

Plan-ID 1-266

Områderegulering

Ydstines næringsareal

Planbeskrivelse



Områderegulering Ydstines Næringsareal - Planbeskrivelse

Oppdragsnr:

Oppdragsnavn: Ydstines næringsareal

Dato	
Utarbeidet av	Gunnar Rose og Reidun Sveen
Kontrollert av	Gunnar Rose

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn.....	5
1.1	Historikk	5
1.2	Hensikten med planen	5
1.3	Forslagsstiller.....	5
2	Planområdet	6
2.1.	Oversikt planområde.....	6
2.2	Planstatus	6
2.3	Kartgrunnlag.....	8
2.4	Eiendomsforhold i planområdet	8
2.5	Dagens arealbruk	8
3	Planforslaget	10
3.1	Planens intensjon	10
3.2	Planavgrensning.....	10
3.3	Reguleringsformål	11
3.4	Planens dokumenter.....	13
3.5	Arealbruk på tilstøtende eiendommer.....	13
4	Planprosess og medvirkning	14
4.1	Planprosessen.....	14
4.2	Oppsummering av innspill i høringsuttalelser	15
5	Konsekvensutredning.....	17
5.1	Krav til KU	17
5.2	Formålet med konsekvensutredningen	17
5.3	Beskrivelse av referansealternativet (0-alternativet)	17
5.4	Beskrivelse av utredningsalternativet	17
5.5	Oversikt over konsekvenstema	18
5.6	Metodikk.....	19
5.7	Konsekvenser for flom Stjørdalselva	19
5.8	Konsekvenser for ras- og skredfare	21
5.9	Konsekvenser for biologisk mangfold.....	22
5.10	Konsekvenser for støy og støv	22
5.11	Konsekvenser for Næringslivet.....	24
5.12	Samlet vurdering av konsekvensene	25
6	Vurdering av andre utredningstemaer	26
6.1	By- og stedsutvikling.....	26
6.2	Barns interesser.....	26

6.3	Byggeskikk og estetikk.....	26
6.4	Demografiske forhold.....	26
6.5	Folkehelse relaterte tema	26
6.6	Friluftsliv	27
6.7	Landskap.....	27
6.8	Lokalklima.....	28
6.9	Naturressurser	29
6.10	Risiko- og sårbarhet	29
6.11	Teknisk infrastruktur.....	30
6.12	Trafikkforhold.....	32
6.13	Universell utforming.....	33
6.14	Kulturminner.....	33
6.15	Gjennomføring.....	33
7	Begrunnelse for valgte løsninger	35
7.1	Næringsarealet.....	35
7.2	Adkomstveg.....	36

Vedlegg:

1. Vedtatt planprogram, senest datert 13.03.2019
2. Vedtak planprogram m/ saksfremlegg
3. Høringsuttalelser
4. Konsekvensanalyse for biologisk mangfold datert 20.02.2018
5. ROS-analyse med analyseskjema
6. NVEs sjekkliste

1 Bakgrunn

1.1 Historikk

Det har blitt gjort noen endringer i planavgrensningen etter at det ble sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider. Endringen er at planavgrensningen har blitt endret, og dekker nå et mindre område enn det som først var tenkt. Grunnen til dette er både på bakgrunn av tilbakemeldinger ved høringen, og at det har blitt gjennomført en naturmangfoldundersøkelse som viste at deler av området var hensiktsmessig å ta bort fra planen.

1.2 Hensikten med planen

Prosjektutvikling Midt-Norge AS har, på vegne av tiltakshaver Per Annar Ydstines, igangsatt regulering av næringsareal 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 ut ifra planprogram (vedlegg 1), vedtatt i kommunestyret den 14.12.2017 (vedlegg 2).

1.3 Forslagsstiller

Tiltakshaver:

Per Annar Ydstines
Ydstines Østre
Ydstines vei
7514 Stjørdal

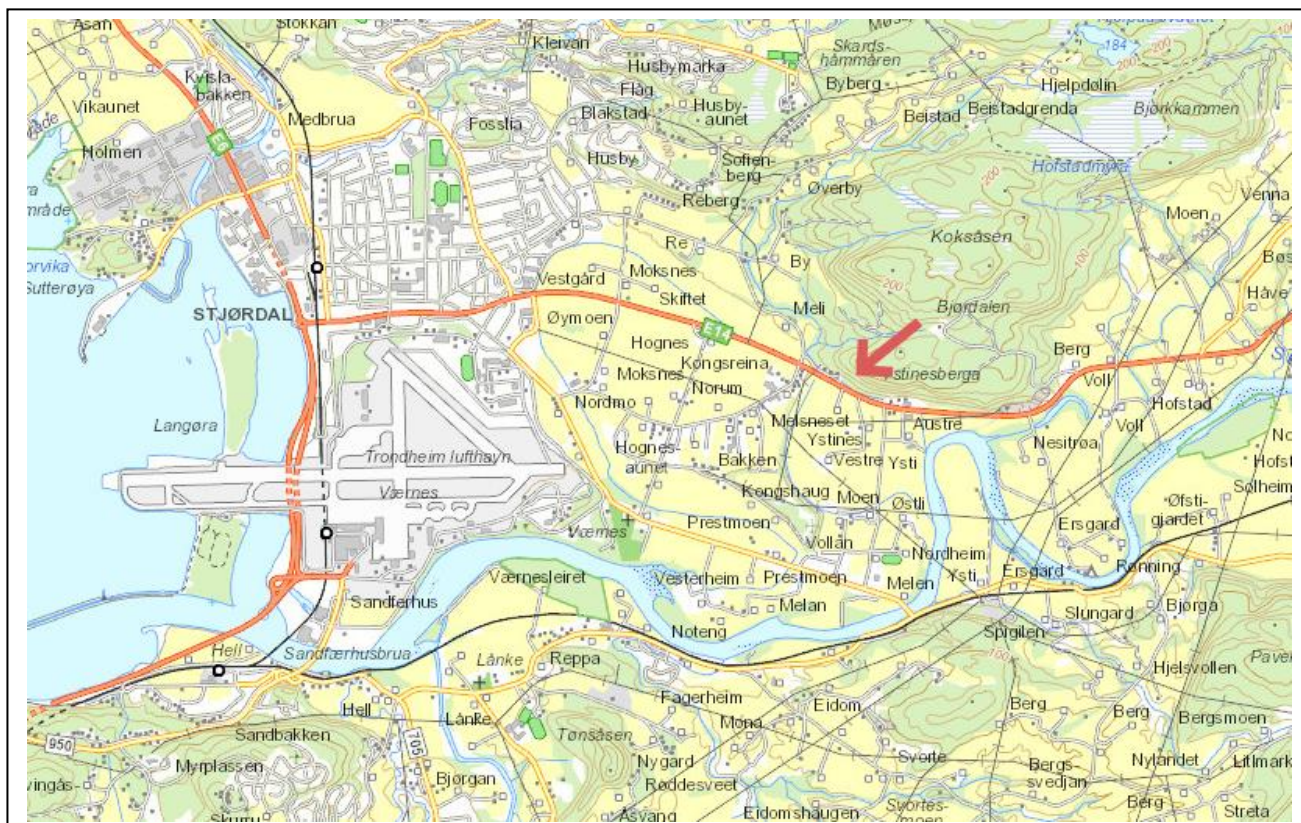
Rådgiver regulering:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS v/ Gunnar Rose, epost gunnar@pumn.no, tlf. 91656289
Vestre Rosten 85
7075 Tiller

2 Planområdet

2.1. Oversikt planområde

Planområdet er lokalisert i Stjørdal kommune. Området for næringsarealet ligger på elvesletta for Stjørdalselva og i de nedre deler av Ydstinesberga på eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre. Planområdet ligger ca. 4 km fra Stjørdal sentrum (figur 1).

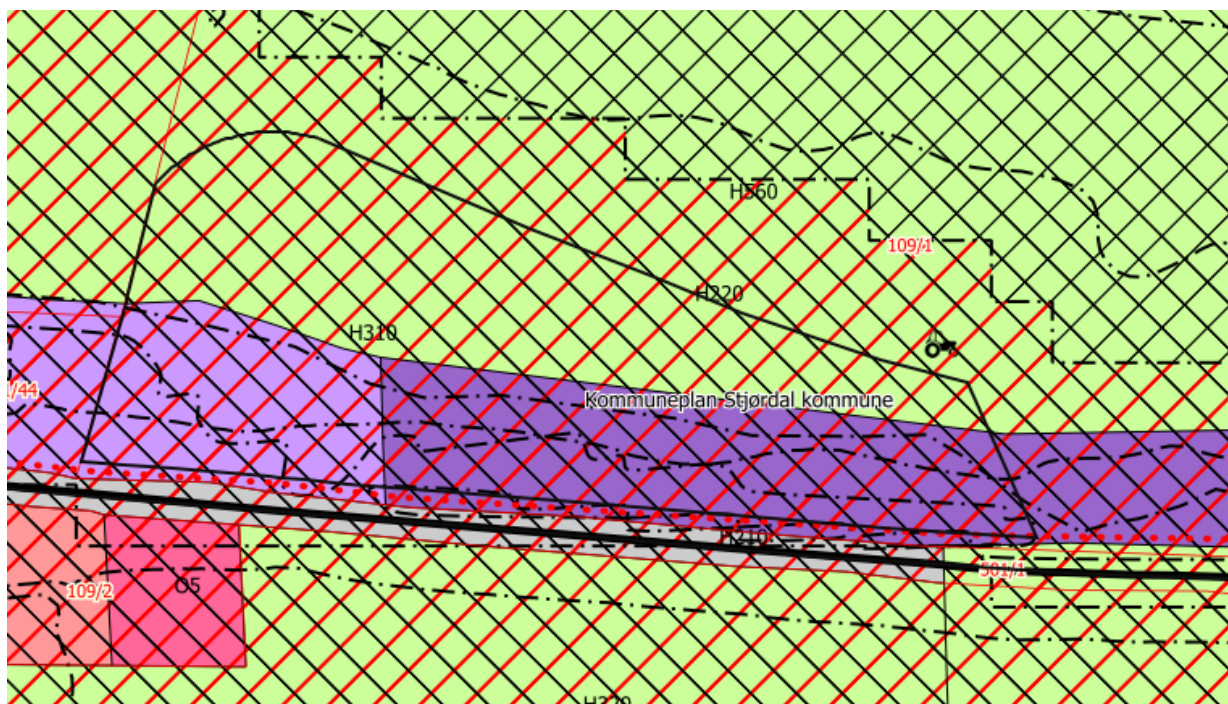


Figur 1: Planområdets beliggenhet i Stjørdal.

2.2 Planstatus

Kommuneplan «N14 Ydstines nytt næringsareal» og LNF-område i Ydstinesberga.

