



Områderegulering Ydstines næringsareal Planprogram



PlanID:



12.05.2017

Revisjon 01 datert 02.08.2017

Innhold

1 Bakgrunn for planarbeidet	2
2 Planområdet	2
2.1 Lokalisering og avgrensning	2
2.2 Arealbruk på tilstøtende eiendommer	2
3 Gjeldende planer	3
4 Planforslaget	3
4.1 Næringsarealet	3
4.2 Gang- og sykkelveg	4
5 Utredningstema og metodikk	5
6 Framdrift	6

1 Bakgrunn for planarbeidet

Prosjektutvikling Midt-Norge har igangsatt regulering av næringsareal på deler av eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre og naboeiendommen gnr/bnr 129/1 Berg.

I forbindelse med regulering av næringsarealet er tiltakshaver i tillegg pålagt av Stjørdal kommune å inkludere hele planarealet for reguleringsplan for Ydstines industriområde fra 1987, plan-ID 106.

Tiltakshaver ønsker å opparbeide næringsareal og lokaler for næringsvirksomhet for å fremme verdiskapning og næringsinteresser for egen bedrift og andre virksomheter som ønsker å etablere seg i regionen.

På bakgrunn av planarbeidets karakter er det inngått avtale mellom tiltakshaver Per Annar Ydstines og Stjørdal Kommune om utarbeidelse av områderegulering.

2 Planområdet

2.1 Lokalisering og avgrensning

Planområdet for det nye næringsarealet ligger på elvesletta for Stjørdalselva og i de nedre deler av Ydstinesberga på eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre og naboeiendommen gnr/bnr 129/1 Berg.

For at planen skal gi en samlet planløsning for trafikkforholdene langs denne delen av E14 er hele det tidligere regulerede området for Ydstines industriområdet (1987), plan-ID106, inntatt i planområdet.

Planområdet strekker seg om lag 1100 m langs E 14 ved foten av Ydstinesberga og 60 – 150 m i nordlig retning opp i bergsiden ovenfor. Plangrensen her er lagt nedenfor de bratteste partiene av Ydstinesberga for å skape en mest mulig jevn overgang mellom fjellskjæring og eksisterende terreng.

I øst dekker planområdet eksisterende næringsareal på eiendommen gnr. 129/1. Plangrensen i sør legges i planens hele lengde i eiendomsgrensen mot Statens vegvesens vegareal for E 14, hvor det på nordsiden av E14 avsettes areal for gang- og sykkelveg.

2.2 Arealbruk på tilstøtende eiendommer

Det planlagte nye næringsarealet grenser mot andre eksisterende næringsareal både mot vest og mot øst. På vestsiden går det nye næringsarealet over i eksisterende næringsareal i Ydstines industriområde. Videre på vestsiden av planområdet går arealet over i et bratt LNF-område med lauvskog. Øst for det nye næringsarealet ligger et opparbeidet næringsareal delvis på eiendommen Ydstines Østre og delvis på eiendommen Berg. Dette arealet kommer i hovedsak innenfor planområdet.

Mot nord stiger Ydstinesberga bratt opp rundt 150 høydemeter. Dette området ligger delvis på eiendommen Ydstines Østre og delvis på eiendommen Berg.

Mot sør grenser næringsarealet mot E14. På sørsiden av E14 er det i hovedsak dyrket mark ned mot Stjørdalselva med unntak for ett næringsbygg rett vest for planlagt nytt næringsareal.

3 Gjeldende planer

Planlagt næringsareal omfattes av kommuneplanens arealdel 2013 – 2022 (egengodkjent i kommunestyret 20.03.2014). Området er her benevnt som N14 Ydstines nytt næringsareal. Avsatt areal i kommuneplanen er ikke tilstrekkelig for etablering av forutsatt næringsareal. Planområdet er derfor utvidet i forhold til areal vist i N14 med deler av LNF-området nord for N14 i skråninga opp mot Ydstinesberga. Nærmere begrunnelse er gitt i vedlagt planbeskrivelse.

I den vestlige delen av planområdet inngår arealet for reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106.

Gang- og sykkelveg langs E14 reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel.

4 Planforslaget

4.1 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 senterlinja til 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.

For å få en akseptabel tomtebredde må fjellet i bakkant tas ut. 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 senterlinja for E14 som et minimum være 65 – 75 meter. I planskissen for området varierer bredden målt fra senterlinja mellom 65 meter og 105 meter.

I planskissen er fjellskjæringen tilpasset formasjonene i berget ovenfor for å få en god tilpasning mellom fjellskjæring og urørt berg. Fjellskjæringen er foreløpig tenkt utført som en trapping i terrenget med 10 - 18 meters høyde for hvert trinn / pall (stigning 10:1). Bredden på hylla mellom hver pall er anslagsvis 5 meter. Fjellskjæringen avsluttes mot eksisterende terreng med en ca. 3 meter høy skjæring. Ovenfor topp fjellskjæring avsettes et areal til sikring med gjerde ca. 1 meter fra skjæringskant for å ivareta sikkerheten for mennesker og dyr. Detaljer vil avklares i den videre saksbehandlingen.

Fjellskjæringen vil få en samlet høyde på totalt ca. 60 – 70 meter ved høyeste nivå, og strekker seg i hovedsak langs hele det nye næringsarealet. Fjellskjæringen planlegges skogkledd med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten.

Infrastrukturen i næringsområdet tenkes løst med en felles adkomstveg parallelt med E 14 og med avkjøring fra E14 felles med eksisterende næringsareal vest for planlagt område. Alle felles

infrastrukturanlegg tenkes lagt i felles adkomstveg. Det være seg vann, spillvann, overvann, høy- og lavspenstforsyning og tele- / fiberanlegg.

Næringsområdet tenkes detaljregulert i tråd med det plassbehovet som interesserte kjøpere har. Avkjørsel til de enkelte næringseiendommene legges direkte fra felles adkomstveg.

4.2 Gang- og sykkelveg

I planen er det avsatt areal for gang- og sykkelveg langs nordsiden av E14. Vegvesenet ønsker her en gang- og sykkelveg med bredde på 3,5 meter. Grøft mellom veg og gang- og sykkelveg skal være minst 3 m bred, regnet fra vegkant til vegkant. Se vedlagt illustrasjonssnitt for veganlegg i planen.



5 Utredningstema og metodikk

U = Utredning

R = ROS

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 trafikksikkerhet					
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 videreføring av fjellmassen medfører anleggsaktivitet som må tilpasses omgivelsene for å ivareta sikkerheten og miljøet mht. støy og støv.	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

6 Framdrift

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	02.08.2017
4	Fastsettelse av planprogram (kommunen)	
5	Innsendelse av forslag til komplett planforslag med KU	
6	Vedtak om offentlig ettersyn (kommunen)	
7	Høringsperiode planforslag (minimum 6 uker)	
8	Vurdering og evt. bearbeidelse av planforslaget på bakgrunn av innkomne innspill ved offentlig ettersyn	
9	Andregangs behandling av planforslaget i bygningsrådet	
10	Sluttbehandling i kommunen	

Trondheim 02.08.2017

Prosjektutvikling Midt-Norge AS