



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	194/23	15.11.2023
Kommunestyret	125/23	30.11.2023

### **Sluttbehandling av områdeplan for 1-266 Ydstines næringsareal**

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret områderegulering for Ydstines næringsareal med plan-id: 1-266, med plankart, sist revidert 23.03.2023 og planbestemmelser, sist revidert 01.11.2023.

**PS 194/2023 Sluttbehandling av områdeplan for 1-266 Ydstines næringsareal**

**Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 194/2023 i møte den 15.11.2023:**

*Avstemning:*

#### **Innstilling:**

*I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret områderegulering for Ydstines næringsareal med plan-id: 1-266, med plankart, sist revidert 23.03.2023 og planbestemmelser, sist revidert 01.11.2023.*

For forslaget stemte 11: Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt som følger:

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret områderegulering for Ydstines næringsareal med plan-id: 1-266, med plankart, sist revidert 23.03.2023 og planbestemmelser, sist revidert 01.11.2023.

**PS 125/2023 Sluttbehandling av områdeplan for 1-266 Ydstines næringsareal**

**Kommunestyrets behandling av sak 125/2023 i møte den 30.11.2023:**

**Habilitet:**

Kommunedirektør Tor Jakob Reitan stilte spørsmål om sin habilitet, da hans bror har kommet med innspill til planen som en av de nærmeste naboene til området dette gjelder og hvor omlegging av Byabekken kan bli aktuelt.

**Habilitetsvurdering:**

Kommunedirektør Tor Jakob Reitan blir inhabil til å behandle saken etter forvaltningsloven § 6, 1 ledd bokstav b.

Kommunalsjef Samfunn, Erik Fenstad trådte inn som fungerende kommunedirektør under behandling av saken.

*Avstemning:*

**Innstilling:**

Utvalg Plan og Miljø 15.11.2023

*I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret områderegulering for Ydstines næringsareal med plan-id: 1-266, med plankart, sist revidert 23.03.2023 og planbestemmelser, sist revidert 01.11.2023.*

For forslaget stemte 35: Ann-Inger Leirtrø (Ap), Anne Karin Veisetaune (Ap), Elisabeth Suzen (Ap), Idar Aspmodal (Ap), Inger Johanne Overvik Uthus (Ap), Jan Inge Kaspersen (Ap), Kristin Almhjell Jenssen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Håkon Grendal (Frp), Johan Aarbu (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Renate Trøan Bjørshol (H), Rune Larsen (H), Ann Elisabeth Monsen Òli (INP), Annette T. Jensen (KrF), Gunnar Uglem (MDG), Geirr Tjash Hagen (Pp), Johannes Fagervold (R), Anna Margrete Kvål (Sp), Eli Arnstad (Sp), Erik Bjørgum (Sp), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Karen Elverum (Sp), Knut Egil Kvarving (Sp), Mona Raaen (Sp), Nils Nordbotn (Sp), Roar Brekken (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Sigurd Bakheim (Sp), Tor Helge Forbord Slind (Sp), Torgrim Hallem (V)  
Imot forslaget stemte 2: Gudrun Lidal (SV), Morten Harper (SV)

Dermed er innstillingen vedtatt som følger:

I medhold av plan - og bygningslovens §12-12 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret områderegulering for Ydstines næringsareal med plan-id: 1-266, med plankart, sist revidert 23.03.2023 og planbestemmelser, sist revidert 01.11.2023.

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 6 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 7 Korrespondanse ifm opphevelse av innsigelser
- 8 Uttalelse fra Statens Vegvesen
- 9 Uttalelse fra Direktoratet for Mineralforvaltning
- 10 Uttalelse fra Bane NOR
- 11 Uttalelse fra DSB
- 12 Uttalelse fra K.Reitan
- 13 Konsekvensanalyse Naturmangfold
- 14 Støyberegning
- 15 Vurdering av fjellskjæring Ydstinesberga
- 16 Overvannsplan
- 17 Saksframstilling for 1. gangs behandling
- 18 Tilbakemelding fra forslagstiller vedrørende innsigelser
- 19 Tilbakemelding fra Statsforvalter

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- 1 Kommuneplanens arealdel 2013-2022
- 2 Fastsatt planprogram, sak 99/17

### **Saksopplysninger:**

#### **BAKGRUNN**

På vegne av grunneier Per Annar Ydstines, har Prosjektutvikling Midt-Norge utarbeidet et forslag til reguleringsplan på deler av eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre. Planen er utformet som en områdeplan etter plan - og bygningslovens §12-2 med krav til utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner for delområder innenfor områdeplanen. Områdeplanen er utarbeidet med konsekvensutredning ut ifra planprogram vedtatt i kommunestyret den 14.12.2017.