Det planlagte nye næringsarealet på eiendommene gnr. 109/1 omfattes i prinsippet av kommuneplanens arealdel 2013 – 2022 (egengodkjent i kommunestyret 20.03.2014) (figur 2). Området er her benevnt som «N14 Ydstines nytt næringsareal» og er avsatt til næringsformål. Kommunens intensjon med kommunedelplanen for område N14 er at den skal gi et areal på ca. 40 daa til næringsformål.



Figur 2: Viser utsnitt av kommuneplanens arealdel for område «N14 Ydstines nytt næringsareal» sammen med planavgrensningen (markert i blått).

Planarealet for område N14 i kommuneplanen er imidlertid planlagt for smalt og for tett opp til E14 til å kunne gi et nytt næringsareal på 40 daa. For å få etablert et nytt næringsareal med akseptable arealforhold må næringsarealet forskyves noe bort fra E14, mot nord og lenger inn i fjellskråningen ovenfor kommuneplanens plangrense. Arealet her er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

Arealet for nytt næringsareal langs den delen av E14 som dekkes av arealplanen for «N14 Ydstines nytt næringsareal» blir, til tross for de utvidelsestiltak som er gjort, redusert fra 40 daa til ca. 22 daa.

Årsaken til at næringsarealet i kommuneplanen er blitt lagt for nært opp til E14 sannsynligvis skyldes at planen ikke ble tilstrekkelig gjennomarbeidet for å gi den reelle lokalisering. Det er bl.a. ikke tatt hensyn til byggeforbudssone langs E14. Byggegrensen her er satt til 25 meter fra senterlinjen for E14. Det ser heller ikke ut til at behovet for avsetning av areal til fjellskjæringa er vurdert.

Det er redegjort nærmere for de vurderinger som er gjort ved planleggingen av næringsarealet i etterfølgende kapittel 7 *Begrunnelse for valgte løsninger*.

Det justerte planområdet i omsøkt reguleringsplan er godkjent av Stjørdal kommune i kommunestyremøte den 22.11.2018 i sak 95/18.

Tilgrensede reguleringsplaner

Mot vest grenser planområdet til eksisterende reguleringsplan for *reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106*, fra 1987.

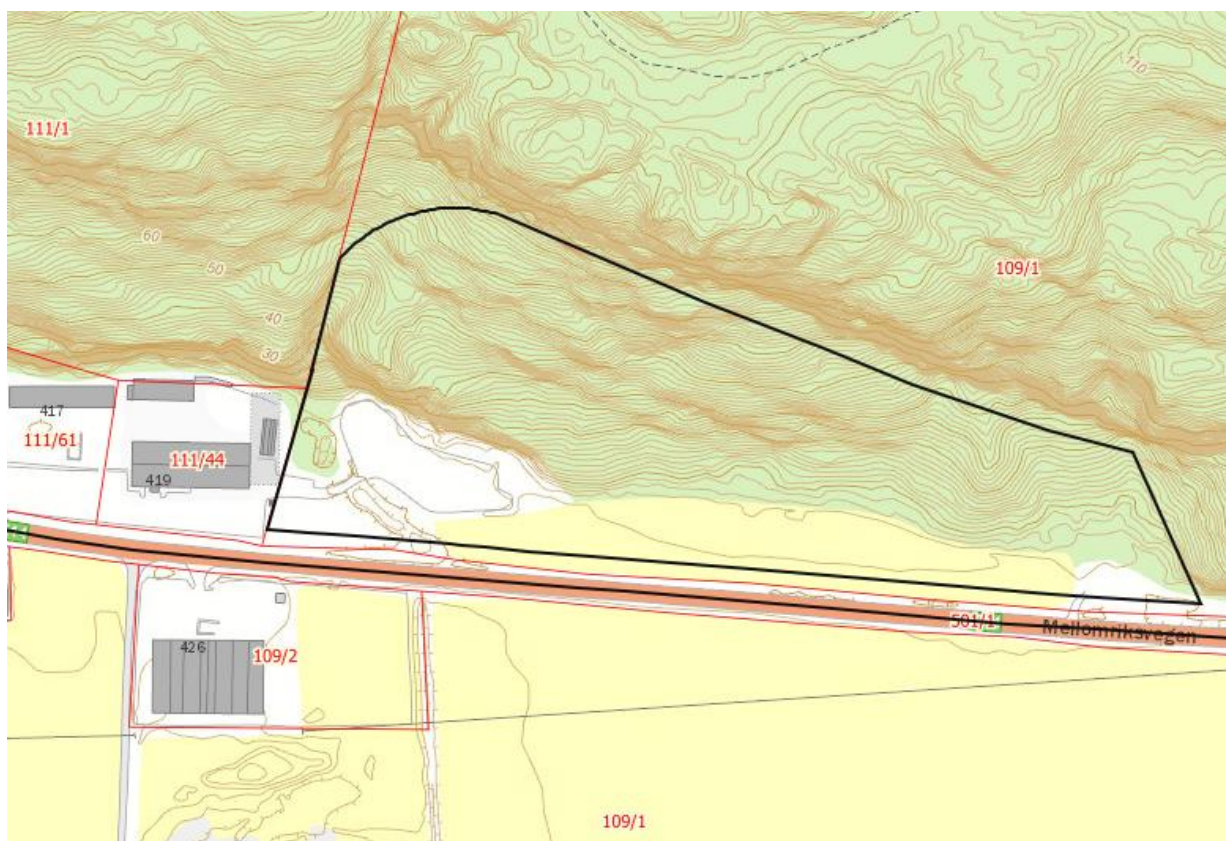
Den nye reguleringsplanen overlapper den østlige delen av reguleringsplan for Ydstines industriområde. I denne delen av planområdet har det hittil ikke vært noen utbygging. Den nye planen vil erstatte denne delen av den tidligere plan (*plan-ID 106*). Mot sør grenser reguleringsplan til reguleringsplan under arbeid for E14.

2.3 Kartgrunnlag

Grunnkartet SOSI-kart versjon 4.0, mottatt fra Geodata 30.01.2015.

2.4 Eiendomsforhold i planområdet

Arealet for områdereguleringen ligger på eiendommen *gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre*. Hjemmelshaver for denne eiendommen er Per Annar Ydstines. Det er ingen øvrige tinglyste rettigheter til denne eiendommen.



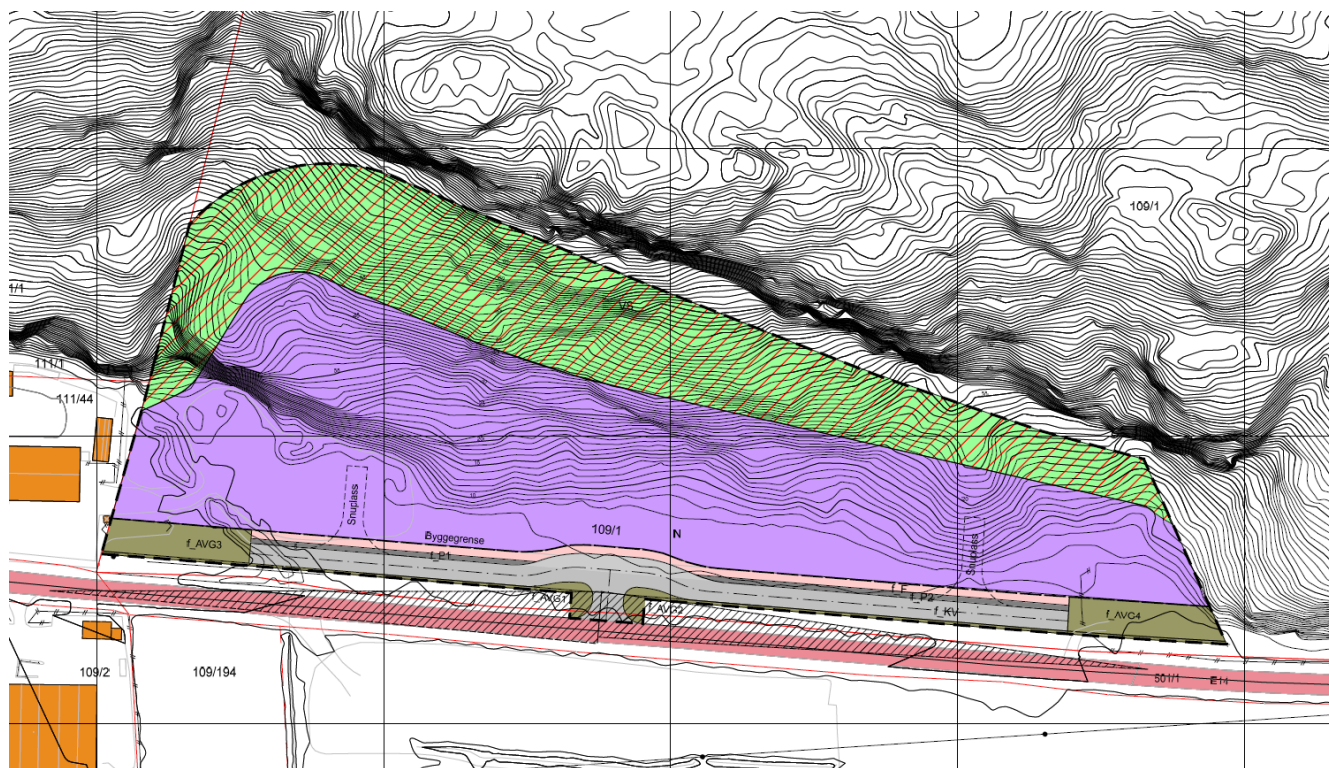
Figur 3: Viser gnr/bnr i og rundt planområdet.

2.5 Dagens arealbruk

Reguleringsplanens område for næringsareal er topografisk delt i to markert adskilt områder med en flat elveslette mellom E 14 og Ydstinesberga og et bratt og grunnlendt fjellterreng med vekslende busk- og skogsvegetasjon opp mot Ydstinesberga. Se denne planbeskrivelsens forsidebilde.

Både den østlige og vestlige delen av den smale elvesletta (utenfor planområdet) mellom E 14 og Ydstinesberga disponeres i dag til næringsvirksomhet. Imellom er det LNF-område med noe lauvskog samt ca. 5,3 daa dyrket mark.

3 Planforslaget



Figur 4: Plankart

3.1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er å opparbeide og utvikle området mellom Ydstinesberga og E14 til et attraktivt næringsområde for industri-, håndverks- og lagervirksomhet for utvikling av egen næring og for salg av tomter for næringsbebyggelse.

