



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	113/20	24.06.2020

1-266 Ydstines næringsareal - områderegulering til 1. gangs behandling

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 24.06.2020

I medhold av Plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø å legge ut til offentlig ettersyn reguleringsplan for 1-266 Ydstines næringsareal, som vist på plankart, merket Prosjekt Utvikling, datert 15.01.2020, med tilhørende planbestemmelser datert 15.01.2020, sist revidert 25.05.2020.

Før reguleringsplan sendes på offentlig ettersyn, skal plankartet rettes opp i henhold til det som framgår av vurderingsavsnittet.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 24.06.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av Plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø å legge ut til offentlig ettersyn reguleringsplan for 1-266 Ydstines næringsareal, som vist på plankart, merket Prosjekt Utvikling, datert 15.01.2020, med tilhørende planbestemmelser datert 15.01.2020, sist revidert 25.05.2020.

Før reguleringsplan sendes på offentlig ettersyn, skal plankartet rettes opp i henhold til det som framgår av vurderingsavsnittet.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 15.01.2020
2. Planbestemmelser, datert 15.01.2020, sist revidert 25.05.2020

3. Planbeskrivelse med vedlegg, datert 15.01.2020
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 02.09.2019
5. Konsekvensanalyse Naturmangfold, datert 20.02.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Planprogram, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17
2. Fastsatt planprogram for 1-266 Ydstines næringsareal, vedtatt 14.12.17.
3. Endring av planområdet, vedtatt 22.11.2018

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.

Hensikten med planen er for tiltakshaver et ønske om å opparbeide areal for næringsvirksomhet for å fremme verdiskapning og næringsinteresser for egen bedrift og andre virksomheter som ønsker å etablere seg i området.

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.

Planområdet er avgrenset langs grense til naboeiendom i vest, mot nord til nedenfor de bratteste delene av Ydstinesberga og i øst mot kalkrikt fjell inne på eiendommen gnr/bnr 109/1. I sør går planavgrensningen parallelt langs E14 (ca.13 meter fra senterlinje). Planområdet strekker seg om lag 400 m langs E14 og mellom 60 – 150 m i nordlig retning (horisontalt målt) opp i åsen ovenfor.

PLANSTATUS

Området er avsatt som næringsområdet (benevnt N14) i kommuneplanens arealdel for 2013 – 2022.

Mot vest overlapper planområdet del av eksisterende reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 266, fra 1987. I denne delen av planområdet har det hittil ikke vært noen utbygging. Mot sør grenser planområdet mot igangsatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg Stjørdal – Hegra langs E14.

PLANFORSLAG

Hovedformålet med reguleringsplanen vil være å etablere nytt næringsareal på ca. 22 daa. 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 foreslås etablert 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. Alle øvrige felles infrastrukturanlegg som vann, spillvann, overvann, høy- og lavspenstforsyning og tele- / fiberanlegg, tenkes lagt i adkomstvegen.

Det legges opp til at området kan bebygges med næringsbygg opp til 25 meter over planert terreng. Innenfor formålet næringsbebyggelse tillates inntil 80% bebygd areal pr. tomt.

PLANPROSESS

Plantype

Planen er utformet som en områdeplan etter plan – og bygningslovens §12-2 med krav til utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner for delområder innenfor områdeplanen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er konsekvensutredet etter plan- og bygningslovens § 4-2 med henvisning til forskriftens § 2 f): Reguleringsplaner for tiltak etter vedlegg I – listen. For dette planforslaget gjelder første punkt i vedlegg I – listen, som lyder: «*Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 kvadratmeter eller som omfatter et planområde på mer enn 15 daa*».

Stjørdal kommunestyre vedtok i møte den 14.12.2017, planprogram for 1-266 Ydstines næringsareal, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17. Planprogrammet er fastsatt som grunnlag for utarbeiding av områdeplan med konsekvensutredning.

INNSPILL TIL PLANOPPSTART MED PLANPROGRAM

Planprogram utarbeidet av prosjektutvikling Midt-Norge AS, har vært utlagt til offentlig ettersyn sammen med varsel om planoppstart. Det er kommet inn 10 innspill til varselet:

Bane NOR SF og Sametinget har ingen merknader til saken.

NVE viser til vedlagt sjekkliste som konsulent selv kan benytte for å vurdere hvordan NVE ansvarsområde blir ivaretatt i plansaken. Det må komme tydelig fram i plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort.