#### **PLANOMRÅDET**

Planområdet ligger ca. 4 km øst for Stjørdal sentrum mellom E14 og Ydstinesberga, og består av to topografisk adskilte deler, en flat og en bratt. Den flate delen inngår i elvesletta tilhørende Stjørdalselva, mens den bratte delen omfatter nedre del av

Ydstinesberga, et bratt og grunnlendt fjellterreng med vekslende busk- og skogsvegetasjon. Tilliggende areal mot øst og vest disponeres i dag til næringsvirksomhet. Området er avsatt som næringsområdet (benevnt N14) i kommuneplanens arealdel for 2013 - 2022.

#### PLANFORSLAG

Hovedformålet med reguleringsplanen er å etablere nytt næringsareal på ca. 22 daa. I tillegg legges det til rette for uttak av masser før arealet nyttes som et næringsområde. Tiltaket omfatter bl.a utsprenging, planering og skjæring mot eksisterende terreng (Ydstinesberga) i nord, utført som en nedtrapping i terrenget. Fjellskjæringen vil få en samlet høyde på totalt ca. 60 - 70 meter ved høyeste nivå, og strekker seg langs hele det nye næringsarealet. Fjellskjæringen er foreslått avsatt som vegetasjonsskjerm, og planlegges skogkledd med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten.

Det etableres en ny avkjøring fra E14 til felles intern adkomstveg med fortau gående parallelt med E14. Fra denne kan det etableres direkteavkjørsler til framtidig fradelte parseller. Det legges opp til at området kan bebygges med næringsbygg opp til 25 meter over planert terreng.

#### PLANPROSESS

Planforslaget har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling i komite plan den 24.06.2020, sak 113/20. I løpet av høringsperioden (30.06.20 - 01.09.20), har det blitt mottatt 7 uttalelser til planforslaget, hvor Dir. samfunnssikkerhet og beredskap og Bane NOR ikke har konkrete innvendinger til plansaken. De øvrige uttalelser blir referert i sammendrag nedenfor med kommunedirektørens kommentarer.

#### UTTALELSE FRA STATSFORVALTER

Statsforvalteren (da Fylkesmannen) nedla i brev av 31.08.2020 (deres ref. 2020/7843) **fire innsigelser** til planforslaget:

1. Det må være tatt inn en bestemmelse som sikrer at matjordlaget tas av, sikres og benyttes til jordbruksproduksjon i nærområdet.
2. Det må utarbeides en støyutredning (inkl. sumstøy). Resultater og avbøtende tiltak fra utredningen skal sikres i bestemmelser og omtales i planbeskrivelsen. Tabell 3 i T-1442/2016 må tas inn under bestemmelse 4.1 j). Tabell 4 i T-1442/2016 må tas inn som gjeldende for anleggsfasen for tiltak innenfor reguleringsplanen, etter gjennomføring av masseuttaket.
3. Planen må sikre hensynet til Byabekken og Stjørdalselva etter vannforskriftens §§ 4, 6 og 12, med vurdering av behovet for fangdammer/sedimentasjonsbasseng og eventuelt krav om etablering i bestemmelsene. Hensynet etter vannressursloven § 11, med bestemmelser og hensynssone, skal sikres i planen.
4. Inntil planforslaget sikrer at kravene i vannforskriften § 12 er oppfylt både for Byabekken og Stjørdalselva, fremmes det innsigelse til planforslaget.

Statsforvalter mente dessuten at det bør vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas, blant annet gjennom forsvarlig overvannshåndtering. Vurderingene må også være basert på klimaframskrivninger etter gjeldene klimaprofiler.