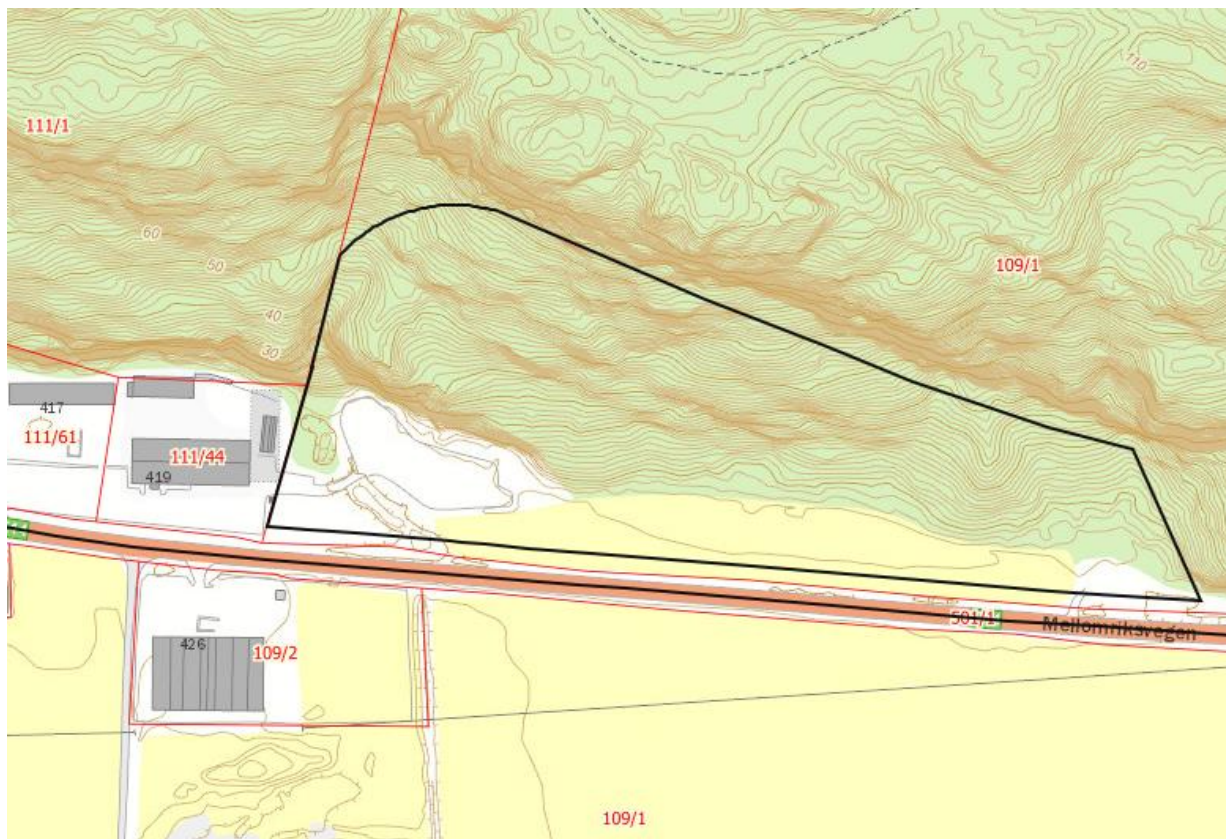
Planen skal legge til rette for universell utforming av planområdet.

På bakgrunn av planens karakter som grunnlag for opparbeidelse og tilrettelegging av et større næringsområde, som på et senere stadium må detaljplanlegges før utbygging av næringsbebyggelse igangsettes, er det iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-2 den 08.03.2016 inngått avtale mellom tiltakshaver Per Annar Ydstines og Stjørdal kommune om utarbeidelse av områderegulering.

3.2 Planavgrensning

Planområdet strekker seg om lag 400 m langs E14 og inntil 60 – 150 m i nordlig retning (horisontalt målt) opp i åsen ovenfor. Plangrensen for det planlagte nye næringsarealet er lagt nedenfor de bratteste delene av Ydstinesberga for å skape en mest mulig jevn overgang mellom innregulert fjellskjæring og eksisterende terreng. I vest følger planavgrensningen eiendomsgrensen til 109/1, ca. 125 meter i nordlig retning. I øst avgrenses planen mot kalkrikt fjell inne på eiendommen 109/1. I sør går planavgrensningen parallelt langs E14 (ca. 13 meter fra senterlinje). Denne grensen er avklart med Statens vegvesen og grenser mot Statens

vegvesen sin plangrense for planlagt etablering av gang- og sykkelveg langs E14 (se uttalelse fra SVV i vedlegg 3).



Figur 5: Viser planavgrensningen.

3.3 Reguleringsformål

Planområdet (planforslaget) inneholder disse reguleringsformålene:

- Bebyggelse og anlegg (Næringsareal)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Kjøreveg, fortau, parkering, annen veggrunn)
- Grønnstruktur (Vegetasjonsskjerm)
- Hensynssoner (Frisiktsone og ras- skredfare)

3.3.1 Bebyggelse og anlegg

Næringsareal (2300):

22 daa av planområdet avsettes til næringsareal.

Maks utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

For at det planlagte nye næringsarealet skal få en størrelse og et format som gjør det egnet til utbygging, må dagens elveslette utvides ved uttak av berget i bakre del av regulert område.

Kfr. utredning under etterfølgende punkt 7.1.

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (2011): Kjøreveg, reguleringsplankode 2011, for intern adkomstveg for næringsarealet. Infrastrukturen i næringsområdet tenkes løst med en felles adkomstveg med fortau lagt parallelt med E14 og med avkjøring fra E14.

Kryss mellom E14 og intern felles adkomstveg er planlagt for vogntog med kjøremåte A (iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming) for E14 og kjøremåte B i adkomstvegen.

Fortau (2012): Fortau langs adkomstveg.

Parkering (2080): For parkering langsetter adkomstveg.

Annen veggrunn - grøntareal (2019): For grøntrabatt mellom samferdselsanlegg for E14 og intern adkomstveg samt i areal for forlengelse av intern adkomstveg.

3.3.3 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (3060): Vegetasjonsskjerm i terrassert skogbeplantet fjellskjæring fra næringsarealet og opp mot Ydstinesberga.

I planen er fjellskjæringen tilpasset formasjonene i berget ovenfor planområdet for å få en god overgang og tilpasning mellom planlagt fjellskjæring og urørt berg. Fjellskjæringen er tenkt utført som en trapping i terrenget med pallhøyder på 10 – 18 meter med mellomliggende terrasser med planlagt bredde på 5 meter. Fjellskjæringen avsluttes opp mot eksisterende terreng med en ca. 3 m høy skjæring. Ovenfor topp fjellskjæring avsettes et areal til sikring med gjerde ca. 1 m fra skjæringskant for å ivareta sikkerheten for mennesker og dyr. Detaljer vil avklares i den videre saksbehandlingen med konsesjonssøknad for fjelluttaket. Fjellskjæringen vil få en samlet høyde på totalt ca. 60 – 70 meter ved høyeste nivå, og strekker seg langs hele reguleringsområdet for det planlagte nye næringsarealet. Fjellskjæringen planlegges skogkledd med vegetasjonsskjerm med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten for å skjule fjellveggen som dannes som følge av fjelluttaket.

3.3.4 Hensynssoner

Frisiktsone: Det skal etableres frisiktsone ved avkjørsel fra planområdet mot E14.

Ras- og skredfare: Det er registrert ras- og skredfare i deler av området. Dette markeres i plankartet. Krav om sikringstiltak gis i reguleringsbestemmelsene.

3.3.5 Vann og avløp

Alle øvrige felles infrastrukturanlegg som vann, spillvann, overvann, høy- og lavspentforsyning og tele- / fiberanlegg, tenkes lagt i felles adkomstveg med fortau. Kfr. utredning under etterfølgende punkt 6.11 angående teknisk infrastruktur.

3.3.6 Byggegrense kode 1211.

I utgangspunktet er byggegrense fra E14 satt til 50 meter, målt fra senterlinje veg. For næringsarealet krever Statens vegvesen en byggegrense på 25 meter.

Byggegrense for intern adkomstveg i næringsarealet er satt til 8 meter. Denne grensen vil ligge innenfor byggegrensen for E14, som da blir bestemmende for plasseringen av næringsbygg.

3.4 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

1. Planprogram, senest datert 13.03.2019 (inntatt som vedlegg til dette dokumentet).
2. Plankart m/tegnforklaring datert 15.01.2020.
3. Reguleringsbestemmelser datert 15.01.2020.
4. Planbeskrivelse (dette dokumentet), senest datert 15.01.2020.
5. Konsekvensutredning innarbeidet i planbeskrivelsen (utarbeidet etter godkjenning av planprogram).
6. Konsekvensutredning for biologisk mangfold datert 20.02.2018 (inntatt som vedlegg til dette dokumentet).

3.5 Arealbruk på tilstøtende eiendommer

I vest grenser det planlagte nye næringsarealet mot naboeiendom med etablerte næringsareal i reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106.

Mot østsiden av planområdet går arealet over i bratt LNF-område med lauvskog på søkers egen eiendom.

Mot nord stiger Ydstinesberga bratt opp rundt 150 høydemeter på søkers egen eiendom.

Mot sør grenser planarealet mot E14. På sørsiden av E14 er det på strekningen i hovedsak dyrket mark ned mot Stjørdalselva med unntak av et kommunalt næringsbygg.

