

Se adresseliste

Heim, 20.04.2023
Saksbehandler: ekm

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID, DETALJPLAN FOR HOLMSVINGEN NÆRINGSOMRÅDE PLANID 5029

Allskog skal på vegne av Nesbø Eiendom utarbeide reguleringsplan, detaljplan, for eiendommen gnr 136 bnr 7 i Hegra.

Formålet med planen

Formålet med planen er legge til rette for en etablering av et kombinasjonsbygg med formålene verksted, lager og personalrom for Næsbø Eiendom.

Beliggenhet

Området ligger i Hegra sør for Stjørdalselva med adkomst fra Sørsidevegen.



Planområdet

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er opparbeidet gjennom igjenfylling av et gammelt grustak, påbegynt en gang mellom 1964-1976. Terrenget på tomte er tilnærmet horisontalt med terreng høyde ca. kote +8,3 - +9,1.

Holmsevja er del av den eldre kroksjøen som omkranser deler av Øfsti-området i Stjørdal, og er registrert i Naturbase som BN00013547, Holmsevja. NTNU Vitenskapsmuseet har på oppdrag fra tidligere Fylkesmannen i Nord-Trøndelag kartlagt et utvalg kroksjøer i fylket i 2014, deriblant Holmsevja. I NTNU Vitenskapsmuseets notat beskrives lokaliteten som eutrof (næringsrik) kroksjø, flomdam og meanderende elveparti, med lite eller ikke flompåvirket kroksjø.



Oversiktsbilde sett mot nordvest.