#### Kommunedirektørens kommentarer:

*I brev av 10.11.2021 framla kommunen løsningsforslag for å imøtekomme statsforvalterens innsigelser, hvoretter statsforvalter i brev av 30.11.2021 hevet innsigelser vedrørende matjord og støy. Kommunens forslag til å imøtekomme innsigelse mhp å sikre hensynet til Byabekken og Stjørdalselva etter vannforskriftens §§ 4, 6 og 12, førte imidlertid ikke fram. Inntil planforslaget sikret at kravene i vannforskriften §§ 4, 6 og 12 var oppfylt både for Byabekken og Stjørdalselva, forelå det derfor fremdeles innsigelse til planforslaget.*

*I brev av 16.02.2023 framla kommunen løsningsforslag for å sikre hensyn etter vannforskriften §§ 4, 6 og 12, med vurdering av behovet for fangdammer/ sedimentasjonsbasseng og eventuelt krav om etablering i bestemmelsene. Statsforvalter imøtekom de fleste av kommunens løsningsforslag, men opprettholdt imidlertid en siste innsigelse til planforslaget så lenge planbestemmelsene ikke sikret rekkefølgekrav for omlegging av bekk og at eksisterende bekkeløp for Byabekken ikke ble tilstrekkelig sikret mot gjenlegging.*

*I tråd med kravene stilt i brev fra Statsforvalter av 09.03.2023, innarbeidet kommunen rekkefølgebestemmelser i planen, og eksisterende bekkeløp for Byabekken er sikret mot gjenlegging gjennom hensynssone og bestemmelser. I brev av 01.04.2023 vurderer Statsforvalteren at med dette er den siste innsigelsen imøtekommet.*

#### UTTALELSE FRA FYLKESKOMMUNEN

Fylkeskommunen stadfester at planen legger til rette for næringsbebyggelse, hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel.

Fylkeskommunen er enig i at området kan tåle de byggehøyder det legges opp til i planforslaget, men mener at pallhøydene kunne vært lavere, for å sikre at tiltenkt vegetasjon dekker masseuttaket. Det burde vært vist med illustrasjoner hvordan beplantning vil kunne dekke såret som blir i landskapet.

Det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven.

#### Kommunedirektørens kommentarer

*Angående landskapsutforming, vises det til at fastsettelse av pallhøyder (15 meter) er vurdert i forhold til terrenghelling og hellingens betydning for brukbarhet av næringsarealet samt forholdet til bakenforliggende bergvegg. Mindre pallhøyder gir flere trinn og dermed slakkere stigning. Kommunedirektøren viser til at terrenginngrepet følger dagens skjæring i bergsiden og vil gi mindre dramatisk visuell konsekvens enn om masseuttaket hadde blitt trukket lenger øst som opprinnelig tenkt.*

*For sikring av kulturminner inntas foreslått tekst i reguleringsplanens generelle bestemmelser:*

*«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.»*

#### UTTALELSE FRA STATENS VEGVESEN

Planområdet grenser i sør mot igangsatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg Stjørdal - Hegramo langs E14. I forslag til plankart er det avsatt en stripe areal mellom E14 og planområdet, hvor det skal være tatt høyde for planlegging og bygging av gang- og sykkelvegen. Planbeskrivelsen opplyser at avstand mellom planområdet og senterlinje E14 ca. 13 meter. Dette er i tråd med våre tidligere innspill, dog burde avstand mellom planområdet og E14 (senterlinje) på minimum 13 m målsettes i kartet. Også kryssutformingen med E14 og avstand til byggegrensene burde målsettes. Det opplyses for øvrig at det bør benyttes kantsteinsavslutning av gang- og sykkelveg aht plassbesparelse og kontroll på kjøremønsteret.

#### Kommunedirektørens kommentarer

*Det vises til plan for gang- og sykkelveg (plan-id:1-280) langs E14, vedtatt 08.12.2021, altså etter at denne uttalelsen fra vegvesenet er gitt. Da planforslaget for Ydstines*

*næringsareal har tilpasset seg denne, skal Statens vegvesen sine interesser være ivaretatt med den vedtatte gang- og sykkelvegplanen.*

#### UTTALELSE FRA DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF savner en beskrivelse av hvor store volum som er planlagt tatt ut og bruksområder for massene. DMF minner om at samlet masseuttak på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse krever konsesjon før drift kan starte, jf. mineralloven § 43. Søknad skal sendes til DMF. Berørte parter og lokale myndigheter vil høres før konsesjon eventuelt gis.

I planens bestemmelser er det gitt føringer for trapping av terreng med høyder og dybder for terrasser i fjellet. DMF forutsetter at detaljer avklares i driftsplanen. Det bør vurderes om den beskrevne geometrien i bestemmelsene skal tas ut og erstattes med en mer generell beskrivelse om at uttakets paller skal utformes og sikres i tråd med uttakets driftsplan.