4 Planprosess og medvirkning

4.1 Planprosessen

Planprosessen følger *Pbl. kapitel 4 Generelle utredningskrav, kapitel 5 Medvirkning i planlegging og kapitel 12 Reguleringsplan.*

Følgende program for framdrift er utarbeidet:

Hendelser		Tidsrom
1	Oppstartsmøte	11.06.2015
2	Kunngjøring og varsling av planoppstart, samtidig sendes forslag til planprogram på høring	12.05.2017
3	Innsendelse av revidert forslag til planprogram med høringsuttalelser	
4	Fastsettelse av planprogram (kommunen)	14.12.2017
5	Innsendelse av forslag til komplett planforslag med KU	xx.xx.2019
6	Vedtak om offentlig ettersyn (kommunen)	Desember 2019
7	Høringsperiode planforslag (minimum 6 uker)	Januar 2020
8	Vurdering og evt. bearbeidelse av planforslaget på bakgrunn av innkomne innspill ved offentlig ettersyn	Februar/mars 2020
9	Andregangs behandling av planforslaget i bygningsrådet	April 2020
10	Sluttbehandling i kommunen	April 2020

Naboer som er varslet oppstart:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendommens adresse	Eiers navn
109	1	0	0		YDSTINES PER ANNAR
129	1	0	0		BERRI IVER KRISTOFFER
501	1	0	0		STATENS VEGVESEN
111	44	0	0	Mellomriksvegen 419	HESSSELBERG SIGURD AS v/ Veidekke ASA
111	44	0	0	Mellomriksvegen 419	Veidekke Industri AS v/ Morten A. Aspnes
111	1	0	0		REITAN GRETE
111	1	0	0		REITAN KARSTEN
111	16	0	0		KNOTTEN HAAVARD ANDREAS
111	16	0	0		KNOTTEN RANDI HELENE
111	61	0	0		KNOTTEN HAAVARD ANDREAS
111	61	0	0		KNOTTEN RANDI HELENE

Sektormyndigheter som er varslet oppstart:

Sektormyndigheter
Høringsparter eksternt
Direktoratet for Mineralforvaltning
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Forsvarsbygg
FRIFO
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Innherred Renovasjon
Jernbaneverket sentralt
Luftfartstilsynet
Nord - Trøndelag Fylkeskommune
NSB as
NTE Nett AS, Steinkjer
NVE region Midt-Norge
Reindriftsforvaltning Nord-Trøndelag
Rom Eiendom AS
Sametinget
Statens vegvesen
Statkraft fjernvarme
Telenor

Høringsparter internt

Barn og unges representant
Brannvesenet
Etat Omsorg, etatsleder
Etat oppvekst, etatsleder
Etat TD, enhetsleder kommunalteknikk
etat TD, enhetsleder næring
Etat TD, etatsleder
kommunalteknikk - utbyggingsavtaler
kommunalteknikk - veg
Kommunateknikk - vann og avløp
Kommuneoverlege
Lokal landbruksfaglig uttalelse
Miljøkonsulenten i Stjørdal kommune
Trafikksikkerhetsutvalget i Stjørdal
kommune

4.2 Oppsummering av innspill i høringsuttalelser

Det er sendt ut varsel om oppstart til sektormyndigheter og naboer og berørte parter. Det er mottatt merknader fra naboer og sektormyndigheter.

Nedenfor er de viktigste innspillene i planen opplistet, med tiltak. Alle innspillene ligger samlet i vedlegg 3.

Statlige myndigheter:

Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har gitt merknader angående støy og støv. De vil at det skal gjøres utredning av temaene støy og støv i anleggsperioden og driftsperioden. Dette har blitt tatt med som tema i konsekvensutredningen. De lister også opp en del krav til konsekvensutredning med kartlegging av arts mangfoldet i

utbyggingsområdet. Det har blitt gjennomført en slik utredning, og planområdet er redusert som følge av resultatene fra denne undersøkelsen.

NVE viser til sjekkliste for planarbeid. Sjekklisten er gjennomgått, og ligger vedlagt som vedlegg 6.

NTE nett har generell uttalelse angående strømforsyning i området.

Statens vegvesen viser til deres planer om å starte opp planlegging av vegsystemet inkl.

lokalvegnett og sykkeltilbud langs E14 fra Stjørdal til Hegramo. De ser det som mest hensiktsmessig at det i områdeplanen for næringsarealet ikke reguleres inn en gang- og sykkelveg for E14. I etterkant har det vært kontakt med Statens vegvesen, og det har blitt avklart at det i denne planen ikke vil bli regulert inn gang- og sykkelveg. Dette er behandlet og godkjent i vedtak i kommunestyret den 22.11.2018 i sak 95/18 (vedlegg 2).

Nåværende plangrense mot E14 er planlagt i samråd med Statens vegvesen.

Direktoratet for mineralforvaltning viser til at planprogramforslaget ikke sier noe om kvalitet på masser, bruksområder og i over hvor lang tid uttaket skal skje. Ber om at det vurderes hvorvidt det kommer frem i planforslaget at det skal foregå masseuttak. De foreslår for eksempel rekkefølgebestemmelser. Det er nå satt rekkefølgebestemmelser om dette.

Kommunale myndigheter:

Kommunalavdelingen har generelle kommentarer til ROS-analyse. ROS-analyse har blitt gjennomført og ligger vedlagt (vedlegg 5).

Organisasjoner:

Ingen organisasjoner har sendt inn merknader.

Privatpersoner:

Nabo Karsten Reitan, gnr. 111/1 har gitt en merknad på samlet støybelastning for naboer. Det vil være størst støybelastning i anleggsperioden. Ellers er støy tatt med og vurdert i konsekvensutredningen.

Veidekke industri AS hadde vesentlige innvendinger mot foreslått vegløsning i tidligere forslag til reguleringsplan. Planavgrensningen er endret, og dette området tatt ut av dagens planforslag. Planlagt vegløsning for Ydstines næringsareal berører ikke vegløsning ved Veidekkes anlegg.

5 Konsekvensutredning

Planforslaget har krav om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen fremstilles i dette kapitlet. Andre utredningstemaer kommer i kapittel 6. Rapportene for flere av temaene ligger som vedlegg.

5.1 Krav til KU

Områdeplanen konsekvensutredes etter plan- og bygningslovens § 4-2 med henvisning til *forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 2 f) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I* og til forskriftens § 3 hvor mulig konsekvensutredning skal vurderes etter vedlegg III.

Tema som skal konsekvensutredes er angitt i eget planprogram (vedlegg 1).

5.2 Formålet med konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram vedtatt 14.12.2017 i Stjørdal kommune, sist revidert 13.03.2019 og etter føringer gitt i forskriften om konsekvensutredninger kap.5.

Hensikten er å sikre at det blir tatt hensyn til miljø og samfunn under forberedelse av planer og tiltak og identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket gjennom planforslaget. Det blir gjort en vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

5.3 Beskrivelse av referansealternativet (0-alternativet)

0-alternativet vil si hvordan området vil være uten at det vil bli gjort tiltak i området. I dette tilfellet vil det være at det ikke blir etablert næring i planområdet, som er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel.

5.4 Beskrivelse av utredningsalternativet

Utredningsalternativet går ut på å etablere næring innenfor planområdet. Første steg er å ta ut fjellmasser for å få plass til å etablere næringsvirksomhet. Utbygger ønsker å selge massene som blir tatt ut, og det blir etablert et midlertidig masseuttak. Når fjellmassene er borte, vil man etablere næringsvirksomhet innenfor planområdet.

5.5 Oversikt over konsekvenstema

U=utredning, R=ROS-analyse og B=beskrivelse

Tema	Problemstilling	Metodikk	U	R	B
Konsekvenser for visuelle virkninger					
Fjellskjæring	Etablering av fjellskjæring er synlig fra sør	Belyses i plan og planbeskrivelse			x
Bebyggelse langs E14	Bebyggelse og anlegg langs E14 kan virke inn på sikten langs E14.	Belyses i plan og planbeskrivelse		x	x
Konsekvenser for trafikk og trafiksikkerhet					
Trafikkavvikling i planområdet	Utbygging av trafikkanlegg, spesielt for blandet trafikk med biltrafikk og myke trafikanter, vil oftest medføre mulige konfliktpunkt med fare for ulykker.	Belyses i plan og planbeskrivelse		x	x
Trafikkavvikling E14	Planforslagets innvirkning på trafikksituasjonen for E14 utredes	Belyses i plan og planbeskrivelse		x	x
Konsekvenser for miljø og klima					
Flom Stjørdalselva	Næringsarealet ligger innenfor flomsone for Stjørdalselva.	Utredning av konsekvenser. Behandles i plan og planbeskrivelse.	x	x	x
Ras- og skredfare	Etablering av fjellskjæring medfører fare is- og steinsprang og snøras. Geologisk ustabilitet i fjellet kan medføre fare for større steinras.	Utredning av konsekvenser. Behandles i plan og planbeskrivelse.	x	x	x
Biologisk mangfold	Næringsarealet berører hensynssone for biologisk mangfold.	Utredning av konsekvenser	x		
Automatisk fredet kulturminne	Automatisk fredet kulturminne er registrert i nærheten av området.	Behandles i plan og planbeskrivelse		x	x
Støy og støv	Støy- og støvbelastning i næringsarealet og påvirkning av naboarealer.	Utredning av konsekvenser. Behandles i plan og planbeskrivelse.	x	x	x
Konsekvenser for næringslivet					
Næringsformål	Innenfor planområdet skal det legges til rette for industri, håndverk og lagervirksomhet og/eller kontor/service. Konsekvensen av denne virksomheten utredes, herunder konsekvenser for mulige konkurrerende næringer i sentrumsområdet, jfr. kjøpesenterforskriften.	Utredning av konsekvenser	x		
Konsekvenser for teknisk infrastruktur					
Grunnforhold / geoteknikk	Forhold for fundamentering av bygg og infrastruktur utredes	Behandles i planbeskrivelse			x
Vannforsyning og avløp	Teknisk løsning for vannforsyning og avløp avklares	Behandles i planbeskrivelse			x
Flomveg	Avrenning av overflatevann som følge av nedbør og flomforhold	Behandles i plan og planbeskrivelse		x	x
Konsekvenser i anleggsperioden					
Trafikkavvikling	Trafikkavvikling og sikkerhet for trafikantene.	Belyses i planbeskrivelsen			x
Uttak fjell	Sprenging, uttak og videreforedling av fjellmassen medfører anleggsaktivitet som må tilpasses omgivelsene for å ivareta sikkerheten og miljøet mht. støy og støv.	Belyses i planbeskrivelsen Behandles i konsesjonssøknad	x		x
Framdrift fjelluttak og opparbeidelse	Anleggsarbeider foregår i deler av næringsområdet samtidig som det er virksomhet iht. reguleringsformålet i andre deler.	Behandles i konsesjonssøknad		x	x

5.6 Metodikk

Metodikken følger forskrift om konsekvensutredning. Ifølge forskriften skal konsekvensutredningens innhold og omfang tilpasses den aktuelle planen, eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

I denne sammenhengen er det temaene flom, ras- og skredfare, biologisk mangfold og næringsformål som skal utredes nærmere. Konsekvensutredningen skal, ifølge forskriften, ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon, og dersom det mangler viktig informasjon skal denne innhentes.

For hvert av temaene over skal man beskrive positive, negative, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

Gjennom arbeidet med konsekvensutredningen er det innhentet en del informasjon. Kilder som er benyttet vises i tabellen under.

Flomnivå i Stjørdalselva er beregnet i *Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) rapport nr. 2/2004 Flomsonekart, Delprosjekt Hell*.

Norges vassdrags- og energidirektorats rapport nr. 2/2004 Flomsonekart, Delprosjekt Hell

Miljødirektoratet, Miljøstatus i Norge, miljøstatus.no

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Flystøysonekart 2010 – 2020 basert på beregning av SINTEF, rapp. A21828, datert 16.01.2012

Statens vegvesen Region midt, mars 2016, Støyvarselkart iht. T-1442 Stjørdal kommune, del 1, basert på trafikkprognoser for år 2035, beregningshøyde 4 m.