Karsten Reitan, hjemmelshaver for nabotomt gnr/bnr. 111/1, ber om at støyproblematikk tas med i konsekvensvurdering, da støyen i dag fra både E14, næringsvirksomhet og fra fly (forsterket av resonans pga nærhet til fjell) reduserer livskvaliteten til beboere i nærområdet.

Direktoratet for mineralforvaltning viser til at det innenfor planområdet skal drives masseuttak for arealet nyttes til næringsvirksomhet. Dersom uttaket vil pågå over lengre tid bør det vurderes å regulere området til råstoffutvinning først og næringsformål senere, evt. benytte seg av tidsbestemt formålsendring, hvor dette framgår av bestemmelser som også kan henvise til særskilt tillatelse etter mineralloven, herunder krav om konsesjon med driftsplan. Steinbrudd med bratte skrenter kan utgjøre fare for mennesker og dyr, og det er viktig at man i reguleringsplan vurderer sikringstiltak og setter av tilstrekkelig areal til dette.

NTE Nett påpeker at en høyspentledning krysser planområdet og det vises til en eksisterende plan for området, jfr. vedlagt utsnitt av ledningskart. NTE forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i plan og bestemmelser. Skulle tiltak i planområde medføre flytting, nyanlegg eller forsterkning av ledningsnettet, må tiltakshaver dekke kostnadene.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag er opptatt av at det tilrettelegges for høy utnyttning og arealeffektive løsninger, men påpeker at planområdet delvis ligger i røde og gule støysoner og

frarår etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål. Støykrav (inkludert anleggstøy) må synliggjøres og gis en rettslig status gjennom reguleringsbestemmelsene.

Planavgrensingen går utover det som er avsatt i kommuneplanens arealdel og planutvidelsen omfatter edelauvskog (viktig art) og alm (rødlisteart). En konsekvensvurdering ihht. naturmangfoldsloven forutsetter at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, herunder kartlegging av viktige naturtyper og artsregistrering med vekt på rødlistearter og avklaring på områdets betydning for fugl samt fremmede arter.

Nord-Trøndelag fylkeskommune viser til at terrenget i bakkant av planområdet er bratt og det må tas særlige landskapsmessige hensyn ved utforming av masseuttaket. Det kan ikke sees at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk vernede kulturminner. Kjent vernet lokalitet (id.nr. 56427 i Askeladden) ligger høyere opp i berget og blir ikke skjemet av planlagte tiltak. Dog minnes det om aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.

Veidekke Industri AS viser til planforslag hvor det framgår at det skal etableres en ny tilførselsveg med flytting av eksisterende avkjørsel lenger mot øst. Dette vil medføre store konsekvenser for de veletablerte virksomhetene på naboeiendommene i vest. Konsekvensene er beskrevet inngående i vedlagt skriv fra Veidekke, jfr. planbeskrivelse.

Statens vegvesen registrerer at tidligere innspill er tatt med i planforslaget. Pga usikkerhet om hvordan framtidig E14 med gang- og sykkelveg skal utformes, synes vegvesenet det er fornuftig at det avsettes areal til framtidig gang- og sykkelveg i reguleringsplanen.

Redusert planområde

På bakgrunn av innvendinger fra naboer, uttalelse fra Statens Vegvesen og konklusjoner gitt i miljøfaglig utredning (MU2018-18), har planlegger og kommune i felleskap redusert planområdets utstrekning etter oppstartsvarsel.

Forslag til ny planavgrensing ble drøftet med fylkesmannen og fylkeskommunen i regionalt planforum den 3. oktober 2018. Her framkom det at forholdet til landskap, fjernvirkning og naturverdier ikke er dramatiske (ift. kommuneplanens avgrensing). Fortsatt ønske om innregulering av gang- og sykkelveg ble imidlertid vektlagt, da statlig og regionale prosjektmidler utløses lettere når det foreligger vedtatte reguleringsplaner for tiltaket.

Vurdering

AREALBRUK

Næring

Planforslagets hovedformål (næringsbebyggelse - rp kode 1300) er i tråd med kommuneplanens arealdel 2013-2022, hvor det aktuelle området er avsatt til næringsformål (N14). Området kan dermed nyttes til industri-, håndverks-, og lagervirksomhet med tilhørende administrasjon.

Det understrekes at området med dette ikke kan nyttes til forretning/handel og tjenesteyting, da disse virksomhetene faller inn under andre hovedformål. Til det sistnevnte mener kommunen at området er lite egnet til ren administrasjonsvirksomhet, da kontorarbeidsplasser i hovedsak bør ligge nær kollektivknutepunkt, jfr. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR - BATP - 2014).