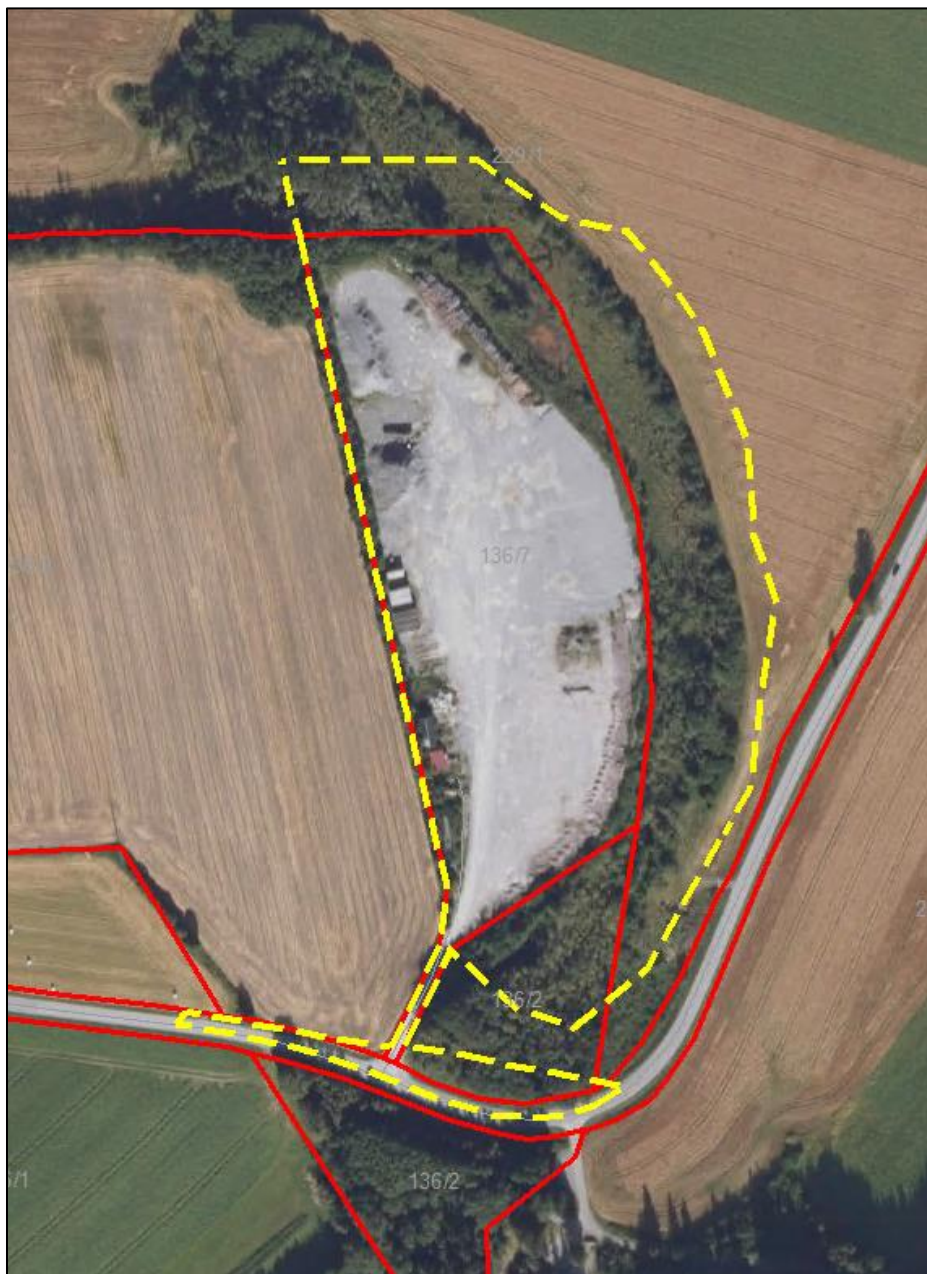
Foto: Gaute Kjærstad

På undersøkelsestidspunktet var lokaliteten gjengrodd mange steder, som følge av tilførsel av næringsstoffer via avrenning fra tilstøtende jordbruksområder, foruten vannspeilet som vist i oversiktsbildet over. Med hensyn til akvatiske invertebrater (virvelløse) dyr var lokaliteten den mest artsrike av de undersøkte lokalitetene i rapporten.

I rapporten konkluderes det med at avrenning fra nærliggende jordbruksområder bør begrenses og at den sporadiske igjenfyllingen av eiendommen, må opphøre dersom lokaliteten skal bestå.

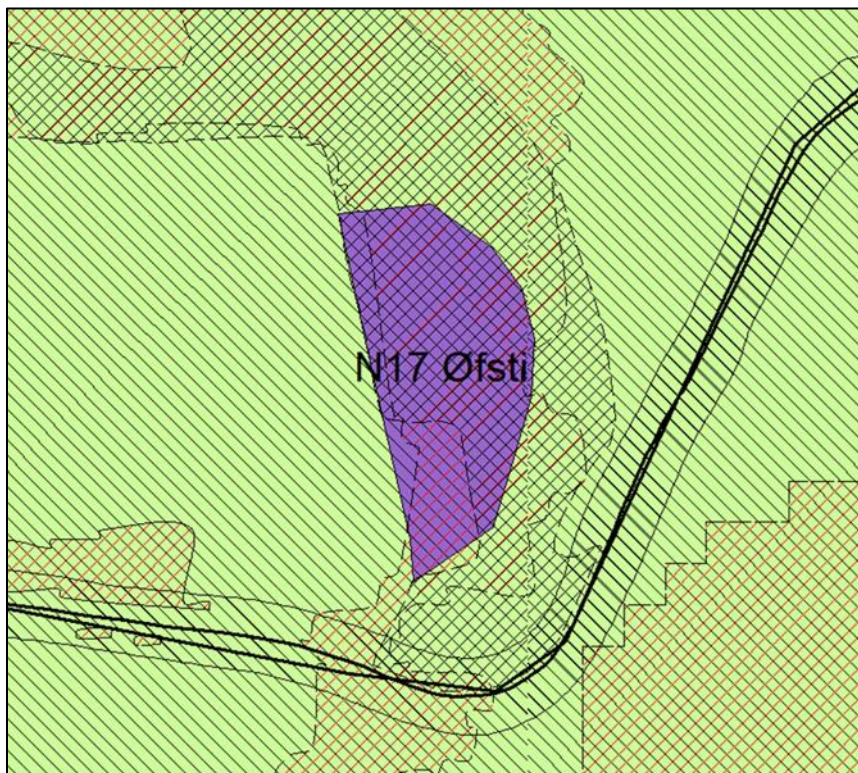
Plangrense

Plangrensen følger eiendomsgrensen til 136/7 i vest. Mot nord og øst inkluderes 229/1 og 136/2. Planområdet inkluderer også siktsoner mot Sørsidevegen.