Stjørdal kommune sin kommuneplan (20.03.2014, sak 22/14)

5.7 Konsekvenser for flom Stjørdalselva

Dagens situasjon: Nivået på elvesletta hvor det planlegges næringsareal har i dag en høyde på mellom 5,0 og 7,0 moh., og ligger innenfor flomsonen for Stjørdalselva (figur 7). Ydstines næringsareal er vurdert på bakgrunn av sårbarhet for 200-årsflom i Stjørdalselva.

Verdi: Slik området er i dag er det utsatt for flom, men det er ingen bebyggelse i området.



Figur 7: Viser flomsonekart sammen med planavgrensningen.

Høydesystem som er lagt til grunn for oppgitte høyder i rapporten er Normalnull 1954 (NN 1954). I reguleringsplanen for Ydstines næringsareal nyttes det nyere høydesystemet Normalnull 2000 (NN 2000) som høydereferanse. Endringen ved overgang fra NN 1954 til NN 2000 for nedre del av Stjørdalsvassdraget er ca. + 15 cm.

Ut fra flomsonekart for Ydstines (ved rapportens profilnr. 22) korrigert for høydeendring fra NN 1954 til NN 2000, ser vi fra vannstandstabellen at vannstanden ved en 200-årsflom er beregnet til + 6,05 moh. (NN 2000). Det kan i tillegg nevnes at nivået på 100-årsflommen justert til NN 2000 er + 5,75 moh. og 500-årsflommen + 6,55 moh. Vannstanden for 200-årsflom legges til grunn for planlegging av høyder i planlagt nytt næringsareal.

Vannstanden vil stå over kjørebane til E14 ved en 50-årsflom (+ 5,35 moh. (NN 2000)).

Planområdet har som nevnt i dag en høyde på mellom 5,0 og 7,0 moh., og vannstanden for 200-årsflom på +6,05 moh. vil stå over deler av planområdet dersom tiltak ikke blir gjort.

Konsekvenser som følge av planforslaget

Som følge av planforslaget vil det etableres næringsbebyggelse innenfor denne flomsonen.

Næringsarealets sørlige del heves slik at bebyggelsen plasseres på et nivå (planert terreng) som ligger over flomsonen for 200-årsflom. Dette gjør at det ikke lenger er like utsatt for flom fra Stjørdalselva.

Dersom tiltak ikke blir gjort, vil en 200-årsflom i planområdet få store konsekvenser for det området som vil havne under vann. I dette tilfellet vil det derimot bli gjort tiltak med heving av planert terreng før bygging. Det at bygg og tekniske installasjoner kommer over beregnet flomnivå vil bidra til at konsekvensene ved en eventuell 200-årsflom blir svært begrenset. Det at planforslaget foreslår heving av planert terreng vil gjøre området mindre sårbart for flom fra Stjørdalselva.

Avbøtende tiltak

Terrengnivået på elvesletta i regulert område planlegges hevet noe slik at bygg og tekniske installasjoner med unntak av vann- og avløpsanlegg kommer over beregnet flomnivå for 200-årsflom (+ 6,05 moh. (NN 2000)).

5.8 Konsekvenser for ras- og skredfare

Dagens situasjon: Det er ikke registrert ras-aktivitet i området. Området ligger i en sone som ifølge aktsomhetskartet fra NVE, er utsatt for ras og skred. Deler av det bratteste terrenget ovenfor næringsarealet er i dag angitt som aktsomhetsområde for stein- og snøskred. Berget går svært bratt ned mot elvesletta nedenfor hvor det delvis er etablert næringsbebyggelse og hvor det planlegges nytt næringsareal.

Området er også angitt som aktsomhetsområde for jord- og flomskred.



Figur 8: Viser landskapet i området.

Konsekvenser som følge av planforslaget: Etablering av fjellskjæring medfører fare for is- og steinsprang og snøras. Geologisk ustabilitet i fjellet kan medføre fare for større steinras.

Jordskred kan oppstå i det bratte fjellterrenget sammen med eventuelle stein- og snøskred som følge av kraftig nedbør og eventuell ekstrem snøsituasjon.

Skred som følge av flom i Stjørdalselva vil fortrinnsvis være mest aktuelt i skråninger mot elva hvor økte spenninger i løsmasser, som følge av stort vanninnhold, blir ustabile og kan rase ut i skråningen mot elva. Flomskred anses imidlertid som en ikke aktuell risiko for planområdet. Området ligger langt fra elva (ca.130 meter) er så flatt at rasutløsende spenninger i løsmassen ikke vil oppstå. Flomskredrisiko blir derfor ikke videre behandlet i reguleringssaken.

Da det ikke er registrert ras i området tidligere, samt at det skal gjennomføres sikringstiltak ved etablering av fjellskjæringen, ser man ikke at det vil være store negative konsekvenser for ras- og skredfare.

Avbøtende tiltak

For å motvirke at eventuelle ras med stein, is og snø fra fjellskjæringen eller fra det bratte fjellpartiet ovenfor skal nå ned til næringsarealet og medføre skade her, gis fjellskjæringen en avtrapping med terrasser som fanger opp rasmassen før den når næringsarealet. Se beskrivelse av utforming av fjellskjæringen under punkt 3.3.3 *Grønnstruktur*.

Detaljprosjektering av fjellskjæringen utføres i forbindelse med utarbeidelse av driftsplan som grunnlag for konsesjonssøknaden for uttak av fjellmassene. Kvaliteten på planene sikres gjennom en godkjenning av *Direktoratet for mineralforvaltning og Stjørdal kommune*.

5.9 Konsekvenser for biologisk mangfold

For å undersøke biologisk mangfold innenfor planområdet har det blitt gjennomført en naturmangfoldundersøkelse av fagkyndig fra Miljøfaglig Utredning AS. Rapporten er tidligere oversendt kommunen i forbindelse med behandling av sak 95/18, se vedlegg 2.

Som følge av denne utredningen har planavgrensningen blitt redusert for å ivareta hensynet til naturmangfold i området.

Nedenfor ligger et utdrag fra rapporten fra utredningen. Rapporten i sin helhet ligger som vedlegg 4.

«Referat

Grunneier planlegger etablering av nye næringsarealer mellom lokalene til Veidekke ASA og Veidekke Asfalt på nordsiden av E14 ved Ydstines i Stjørdal kommune. I den forbindelse er Miljøfaglig Utredning AS leid inn for å gjøre en konsekvensvurdering på tema naturmangfold, inkludert eget feltarbeid. Konsekvensvurderingen er gjort etter metodikken i Statens vegvesens håndbok V712 (2018-utgave).

Med grunnlag i feltarbeidet er det beskrevet 3 lokaliteter med verdifulle naturtyper: en åpen kalkmark med verdi A, en rik edellauvskog med verdi B og en gammel gråor-heggeskog med verdi C. Det ble ikke registrert noen rødlistearter.

Konsekvensvurderingen er vurdert ut fra et alternativ 0 (referansealternativ) og alternativ 1 (utbyggingsalternativ). 0-alternativet betyr at dagens situasjon blir opprettholdt fremover, altså ingen utbygging, og heller ingen utstrakt bruk av området. 1-alternativet omfatter ødeleggelse av alle naturverdiene innenfor området, inkludert sprenging av fjellet.

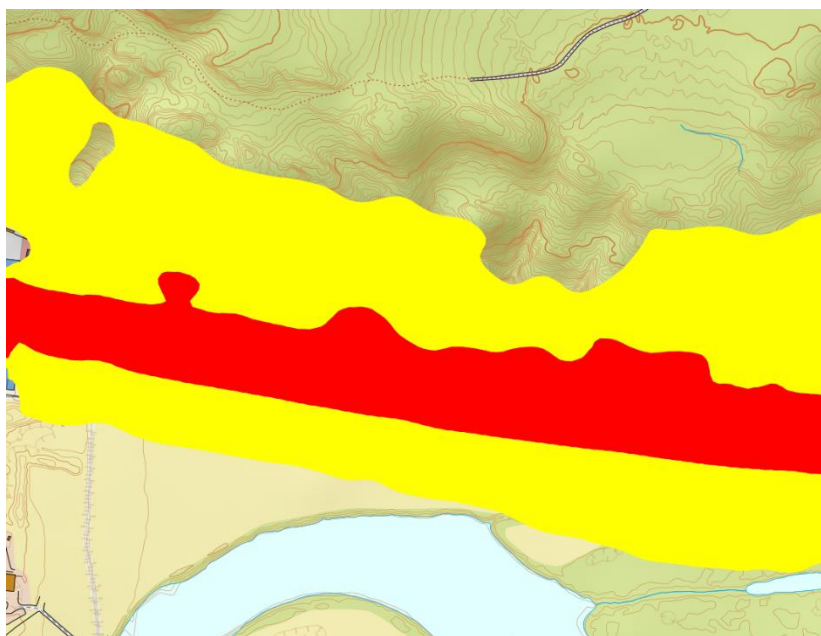
Konsekvensen av alternativ 1 vil være konsekvensgrad 1- i lokaliteten med gråor-heggeskog og hverdagsnatur (naturområder ikke avgrenset som viktig naturtype), konsekvensgrad 2- i den rike edellauvskogen og konsekvensgrad 4- (mest alvorlige miljøskade oppnåelig) for den åpne kalkmarka.

Som skadereduserende tiltak foreslås det at kalkmark blir spart under utbyggingene».

5.10 Konsekvenser for støy og støv

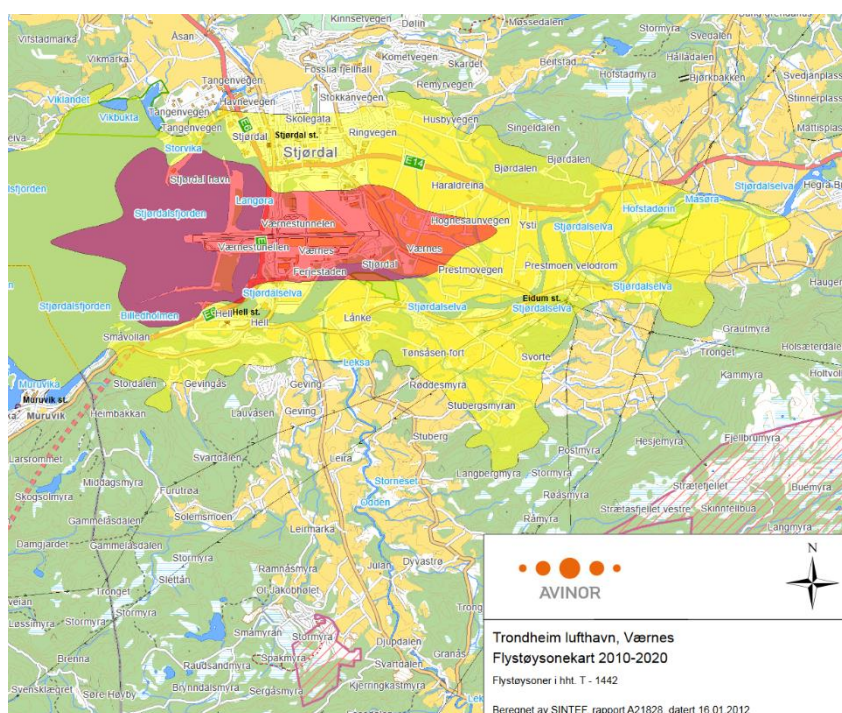
Dagens situasjon: Nærmeste boligbebyggelse/enebolig ligger noe over 130 meter vest for planlagt nytt næringsareal og på motsatt side av E14. Vest for denne eneboligen og skjermet av denne ligger en enebolig ca. 160 meter fra planområdet. Eneste boligbygg med direkte innsyn mot planområdet er grunneieren for planområdet og tiltakshaver. Våningshuset for gårdsbruket ligger ca. 220 meter fra planområdet. Øvrige boliger ligger 330 meter fra og oppover, alle på sørsiden av E14.