Annen næring (bensinstasjon/hotell/ bevertning/messer/konferanser) er lite hensiktsmessig av hensyn til trafikksituasjonen ift. E14, støy, lite sentral beliggenhet og mer arronderingsmessige forhold (bl.a plasshensyn). Bensinstasjon krever to utkjøringer og mye biloppstillingsplass.

På bakgrunn av det overnevnte er åpninger for etablering av forretninger, overnatting/bevertning og bensinstasjon fjernet fra planbestemmelsene. Dog er det åpnet for noe engros og direktesalg fra virksomheten, men uten at det framgår hvor stor prosentvis andel av virksomheten dette gjelder for. I samråd med utbygger burde dette avklares før saken går til endelig vedtak.

Masseuttak

Store deler av planområdet vil først være masseuttak før hele arealet etter hvert skal nyttes til næringsformål. Derfor har kommunedirektøren funnet det hensiktsmessig å innføre bestemmelser for driften av masseuttak, med krav om nedtrapping mot eksisterende terreng, driftsplan og konsesjonsbehandling. Dette skal ivareta merknader fra Direktoratet for mineralforvaltning og regionalt planforum.

Dog finner kommunedirektøren at konsekvensutredning/planbeskrivelse underkommuniserer konsekvensene av selve masseuttaket. I den forbindelse burde konsekvensutredningen i større grad ha omhandlet *ressurskonsekvenser* (forekomst, behov for råstoff, transportmåter) og *driftskonsekvenser* (støy, støv forurensing, transport).

Planbestemmelsene sikrer som et minimum at det overnevnte ivaretas i driftsplaner og søknad om tiltak. Det vises til planbestemmelsen §3.7 og rekkefølgekrav i §8.

BEBYGGELSENS UTFORMING

Bebyggelsen i næringsarealet langs E14 skal oppføres utenfor en byggegrense som ligger 25 meter ut fra senterlinjen for E14. På grunn av den rette linjeføringen på europavegen forbi planområdet, vil ikke bebyggelsen få noen innvirkning på siktforholdene langs vegen eller en framtidig gang- og sykkelveg på strekningen. Bebyggelsen kan bli 25 meter høy (dvs. ca. 32 meter over havet), men er langt unna en overskridelse av høyden på fjellskjæringen (60-70 meter over havet). Kommunedirektøren finner derfor ikke byggehøyden å være problematisk mhp. silhuettvirkning. Ifm utarbeidelse av detaljplaner bør allikevel utforming av bygg vies oppmerksomhet spesielt med tanke på fasadematerialer og fjernvirkning.

TRAFIKAL INFRASTRUKTUR

Adkomst

Ny framføring av felles adkomstveg med fortau og parkering gir et rasjonelt utgangspunkt for utparsellering av tomter. Det innreguleres en ny inn- og utkjøring fra E14. Innvendinger fra nabo i vest, Veidekke Industri, er ivaretatt da planen ikke berører dem, og de får beholde sin avkjørsel slik den er i dag.

Gang- og sykkelveg

Planutkastet tar høyde for ny gang- og sykkelveg langs nordsiden av E14. Vegvesenet registrerer med dette at deres tidligere innspill i planprosessen er hensyntatt. Da det er usikkert hvordan framtidig E14 med gang- og sykkelveg skal utformes, mener vegvesenet at det er tilstrekkelig med et arealavsett som tar høyde for en mulig framføring av gang- og sykkelveg på denne siden av E14.

NATURMANGFOLD

Planer som påvirker naturområder skal alltid vurderes etter §8-12 i Naturmangfoldloven.

Det innebærer at naturtyper med tilhørende arts mangfold og økologiske prosesser, samt arter og deres genetiske mangfold skal ivaretas i størst mulig grad. Utover dette inngår

også hensynet til geologi og landskap til begrepet naturmangfold.

Det har blitt utarbeidet en miljøfaglig rapport (MU2018-18) for planområdet, jfr. vedlegg 5. På bakgrunn av feltarbeid beskriver rapporten tre verdifulle naturtyper, (hvor A er den viktigste), som er lokalisert innenfor planområdet:

A: Åpent kalkmarksområde (Stor naturverdi, merket 3 på kart)

B: Edeløvskog (Middels naturverdi, merket 2 på kart)

C: Gråor-Heggeskog (Noe naturverdi, merket 1 på kart)

Som skadereduserende tiltak er plangrensa mot øst avgrenset mot kalkmarksområdet (A), som utelukker et sammenhengende næringsområde østover til Bergskeiva.