Dersom det skal lages føringer for paller i avsluttet uttak bør det vurderes om dette er mulig sett i sammenheng med muligheten for hensiktsmessig og sikker drift av uttaket. I rekkefølgebestemmelsene framgår det at det skal utarbeides en plan for sikringstiltak som skal være en del av driftsplanen for masseuttaket. Detaljer knyttet til sikringstiltak skal framgå av driftsplanen for uttaket.

I reguleringsplanen settes rammene for sikring av uttaket og det er viktig at reguleringsplanen muliggjør både sikring under og etter avsluttet drift. Det er også viktig at planen gjør det mulig å oppføre, vedlikeholde og føre tilsyn med aktuelle sikringstiltak. DMF etterlyser derfor en presisering i bestemmelsene av hvor det tillates oppføring av sikringstiltak.

#### Kommunedirektørens kommentar:

*På bakgrunn av høringsuttalelsen og etterfølgende gjennomgang med DMF er det utarbeidet en bergfaglig vurdering av fjellskjæring Ydstinesberga. Notatet har vurdert pallhøyder og pallbredder i fjellskjæringen i forhold til bergmassen og rassikringstiltak. Det vises til notat utarbeidet av Pro Invenia, datert juni 2021.*

*Konklusjonene i dette notatet ligger til grunn for arealavsett og bestemmelser for terrengutforming i reguleringsplanen. Kommunedirektøren ønsker ikke å overlate terrengutforming til driftsplanen slik DMF foreslår, da det er i allmenhetens interesse at disse forhold er fastsatt med hjemmel i plan- og bygningsloven.*

*Innenfor rammer fastsatt i reguleringsplan vil derfor driftsplan bli utarbeidet på bakgrunn av vurdering av fjellkvaliteten i Ydstinesberga samt en optimal utforming av fjelluttaket som ivaretar krav til sikkerhet både i driftsfasen samt for næringsarealet etter at driften er avsluttet, samtidig som det tilstrebes at skjæringsfoten kommer så langt ut fra E 14 at det planlagte næringsarealet kan etableres. Utredningen vil også omfatte en gjennomføringsplan som skal ligge til grunn for utforming og sikre en helhetlig gjennomføring av fjelluttaket.*

Det overnevnte er sikret i planens bestemmelser.

#### UTTALELSE FRA K.REITAN

Reitan bemerker at den planlagte gang og sykkelveien fra Hegra til Stjørdal ikke er tegnet inn i reguleringsplanen. En av alternativene er at den skal gå på nordsiden av E-14. Ber om at dette alternativet for gang og sykkelvei legges inn i planen da den vil ha betydning for utforming av næringsarealet.

#### Kommunedirektørens kommentar

*Det vises til plan for gang- og sykkelvei (plan-id:1-280) langs E14, vedtatt 08.12.2021, altså etter at denne uttalelsen er avgitt*

## Vurdering:

### FORSLAGSSTILLERS TILBAKEMELDING PÅ PLANPROSESS OG INNSIGELSER

Denne plansaken ble startet opp i 2015, og har utløst en omfattende planprosess som har medført at det har gått lang tid å få plansaken avsluttet. I epost av 02.05.2023 (jfr. vedlegg 18), uttrykker forslagstiller sin misnøye med planprosessen, hvor de hevder å ha opplevd stor motstand fra offentlige myndigheter. I de siste tre år har i særlig grad Statsforvalteren vist seg å være lite lydhøre overfor forslagsstillers argumenter i saken. Det er spesielt kravet om at bekkeløp ikke skal legges i rør og rekkefølgekrav for bekkeomlegging som forslagstiller finner å være helt urimelig.

### MER OM BEKKELUKKING OG BEKKEOMLEGGING

For å få trukket innsigelse til planforslaget, har kommunedirektøren innført en hensynssone på plankartet med tilhørende bestemmelse §7.3 som sier:

*«Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak som medfører forringelse av vannforekomsten, herunder bekkelukking og/eller bruk av bekken som resipient.»*

Forslagsstiller mener denne bestemmelsen må utgå og erstattes av:

*Når nytt bekkeløp for Byabekken er etablert, kan området som omfattes av hensynssonen nyttes som næringsareal, samt at bekkeleiet kan nyttes som resipient for overvann fra næringsarealet.* Dette innebærer bekkelukking og medfører opprettholdelse av innsigelse fra Statsforvalter.