Ifølge Statens vegvesens støyvarselkart for E14 ligger næringsarealet innenfor gul sone og delvis innenfor rød sone iht. T-1442. Sonegrensen mellom rødt og gult ligger omtrent i planlagt byggegrense.



Figur 9: Støysonekart E14.

Reguleringsplanen ligger innenfor influensområdet for flystøy fra Trondheim lufthavn, Værnes. I følge «Flystøysonekart 2010 – 2020» utarbeidet av SINTEF ligger planområdet i gul sone iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).



Figur 10: Støysonekart Værnes flyplass.

Støv: Det er noe støv fra veien (E14) som ligger like ved planområdet.

Konsekvenser som følge av planforslaget:

Støy: Største støykilde for ferdig utbygd næringsområde antas å kunne være eventuelt utendørs lagerhold med håndtering av containere og lignende store og tunge kolli i metall. Dette må imidlertid vurderes og behandles konkret for de enkelte saker ved senere detaljregulering for byggesaker. Forholdet blir derfor ikke videre omtalt i prosessen for områdereguleringen.

På grunn av dagens forhold, og avstander til boligbebyggelse, E14 osv, vurderes derfor vegtrafikkstøy fra næringsarealet å ha neglisjerbar konsekvens for omgivelsene og blir derfor ikke videre omtalt i prosessen for områdereguleringen.

Næringsområdet ferdig utbygd antas ikke å produsere nevneverdig generende støy jfr.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

I byggeperioden vil bergverksdriften i forbindelse med fjelluttaket for etablering av næringsareal generere støy. Dette er støy som blir behandlet i forbindelse med driftsplan for bergverksdriften samt i byggesøknad hvor driftsplanen vil inngå. Støy i anleggsperioden behandles i kapittel xx om planforslagets konsekvenser i gjennomføringen / anleggsperioden. Konsekvenser for områdeplanen mht. støy kan ikke ses å gi begrensninger i planlagt bruk av området

Støv: Tiltaket vil ikke endre mengden støv som følge av trafikk fra veien (E14).

Uttak av fjell vil føre til noe støy og støv i området. Sprenging, uttak og videreforedling av fjellmassen medfører anleggsaktivitet som må tilpasses omgivelsene for å ivareta sikkerheten og miljøet mht. støy og støv. Uttak av fjellet skal foregå i samsvar med driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning og kommunen. Driftsplanen ivaretar og setter regler for anleggsmessige forhold angitt ovenfor.

Avbøtende tiltak:

Støy: Nødvendig/ønsket støyreduksjon for næringsbygg behandles i forbindelse med detaljplanlegging og byggesøknad og tas fortrinnsvis i yttervegg. Det skal ikke tillates boliger innen planområdet.

5.11 Konsekvenser for næringslivet

Dagens situasjon: Området «N 14 Ydstines nytt næringsareal» har i dag lav produksjon og lønnsomhet. Innenfor det regulerte området langs E14 er det en smal stripe dyrket mark med bredde 20-25 m og et areal på ca. 6 daa. For øvrig består området opp mot Ydstinesberga hovedsakelig av ikke drivverdig lauvskog.

Konsekvenser som følge av planforslaget: En utbygging av område «N 14 Ydstines nytt næringsareal» vil bidra til oppfyllelse av Stjørdal kommunes strategi for næringsutvikling i kommunen uttrykt gjennom kommuneplanen.

Opparbeidelsen til næringsareal gir økt verdi på området og vil skape verdier for samfunnet og de enkelte aktører.

Etablering av næringsvirksomhet i nye områder utenfor et eksisterende handelssentrum kan medføre en endret og uønsket utvikling av handelsmønsteret i kommunen eller regionen,

hvor etablerte handelssentrum får redusert handel som på sikt kan skade attraktiviteten og omsetningen.

For øvrig kan det bemerkes at et nytt næringsareal på ca. 20 daa på Ydstines neppe har potensiale til å påvirke handelsmønstret i Stjørdal eller regionen i nevneverdig grad.

Avbøtende tiltak: For å motvirke en uønsket utvikling med svekkelse av handelen i Stjørdal sentrum tillates ikke sentrumsrelatert næringsvirksomhet med varehandel og tjenesteyting etablert i «N 14 Ydstines nytt næringsareal».

5.12 Samlet vurdering av konsekvensene

Etter en gjennomgang av konsekvensene som følge av planforslaget, ser vi at planforslaget ikke vil gi negative konsekvenser for miljø og samfunn i området dersom tiltakene gjennomføres i henhold til tekniske forskrifter, og dersom foreslåtte tiltak blir gjennomført.

6 Vurdering av andre utredningstemaer

Videre følger vurdering av flere utredningstemaer enn de som er tatt med i konsekvensutredningen.

6.1 By- og stedsutvikling

Planen følger Stjørdal kommune sin kommuneplan der området er avsatt til næring. Det er allerede næring både øst og vest for planområdet, og man ser derfor på dette tiltaket som en fortetting av dette området. Planområdet ligger også like ved E14, og det er derfor ikke behov for store tiltak for å få adkomst til området.

6.2 Barns interesser

Eksisterende forhold: Området benyttes ikke av barn i dag.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke føre til endringer i forhold til barns interesser.

6.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold: Det er ikke bebyggelse innenfor planområdet i dag. Det er næringsbebyggelse like utenfor planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det etter hvert bli etablert bebyggelse i planområdet. Bebyggelsen følger kravene gitt i bestemmelsene angående gesims-høyde, og utnyttelsesgrad for området. Bebyggelsen vil i noen grad skjerme for fjellskjæringen. Med tanke på at det er eksisterende næringsområde like øst og vest for planområdet, vil dette føre til en fortetting av næringsområde.

6.4 Demografiske forhold

Eksisterende forhold: Det bor ingen mennesker innenfor planområdet i dag.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke føre til at planområdet blir bebodd.

6.5 Folkehelserelaterte tema

6.5.1 Forurensning

Eksisterende forhold: Det foreligger ingen registrert forurensning av grunnen innenfor planområdet pr. i dag.

I nærliggende næringsareal vest for planområdet er det på eiendommen 111/16 en tidligere registrering med mistanke om forurensning etter produksjon av raffinerte petroleumsprodukter. Mistanken har høy usikkerhet i flg. Miljødirektoratet. Saken er avsluttet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Registrert mistanke om forurensning får ingen innvirkning på planområdet. Det er ingen kjente årsaker til forurensning som følge av planforslaget.

6.5.2 Støy og støv

Se konsekvensutredning.

6.6 Friluftsliv

Eksisterende forhold: Planområdet benyttes ikke til friluftsliv og rekreasjon i dag. Området er nokså bratt og utilgjengelig, og er ikke gunstig til bruk til frilftsaktiviteter.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Planforslaget vil ikke føre til endringer for friluftsliv.

6.7 Landskap

6.7.1 Topografi

Eksisterende forhold: Landskapet i reguleringsplanens område er som omtalt tidligere delt i to markert adskilte landskapsområder med en flat elveslette og et bratt og grunnlendt fjellterreng opp mot Ydstinesberga (figur 11).



Figur 11: viser landskapet i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det bli en brattere fjellskjæring enn det som er i dag, samt at terrenget på elvesletta vil bli noe forhøyet for å unngå elveflom.

6.7.2 Grunnforhold

Eksisterende forhold: NGU sitt løsmassekart viser elveavsetninger i den delen av planområdet som ligger på elvesletta. Øvrig planområde er angitt som område med tynt humus- / torvdekke. Grunnen her består av berg av forskjellig kvalitet.

Grunnforholdene forventes ikke å gi spesielle utfordringer ved fundamentering av bygg og anlegg.

Fjellgrunnen i planområdet er foreløpig ved befaring grovt angitt til å omfatte to bergartstyper som ved uttak kan bearbeides og benyttes ved anleggsvirksomhet.

Det er i naturdatabasen anført aktsomhet mot radon innenfor planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Bebyggelsen i planforslaget vil ikke påvirkes negativt at grunnforholdene i området. Eventuell rasfare og sikring som følge av bratt fjellskråning og uttak av stein vurderes i konsekvensutredningen, og vil videre bli utredet i søknad om konsesjon.

6.7.3 Eksponering/visuelle virkninger

Eksisterende forhold: Området består av elveslette med høyt berg mot nord. Det er ikke gjort uttak av fjell, og bergsiden består i dag av vegetasjon.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Fjellskjæring

Planlagt fjelluttak vil gi en fjellskjæring med samlet høyde opp mot anslagsvis 60 – 70 meter over elvesletta for de høyeste nivåene. Skjæringa vil bli godt synlig fra sør før vegetasjonsskjerm med ny skogsbeplantning er etablert. Fjellskjæringa vil terraseres med pallhøyder på 10 – 18 meter (stigning 10:1) med mellomliggende terrasser med planlagt bredde på 5 meter som skal beplantes. Fjellskjæringen avsluttes mot eksisterende terreng med en ca. 3 m høy skjæring. Ovenfor topp fjellskjæring avsettes et areal til sikring med gjerde ca. 1 m fra skjæringskant for å ivareta sikkerheten for mennesker og dyr. Detaljer vil avklares i den videre saksbehandlingen. Fjellskjæringen planlegges skogkledd med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten.

Tiltak i planen for reduksjon av visuell virkning fra fjellskjæringer

Før uttak av fjell igangsettes vil arealet ryddes for vegetasjon og vegetasjonsdekke som legges i midlertidig deponi for tilbakeføring og utlegging på avsluttede paller / terrasser som grunnlag for revegetering av skråningen.