Innregulert næringsareal overskrider arealavsett for næring i kommuneplanens arealdel mot nord. Dette medfører terrenginngrep i områder med naturtyper som edelauvskog (registrert i naturbasen som viktig art). Det er videre grunn til å tro at en rik fuglefauna holder til her. Selv om beskæringen av planområdet mot øst skjærer den viktigste naturtypen, er kommunedirektøren noe betenkt over det betydelig terrenginngrepet som tiltaket forutsetter.

VERN OG BEVARING

Kulturminner

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med kjente automatisk freda kulturminner, men det minnes om aktsomhets - og meldeplikten etter kulturminneloven. Dette er nedfelt i planbestemmelsene. Det ligger automatisk freda kulturminner ca. 250 meter lenger øst for planområdet (runer) og 350 meter nordøst for planområdet (helleristning). I henhold til SEFRAK er ikke nyere tids kulturminner registrert i planområdet.

Landskapsvern

I utgangspunktet stiller kommunedirektøren seg skeptisk til at planområdet går utover areal avsatt i kommuneplanens arealdel, da dette medfører at ivaretagelse av biologiske mangfold og landskapsvirkninger vanskeliggjøres. Av hensyn til drift og arrondering er det allikevel forståelig, da en akseptabel tomtebredde for et bebyggbart næringsareal i dag bør kunne gi plass til bygg med bredde 30 – 40 meter som et minimum for å være attraktive i markedet. Videre virker det rent topografisk mer naturlig at plangrensen følger den markerte skrenten mot nordøst enn kommuneplanens noe skjematiske avgrensing. Dette kan også utnyttes fordelaktig med hensyn på fjernvirkningen av tiltaket. Fjellskjæringen planlegges skogkledd med trebeplantning på fjellhyllene og eventuelt ved foten slik at den i løpet av 20 – 30 år fra avstand ikke vil framstå så visuelt dominerende.

Dog savner kommunedirektøren i større grad en visuell dokumentasjon på landskapskonsekvenser (fjern- og nærvirkning, landskapsendring og istandsetting) enn det som foreligger i planbeskrivelsen, gjerne dokumentert i form av landskapsprofiler sammenstilt med eksisterende terreng, landskapsplan med driveretning og oppriss av fjellskjæring/nedtrapping sammenstilt med terrenget rundt.

RISIKO OG SÅRBARHET

Ihht. plan - og bygningslovens §4-3 skal det foreligge en analyse av risiko - og sårbarhet for

planområdet. Analysen er vedlagt planbeskrivelsen. Planområdet ligger innenfor faresone for skred, hvor det er planlagt et betydelig terrenginngrep i form av en fjellskjæring. Tiltakets påvirkning på stabilitet og risiko for skred skal være gjenstand for geoteknisk vurdering, som skal gjøres ifm. konsesjonssøknad, hvor eventuelle krav til avbøtende tiltak vil bli stilt. Krav til dette er nedfelt i planbestemmelsene. Siden området berører et potensielt skredområde og fjellskjæringen allerede er beskrevet i planen, mener kommunedirektøren at en geoteknisk vurdering helst burde foreligge med dette planforslaget.

Sikkerhet for 200-årsflom er sikret med minste høyde på grunn (6.5 moh). Dette svarer ut merknad fra NVE.

Trafikksikkerheten er ivaretatt med siktlinjer og hensynssoner ved utkjøring til E14, samt innregulert internt fortau langs adkomstveg.

HELSE OG MILJØ

Den største helsemessige utfordringen er knyttet til støy fra midlertidig masseuttak, og støy fra næringsvirksomheten. Overholdelse av forurensingsforskriftens maksimalt tillatte støygrenser mot nabo med støyfølsomme bruksformål er nedfelt i planbestemmelsenes §3.7 og §4.1.

MERKNADER TIL PLANKARTET

Basiskartet inneholder flater og ulike linjekoder. Dette er ikke i tråd med framstillingskrav iht. kart- og planforskriften, og må endres. Hensynssone for friskt går utover plangrensen, og er derfor ikke gyldig rent juridisk. Det foreslås at hensynssone begrenses til å gjelde innenfor plangrensa, og at siktlinjene går utenfor som illustrasjon. Ny plan for gang- og sykkelveg må da påføre tilsvarende hensynssone i sitt plankart. Det foreslås at plankartet rettes opp før planforslaget sendes på høringsrunde.

KONKLUSJON

Da planforslaget er i tråd med overordnede planintensjoner anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det formidles dog en betenkning knyttet til utvidelsen av planområdet nordover, utover arealavsett for næringsformål i kommuneplanens arealdel, og de konsekvenser dette kan få for naturmiljø og fjernvirkning.