---- Plangrense

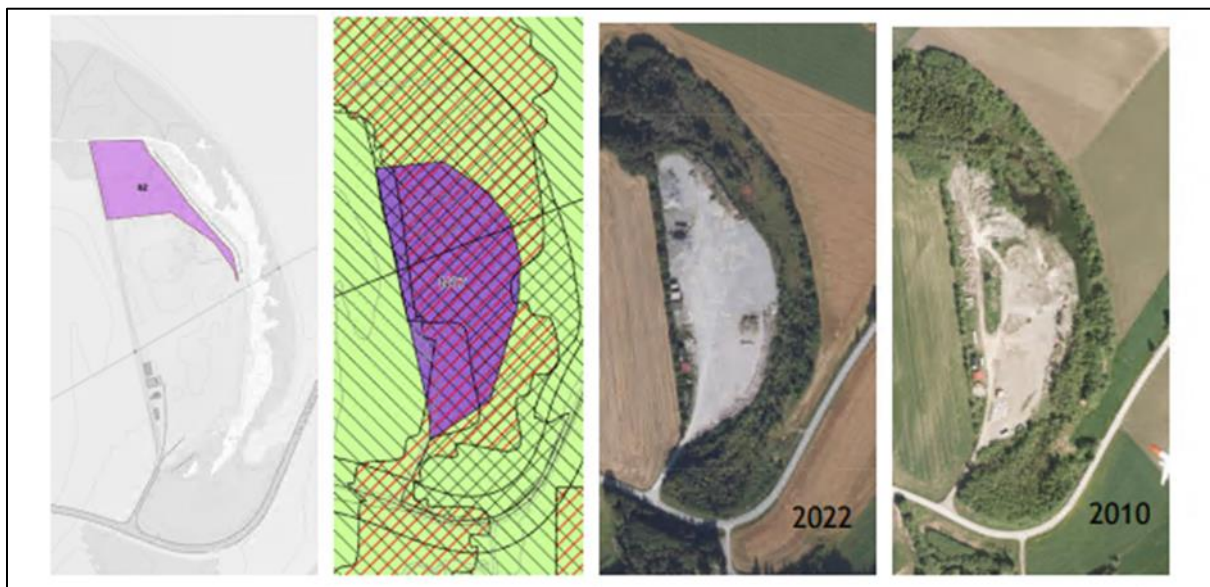
Plangrensen/avgrensningen av planområder er fastsatt på bakgrunn av følgende forhold: Kommuneplanens arealdel for Stjørdal er under revidering, og den forventes sendes på høring før sommeren i år. Næsbø Eiendom har som innspill til rulleringen et ønske om at et areal i nord også inngår som næringsformål.



Dagens arealplankart



Innspill om utvidelse mot nord



Innspillet fra Næsbø Eiendom ble behandlet politisk i Stjørdal kommune den 29 mars i år:



Området som helhet er godt egnet for den foreslåtte arealbruken, som er lager, verksted o.l. knyttet til skogbruket. Avgrensningen av N17 i gjeldende plan er ikke nødvendigvis den mest hensiktsmessige, og det er ingenting i utredningene som tilsier at området ikke kan utvides nordover. Ny avgrensning av området må sikre en tilstrekkelig stor kantsone mot vassdraget. Kommunedirektøren anbefaler at en sone på 20 meter langs vassdraget settes av til kantsone. Dette gjelder både innspillet og arealet i gjeldende KPA. Illustrasjon til venstre viser hvilke areal dette gjelder

I det pågående reguleringsplanarbeidet for området må det gjøres en mer detaljert utredning av hvordan hensynet til vassdraget skal ivaretas. Basert på denne utredningen kan man vurdere avgrensning av kantsonen på nytt, og justere den dersom det vurderes som forsvarlig.

I tillegg ble det vedtatt at Holmsevja renskes/åpnes opp mot elva for å øke overflaten på Stjørdselva ifm flom.

Med bakgrunn i ønsket om utvidelse av næringsområdet og en gjenåpning av Holmsevja, er planområdet utvidet mot øst og mot nord. Dette etter Stjørdal kommune sitt ønske. Areal for næringsområde vil da være i tråd med dagens og fremtidig kommuneplan.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt tiltak vil være å etablere et næringsbygg, som vil bestå av et kombinasjonsbygg med verksted, lager og personalrom. Hovedbygget er planlagt med et bebygd areal på 1184kvm. Det totale bebygde arealet blir gesimshøyde på 11,8m og personalbygget med en gesims på 8m.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Naturverdier: Planområdet omfattes i KPA av hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Adkomst: Adkomst som i dag fra Sørsidevegen. Siktlinjer skal ivaretas i planen.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tilgrensende terreng er i all hovedsak like flatt som i tiltaksområdet, men mot sør og sørøst stiger terrenget på mot hhv. Svartåsen og Svehaugen. Tiltaket, næringsbygget, vil være lite synlig for omgivelsene da det er vegetasjon rundt planområdet

ROS-dagens situasjon

Norconsult har utarbeidet en geoteknisk vurdering av området - Rapport datert 17.10.20221. Den konkluderer med følgende:

Flom: NVEs flomsonekart for Stjørdalselva viser at tiltaksområdet ligger innenfor flomsone for en 100-årsflom i Stjørdalselva og at stormflo ikke påvirker vannstanden i Stjørdalselva ved det aktuelle området. Videre viser vil en 200-årsflom vil kunne nå opp til kote +8,54 (NN54), som tilsvarer ca. kote +8,74 (NN2000) dersom kartverkets figur for omregning, fra NN54 til NN2000 legges til grunn. Et næringsbygg vil falle inn under sikkerhetsklasse F2 og 200-årsflom må således legges til grunn ved prosjektering. Dersom nytt næringsbygg etableres med OK gulv minimum 30cm over flomvannstand for 200-årsflom iht. NN2000, det vil si kote +9,10, vurderes kravene stilt i TEK 17 omhandlende flom og stormflo å være oppfylt.

Snø-, stein- og jordskred: Skredfarekart, viser at tiltaksområdet ikke ligger innenfor faresoner/aktsomhetsområder for snø-, stein- eller jordskred

Områdeskred: Tiltaksområdet ikke ligger i noen tidligere registrert kvikkleirefaresone. Tiltaksområdet ligger imidlertid innenfor et område som er markert som aktsomhetsområde for marin leire og tiltaket må således vurderes iht. NVEs kvikkleireveileder.

Norconsult konkluderer med at det vurderes som ikke sannsynlig at tiltaksområdet vil kunne rammes av skredmasser fra høyereliggende terreng.

Multiconsult har utarbeidet rapport for miljø: Det er registrert store mengder metallavfall i grunnen på deler av området, som vurderes å ha potensiale for spredning av forurensning til resipienter nedstrøms. For å redusere spredningspotensialet bør metallavfallet graves opp, sorteres ut av massene og fjernes fra området. Tiltaksplanen inngår i rapporten og den beskriver rutiner for graving i, håndtering og disponering av forurensete masser.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det ble avholdt oppstartmøte med Stjørdal kommune den 26.01.2023. Igangsetting av planarbeidet blir kunngjort i Stjørdalsnytt, på Stjørdal kommune sin nettside <https://www.stjordal.kommune.no> og på Allskog sine nettsider <https://www.allskog.no>. Statlige instanser og naboer blir tilskrevet med frist til uttale på 4 uker.

- Planen utarbeides sommer 2023
- 1 gangs behandling i planutvalget forventes september 2023
- Endelig vedtak i k-styret forventes vinter 2024

Det legges opp til befarings i området om det kommer frem ønske om dette underveis i prosessen.

ALLSKOG
EID AV SKOGEIERE

Frist for kommentarer/merknader er satt til **tirsdag 23 mai**. De kan rettes til Allskog, ved Ellen Kristin Moe, Ingvald Ystgaardsv.13A, 7047, Trondheim tlf 91376771
e-post: ellen.moe@allskog.no

Med vennlig hilsen
ALLSKOG SA



Ellen Kristin Moe
arealplanlegger

Adresseliste:

Stjørdal kommune	postmottak@stjordal.kommune.no
Direktoratet for Mineralforvaltning	mail@dirmin.no
Forsvarsbygg	Post@Forsvarsbygg.no
Norsk Friluftsliv Stjørdal	mbervik@yahoo.no
Statsforvalteren i Trøndelag	sftlpost@statsforvalteren.no
Innherred Renovasjon	innherred.renovasjon@ir.nt.no
Bane NOR	postmottak@banenor.no
Trøndelag Fylkeskommune	postmottak@trondelagfylke.no
AtB (kollektivtransport inkl. skoleskyss)	atb@atb.no
SJ Norge	
Bane Nor Eiendom	eiendom@banenor.no
NTE Nett AS, nå Tensio TN	Firmapost.tn@tensio.no
NVE region Midt-Norge	rm@nve.no
Sametinget	samediggi@samediggi.no
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Nye Veier	post@nyeveier.no
Statkraft fjernvarme	kommune@statkraftvarme.no
Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap	postmottak@dsb.no
Malvik kommune	postmottak@malvik.kommune.no
Meråker kommune	postmottak@meraker.kommune.no
Levanger kommune	postmottak@levanger.kommune.no
Selbu kommune	postmottak@selbu.kommune.no
Frosta kommune	postmottak@frosta.kommune.no

Naboer:

Gerd Marit Eide Alseth, Istadvegen 245, 6453 Kleive
Tor Evjen Sørsidevegen 885, 7520 Hegra

Kopi: Næsbø Eigedom AS Kolbuvegen 20, 7520 Hegra