Når utsprenging av en pall er ferdig utført, skal terrassen som dannes tildekkes med vegetasjonsdekke og beplantes slik at innsyn mot fjellveggen ovenfor reduseres vesentlig av ny skog etter anslagsvis 15 – 25 år. Krav til revegetering av fjellsiden vil stilles i driftsplanen for fjelluttaket, en rullerende plan som løpende skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning og kommunen.

6.8 Lokalklima

Eksisterende: Man er ikke kjent med at det er spesielt krevende vær- og vindforhold i planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Bebyggelsen i planforslaget skal ikke benyttes til varig opphold, og det er derfor ikke relevant å redegjøre for solforhold på balkonger og lignende. Bebyggelsen vil ikke skjerme solforholdene for eksisterende bebyggelse.

6.9 Naturressurser

6.9.1 Naturmangfoldloven/biologisk mangfold

Se konsekvensutredning.

6.9.2 Jordbruk/skogbruk

Eksisterende: Noen mindre deler av området er registrert som dyrkbar jord. Den sørligste delen av planområdet (elvesletta) benyttes til jordbruk i dag.



Figur 12: Viser dyrkbar jord innenfor planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Området vil bli bebygd som følge av planforslaget. Det vil ikke bli drevet jordbruk i området.

6.10 Risiko- og sårbarhet

Her tas konklusjonene fra ROS-analysen med. Kort oppsummering av de viktigste problemstillingene knyttet til risiko og sårbarhet i forbindelse med tiltaket.

Nr.1 Masseras/skred: Aktsomhetskartet viser fare for masseras og skred basert på skråningen i terrenget. Det er ikke registrert ras i området. Tiltak for sikring mot ras ivaretas i reguleringsplanen gjennom utforming av fjellskråning/skjæring og i konsesjonssøknaden.

Nr.2 Snø-isras: Aktsomhetskart viser fare for masseras/skred. Det er skog i skråningen som hindrer ras. Tiltak vil bli vurdert i konsesjonssøknad.

Nr.4 Elveflom: Området ligger innenfor flomsone for Stjørdalselva. Tiltak vil være å plassere tekniske installasjoner og bebyggelse ovenfor grensa for 200-årsflom.

Nr. 6 Radongass: Radonforekomst er usikkert. Eventuelt behov for tiltak blir ivaretatt i byggesak.

Nr. 9 Sårbar flora: Deler av området inneholder Edellauvskog. Den oppnår ikke terskelverdi for rødlistearter, viktige delnaturler (tettheten av hassel og mengden edellauvskogsarter vurderes å være for lav til å kalles viktig naturtype). Dette er bare en liten arm av det som er en større edellauvskog, og anses derfor ubetydelig.

Nr. 16 Veg, bru, kollektivtransport: Planen gir ny avkjørsel fra E14. kryss utformes i henhold til statens vegvesens vegnormer. Det vil bli trafikk til og fra området.

Nr. 29 Støv og støy, trafikk: Planområdet ligger innenfor støysone fra E14 ifølge støykart fra Statens vegvesen. Støysikring følger tekniske krav i forurensningsloven.

Nr. 30 Støy, andre kilder: Planområdet ligger innenfor gul støysone fra Værnes flyplass. Støysikring følger tekniske krav i forurensningsloven. Ivaretas gjennom tiltak for støy fra E14.

Nr. 38 Støy og støv fra andre kilder: Bergverksdrift, uttak av fjellmasser vil, bidra til støy og støv. Rammebestemmelser for fjelluttak behandles i konsesjonssøknad med driftsplan.

Nr. 43 Ulykke i av- og påkjørsler: Av- og på kjørsler er ekstra utsatt for ulykker. Det kan forekomme både internt og i forbindelse med E14. Forebyggende tiltak utarbeides i henhold til preaksepterte løsninger i Statens vegvesens vegnormaler

Nr. 44 Ulykker med gående, syklende: Framtidig gang og sykkelveg langs E14 vil sannsynligvis krysse avkjørsel til området. Gang- og sykkelveg vil sannsynligvis krysse avkjørsel til området. Forebyggende tiltak utarbeides i henhold til preaksepterte løsninger i Statens vegvesens vegnormaler

Nr. 45 Ulykke ved anleggsgjennomføring: Arbeid i bergverk kan medføre alvorlige ulykker. Uttak av fjellmasser krever konsesjon og skal utføres i henhold til gjennomføringsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Nr. 48 Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende: Deler av området er bratt, og vil bli brattere som følge av uttak av fjell. Tiltak for sikring blir vurdert i søknad om konsesjon. Dagens Fjellskråningen opp mot Ydstinesberga er for bratt til at det er ferdsel i området i dag. Ved uttak for planlagt fjellskjæring vil området bli inngjerdet og avstengt for allmennheten. Krav til sikringstiltak ved uttak av fjellmasser fastsettes ved konsesjonsbehandlingen for uttaket.

6.11 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur inngår som en del av all utbygging og tilrettelegging for næring innenfor planområdet. Teknisk infrastruktur vil omfatte plantemaene flomveg, veg med langsgående parkering og fortau, renovasjon, vanntilførsel, spillvanns- og overvannsanlegg og kabelanlegg for elektrisitet, telefoni og datanetttilgang.

Teknisk infrastruktur vil, slik planen er i dag, utbygges fra vest mot øst i takt med uttak av fjell og opparbeidelse av næringsareal.

Trasé for alle ledninger og kabler for næringsarealet legges fortrinnsvis i avsatt areal for parkering og fortau. Framtidige inngrep i disse anleggene kan da utføres uten at adkomstvegen gjennom området sperres.

6.11.1 Vanntilførsel:

Eksisterende: Langs hele området på sørsiden av E14 ligger vannforsyning i dag. Her ligger en 280 mm PVC-ledning med kummer.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Vannforsyning ligger klar for tilkobling på sørsiden av E14 langs hele planområdet. Her ligger en 280 mm PVC-ledning med kummer hvor det kan tas ut en sidegren med dimensjon 160 mm til hver ende av næringsarealet. Denne ledningen legges som en ringledning langsetter adkomstvegen med tilknytning til den kommunale hovedledningen i begge ender. Dette vil gi en robust vanntilførsel med god brannvannsdekning.

6.11.2 Spillvannsavløp

Eksisterende: Kommunens avløpsnett for spillvann med overføring til renseanlegg for Stjørdal med utslipp på dypt vann i Stjørdalsfjorden strekker seg østover til Hognesaunvegen ved Haraldreina, hvor det er en pumpestasjon anslagsvis 800 meter vest for planområdet. I planområdet legges en pumpeledning fra en ny pumpestasjon og fram til kommunens ledningsnett. I traséen for en overføringsledning til Haraldreina ligger i dag en kommunal spillvannsledning ute av drift. Denne ledningen er av kommunen foreslått å benytte som trekkerør for en ny overføringsledning, noe som kan bidra til å minimalisere terrenginngrep ved graving.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: avløp fra dagens industri på strekningen fra planområdet til Haraldreina kan kobles på kommunalt renseanlegg. I dag går ledningsnett ut i stjørdalselva med til dels mangelfull rensing.

6.11.3 Overvann

Eksisterende: I dag blir overvannet innenfor planområdet behandlet naturlig ved infiltrasjon gjennom vegetasjon.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil overvannsavrenningen fra planområdet føres gjennom E14 i eksisterende og nye kryssinger etter behov og føres videre til utslipp i Stjørdalselva.

6.11.4 Flomveier

For å sikre næringsarealet med bygninger og infrastrukturanleggene mot flomavrenning fra Ydstinesberga samt avrenning fra egne plasser og bygg, arronderes området med et svakt fall mot sør ut mot intern adkomstveg og E14, hvor overvannsanlegget skal være dimensjonert for å kunne ta vannet. Under helt spesielle forhold hvor overvannsanlegget ikke har tilstrekkelig kapasitet, vil flomvannet i første omgang renne over adkomstvegen og inn på E14. Hvis overvannsanlegget for E14 heller ikke har tilstrekkelig kapasitet, vil vannet renne over E14 og ut på dyrkamarka på utsiden og derfra ut i Stjørdalselva. For kortvarig flom som følge av

ekstrem nedbør antar vi at følgeskadene vil bli begrenset. Slik dagens trasé på E14 ligger, viser NVE sin flomanalyse at vannet vil renne over E14 før det blir oppdemming i næringsarealet.

6.11.5 Energiløsninger (trafo):

Eksisterende: Rett vest for næringsarealet ligger en 22 kV trafo.

Kabelanlegg for telefoni og datanetttilgang ligger i dag langs E14.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Næringsområdet vil kobles på eksisterende trafo like utenfor området.

6.11.6 Renovasjon:

Eksisterende: Systemer for renovasjon gjennomgår for tiden store endringer med utvikling av effektive og økonomisk lønnsomme løsninger. Videre planlegging av renovasjonsløsning avventes derfor til oppstart for detaljplanleggingen for næringsarealet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Næringsområdet tilrettelegges for renovasjonsordning i samråd med Stjørdal kommune og Innherred Renovasjon.

6.12 Trafikkforhold

6.12.1 Trafikkavvikling i planområdet

For å optimalisere byggearealet i planområdet er næringsarealets felles infrastrukturanlegg med internveg, langsgående parkering og fortau lagt innenfor byggeforbudsområdet mot E14. Planløsningen minimaliserer behovet for kryssing av vegen for fotgjengere. Biltrafikk inn på de enkelte næringseiendommene må imidlertid krysse fortauet. Parkering langs vegen vil imidlertid redusere behovet for trafikk inn på de enkelte næringseiendommene.

Dimensjoneringsklasse for den interne vegen er satt til *A2 Adkomstveg til industriområde, fartsgrense 50 km/t*. Vegen blir nærmest rettlinjet og dermed oversiktlig for trafikantene. Planløsningen anses å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet på en tilfredsstillende måte slik at ytterligere analyse ikke er nødvendig.

6.12.2 Bebyggelse langs E14

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.

6.12.3 Trafikkavvikling E14

Trafikkbildet og trafikksikkerheten for trafikantene langs E14 vil ikke endres vesentlig ved etablering av det planlagte næringsarealet. Reguleringsplanens avkjøring til E14 legges som vist i planforslaget.

Siktforholdene fra avkjøringen er god. På bakgrunn av dimensjoneringsforutsetninger i Statens vegvesens vegnormaler er kravet om lengde for stoppsikt langs E14 på inntil 160 meter ut fra valg av dimensjoneringsklasse for E14. Siktkravet i forkjørsregulert T-kryss blir da 1,2 x stoppsikt som gir 192 meter. Sikt lengden fra den prosjekterte avkjørselen er målt til over 250 meter i begge retninger.