Byabekken har stabil vannføring og går allerede i rør under Ydstines industriområde, noe som har negativ innvirkning på bekken som anadrom strekning. Rørføringen er et betydelig vandringshinder for fisk og insekter. Kommunen ønsker å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand ved å lede vannet fra Byabekken ned i Ydstinesbekken, da den har kapasitet til større vannføring. Her må det anlegges en ny kulvert under E14 som legger til rette for fiskeoppgang. Dette prosjektet er beheftet med stor usikkerhet mhp. finansiering, særlig når NVE har konkludert med at de ikke ønsker å ta ansvaret for bekkeomleggingen. De uttrykker også skepsis til om fallet på strekningen (og dermed hastigheten på vannet) er stor nok til å kunne oppfylle målsetningen om bedring i vannforekomstens økologiske tilstand.

Ifølge Statens vegvesen vil eksisterende løp for Byabekken ha en viktig funksjon for håndtering av vann i perioder med stor vannføring. Det vises til Statsforvalters bekymring for at nytt bekkeløp ikke er rustet til å ta unna vannmengdene fra Byabekken, herunder mangelfull erosjonssikring. Dagens bekkeløp for Byabekken må derfor holdes åpent for å fungere som et «overløp», selv om bekken eventuelt legges om. Kommunedirektøren viderefører derfor bestemmelsen §7.3 som sikrer at bekken ikke kan legges i rør.

### MER OM REKKEFØLGEKRAV TIL BEKKEOMLEGGING

For å imøtekomme Statsforvalters innsigelser til håndtering av bekkeomlegging for Byabekken, som opprinnelig var basert på at dagens trasè for Byabekken skulle legges i rør, foreslo kommunedirektøren følgende rekkefølgekrav:

- a) Før rammetillatelse gis for ny næringsbebyggelse i området BN, skal omlegging av Byabekken være utført.
- b) Det omlagte bekkeleiet skal legges i et kulvertløp under E14, for så å gå i dagens grøft (Ydstinesbekken) til Stjørdalselva, og skal utformes som en naturlig bekk med variert substrat, sving og tilstrekkelig kantvegetasjon. Ny kulvert under E14 skal være så bred at det dannes et naturlig bekkeleie inne i kulverten. Det skal ikke etableres hindre for fiskevandring.
- c) Planlegging, prosjektering og gjennomføring av bekkeomleggingen skal utføres av fagkyndige, herunder biolog med kompetanse i ferskvannsökologi som skal

*kontrollere bekkeleiet under oppføring.*

- d) Før det settes vann på det nye omlagte bekkeleiet, skal spredte utslipp til Ydstinesbekken være sanert.*
- e) Før dagens bekkeleie gjennom industriområdet frakoples som vandringsløp for fisk, skal det foreligge dokumentasjon på at fiskevandringen gjennom det nye omlagte bekkeleiet fungerer som planlagt.*

Gitt at dagens bekkeleie ikke vil bli lagt i rør, og er beskyttet med hensynssone, og avrenning fra virksomheten går i eget rensesystem ut i Stjørdalselva lenger øst, så ser ikke kommunedirektøren at rekkefølgekrav for å sikre bekkeomlegging har noe i denne planen å gjøre. Dette fordi kravet om bekkeomlegging var opprinnelig et vilkår for å kunne legge dagens bekk i rør etter omlegging. Nå framstår rekkefølgekravene som urimelige, og kan i verste fall føre til at næringsområdet ikke kan etableres. Dette vil i så fall være i strid med kommuneplanens arealdel.

På denne bakgrunn har kommunedirektøren hatt en dialog med Statsforvalter i håp om at rekkefølgekravene kan trekkes. Dette er betinget av at dagens bekkeløp er sikret mot gjenlegging med hensynssone.

I brev av 26.10.2023 (jfr. vedlegg 19) aksepterer Statsforvalter at rekkefølgebestemmelser for bekkeomlegging tas ut av reguleringsplanen. Dette forutsetter at bestemmelse for hensynssone naturmiljø (§7.3) videreføres. Rekkefølgebestemmelsene kan ivaretas i egen prosess for omlegging av bekken. I vedlagte planbestemmelser er rekkefølgekravene fjernet.

#### KONKLUSJON

Innkomne merknader er gjennomgått og kommentert, og delvis tatt til følge. Innsigelser fra Statsforvalter er håndtert og alle innsigelser er trukket. Kommunedirektøren anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt.