høy utnyttelse av dette sentrale næringsarealet, anbefales det at det stilles krav til både maksimum og minimum utnyttingsgrad. FK har ingen merknader til at næringsbebyggelse eventuelt suppleres med formål offentlig tjenesteyting; brannstasjon.

Rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel i forhold til Kirkevegen må opprettholdes i bestemmelsene til reguleringsplanen. FK anser at omlegging av Kirkevegen må være en klar forutsetning for lokalisering av brannstasjon til dette området.

På bakgrunn av tidligere funn av automatisk fredete kulturminner i nærområdet, har FK behov for å registrere/befare planområdet for å undersøke om tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Er det automatisk fredete kulturminner i planområdet, må disse enten legges inn som hensynssone d) i planen eller man kan vurdere om det er aktuelt å søke dispensasjon fra fredningen.

Forslagsstiller kommentar: Innspill er fulgt opp og beskrevet gjennom planbeskrivelsen og i bestemmelsene.

NTE Nett AS, e-post datert 02.11.2015:

I planforslaget må det tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for NTE å etablere og drifte. Det er vedlagt utsnitt av ledningskart for området. NTE forutsetter at anleggene blir hensynstatt i planarbeidet og gjør oppmerksom på at eksisterende nettanlegg ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Nye strømforsyningsanlegg må planlegges i samarbeid med NTE og kostnader må dekkes av utbygger.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og eller nettstasjoner.

Forslagsstiller kommentar: Innspill er tatt til etterretning.

Endringer:

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen er endret/oppdatert etter gjennomført høring.

Stjørdal, mars 2017.

Reguleringsavd.