Trafikkmengden totalt i kryssområdene tilsier at kanalisering med venstre- og høyresvingefelt for trafikken langs E14 bør vurderes. Slike vurderinger må gjøres samlet for hele vegstrekningen forbi planområdet og ikke bare for trafikken til og fra dette næringsområdet. Det er informert om at Vegvesenet har igangsatt planarbeid for oppgradering av E14 med gang- og sykkelveg på denne strekningen. Planløsning for kanalisering av trafikken langs E14 i forbindelse med avkjøringen til Ydstines næringsareal antas å bli utredet og etablert i forbindelse med denne prosessen.

Konklusjonen for pågående planarbeid med områderegulering for Ydstines næringsareal er at ingen spesielle tiltak med henblikk på trafikkavviklingen langs E14 planlegges i forbindelse med utbyggingen av næringsarealet.

6.12.4 Gang- og sykkelveg langs E14

Kommunen har tidligere ønsket at gang- og sykkelveg langs E14 skulle medtas i planen for næringsarealet. Men etter tilbakemelding og samtaler med Statens vegvesen er gang- og sykkelveg tatt ut av planforslaget, da Statens vegvesen er i gang med planlegging av dette. Næringsarealets planavgrensning mot E14 er satt i samråd med Statens vegvesen slik at tilstrekkelig areal for gang- og sykkelveg er avsatt mellom næringsarealet og kjørebane E14.

6.13 Universell utforming

Eksisterende forhold: Området er ikke bebygd i dag, og er dermed ikke universelt utformet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget: Området skal i størst mulig grad være universelt utformet. Dette sikres i bestemmelsene ved at det i byggesøknad skal dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til universell utforming av både bygninger og uterom.

6.14 Kulturminner

Eksisterende: Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i nærheten av reguleringsplanens område. Det registrerte kulturminnet som ligger nærmest planområdet ligger i overkant av 200 meter i overkant av plangrensen.

6.15 Gjennomføring

6.15.1 Framdrift

Hvor lang tid som vil gå før det er klart for oppstart for næringslivsbedrifter i området avhenger av hvor lang tid gjennomføringen av de enkelte steg i framdriftsplanen for Ydstines næringsareal vil ta. Hovedstegene i framdriften vil være:

Godkjenning av reguleringsplanen med bestemmelser.

Med forventet normal framdrift antas godkjenningsprosessen å ta fra 6 – 12 mnd.

Når det foreligger en godkjent reguleringsplan kan tiltakshaver inngå

kontrakt med entreprenør for uttak fjellskjæring.

Dette kan forventes å ta anslagsvis 2 – 3 mnd.

Entreprenøren må så

utarbeide driftsplan for fjelluttaket

som skal danne grunnlaget for en

konsesjonssøknad som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning og Stjørdal kommune.

Tidsforbruk på denne prosessen antas å være fra 6 – 12 mnd.

Samtidig som dette pågår kan det utføres

prosjektering av infrastruktur for næringsarealet

slik at dette arbeidet ikke kommer på hovedtidsaksen.

Entreprisen for nødvendig infrastruktur for næringsarealet kan utføres som en egen entreprise eller utføres i en samlet

entreprise for uttak fjellskjæring og opparbeidelse Ydstines næringsareal.

Opparbeidelsen av næringsarealet kan antas å ta fra 2 – 3 år avhengig av kvaliteten på fjellet og etterspørselen etter fjellmasse i det aktuelle tidsrommet.

Som en foreløpig og grov antakelse kan bedrifter etablere seg i Ydstines næringsareal om fra 3 – 5 år om alt går som forutsatt og det er etterspørsel etter fjellmasse. Hvis liten etterspørsel gjør at produksjonen blir liten, kan det ta lengre tid. Er etterspørselen stor kan kanskje tiden reduseres noe forutsatt at planarbeidet ikke møter for stor motstand.

6.15.2 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Viktige bestemmelser/rekkefølgebestemmelser oppført nedenfor er samsvarende med reguleringsbestemmelsenes

§ 8 Rekkefølgebestemmelser**8.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg**

- a) Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende felles privat kjøreveg (f_KV) med fortau (f_F), parkering (f_P) og annen veggrunn (f_AVG) være ferdig opparbeidet, og avkjøring til E14 være etablert i henhold til planen.
- b) Videre må bebyggelsen være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold før det gis brukstillatelse.

8.2 Rigg – og anleggsplan

- a) Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafiksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafiksikkerheten.

8.3 Sikring mot ras, skred og fallfare

- a) Før byggetillatelse for opparbeidelse av næringsarealet gis skal det utarbeides en plan for sikringstiltak mot ras, skred og fallfare fra de bratte skråningene i planområdet. Planen skal være en del driftsplanen for konsesjon for masseuttak.
- b) Før brukstillatelse for næringsarealet blir gitt skal sikringstiltakene være gjennomført så langt de har innflytelse for den del av næringsarealet som søkes utbygd.

8.4 Masseuttak

- a) Det tillates masseuttak i området for næringsbebyggelse (1300) og vegetasjonsskjerm (3060) før næringsbebyggelse etableres.

7 Begrunnelse for valgte løsninger

7.1 Næringsarealet

For at det planlagte nye næringsarealet skal få en størrelse og et format som gjør det egnet til utbygging, må dagens elveslette utvides ved uttak av berget i bakre del av regulert område. Elvesletta i planområdet har i dag en maksimal bredde på ca. 40 meter målt fra senterlinje E14. Vegvesenet har satt krav om 25 meter byggegrense målt fra senterlinja. Det er da igjen en bredde på 15 meter for oppføring av næringsbygg.

Tomter i et næringsareal i dag bør kunne gi plass til bygg med bredde 30 – 40 meter som et minimum for å være attraktive i markedet. I tillegg må det avsettes et sikrings- og vegetasjonsområde på minst 5 meter i bakkant av bygget mot den fjellveggen som oppstår ved en utvidelse av arealet. Det kan også være aktuelt med et adkomstareal på baksiden av bygg. Aktuell bredde her kan være 5 meter.

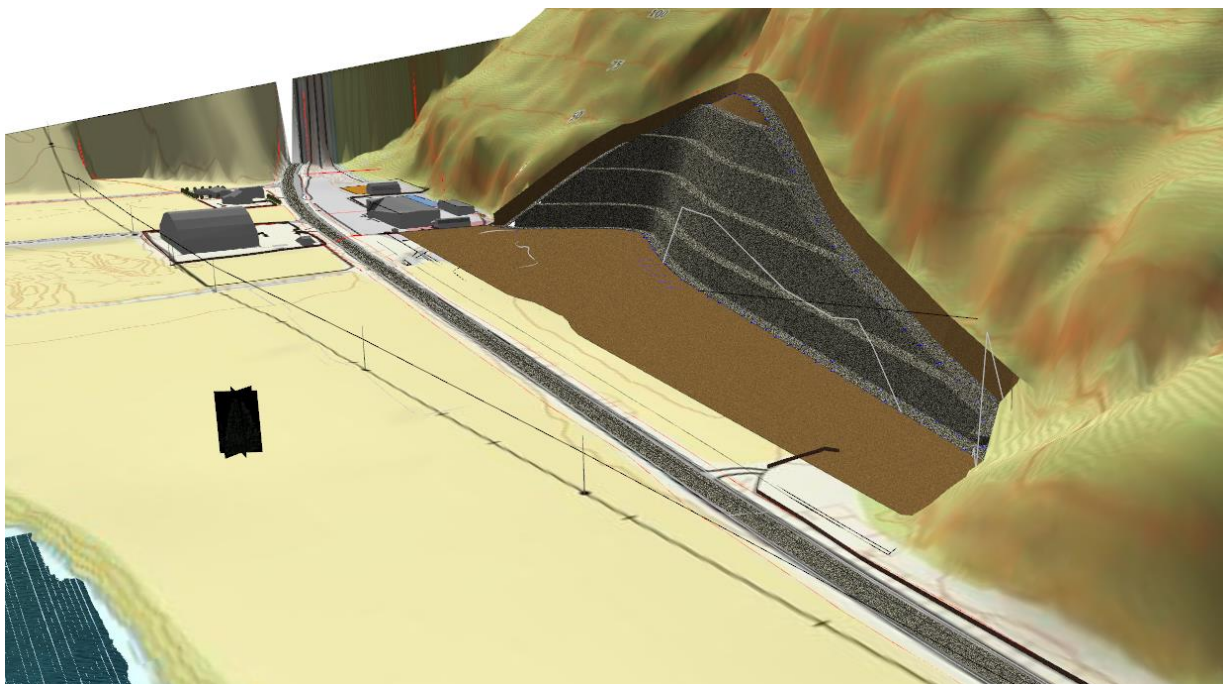
For å tilfredsstille plankriteriene ovenfor bør bredden på næringsarealet, målt fra senterlinje E14, som et minimum være 65 – 75 meter. I forslaget til reguleringsplan for næringsarealet varierer bredden målt fra senterlinja til E14 mellom 65 meter og 105 meter. De forholdene som her er omtalt, er behandlet og godkjent i vedtak i kommunestyret den 22.11.2018 i sak 95/18 (vedlegg 2).

Næringsområdet skal detaljreguleres på et senere tidspunkt i tråd med det plassbehovet som interesserte kjøpere har.

7.2 Fjellskjæring / Vegetasjonsskjerm

I reguleringsplanen er fjellskjæringen tilpasset formasjonene i berget ovenfor for å få en god tilpasning mellom fjellskjæring og urørt berg. Fjellskjæringen, som har reguleringsformål vegetasjonsskjerm, er tenkt utført som en trapping i terrenget med 10-18 m høyde for hver pall (stigning 10:1). Bredden på hylla mellom hver pall er 5 m. Fjellskjæringen avsluttes mot eksisterende terreng med en 3 m høy skjæring. Ovenfor topp fjellskjæring avsettes et areal til sikring med gjerde ca. 1 m fra skjæringskant for å ivareta sikkerheten for mennesker og dyr. Endelig utforming vil avklares i konsesjonsbehandlingen for uttaket av fjellet.

Fjellskjæringen vil få en samlet høyde på totalt ca. 60 – 70 meter ved høyeste nivå, og strekke seg i hovedsak langs hele reguleringsområdet. 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. Utførelsen med skogkledd terrasser vil gi god sikring for eventuelle ras av stein, is og snø.



Figur 13: Perspektiv illustrasjonsplan ferdig planert næringsareal og fjellskjæring i område for vegetasjonsskjerm

7.3 Adkomstveg

Felles adkomstveg med avkjøring til de enkelte næringseiendommene legges parallelt med E14. Denne plasseringen gjør at adkomstvegen blir liggende innenfor byggeforbudssonen langs E14 slik at den ikke legger beslag på utbyggbart næringsareal. Avkjøring til planområdet direkte fra E14 gir effektiv tilkomst til området.