



FORELØPIG FORSLAG

Områderegulering Ydstines næringsareal

Planbeskrivelse



PlanID:



Mars 2017

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn.....	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagsstiller.....	3
2	Planområdet	4
2.1.	Oversikt planområde.....	4
2.2.	Planstatus	5
2.3.	Eiendomsforhold	5
2.4.	Dagens arealbruk	6
2.5.	Landskap	6
2.6.	Grunnforhold	6
2.7.	Trafikkforhold	6
3	Planforslaget	8
3.1	Planens intensjon	8
3.2	Orientering om planen	8
3.3	Planens dokumenter.....	10
3.4	Planavgrensning og arealbruk på tilstøtende eiendommer	10
3.5	Reguleringsformål	10
4	Planprosess og medvirkning	12
4.1	Planprosessen.....	12
4.2	Oppsummering av innspill i høringsuttalelser	12
5	Konsekvenser av planforslaget	13
5.1	Krav til konsekvensutredning (KU)	13
5.2	Visuelle virkninger	13
5.3	Trafikk og trafikksikkerhet.....	14
5.4	Miljø og klima	15
5.6	Grunnforhold/geoteknikk og teknisk infrastruktur	21
5.7	Gjennomføring / anleggsperiode	23
5.8	Risiko og sårbarhet	24
6	Begrunnelse for valgte løsninger	25
7	Reguleringsbestemmelser	26

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Prosjektutvikling Midt-Norge AS har igangsatt regulering av næringsareal på deler av eiendommen *gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre* og naboeiendommen *gnr/bnr 129/1 Berg*. Planen har også avsatt areal på eiendommene for utvidelse av E14 med gang- og sykkelveg.

Tiltakshaver ønsker med planen 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.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver:

Per Annar Ydstines
Ydstines Østre
Ydstines vei
7514 Stjørdal

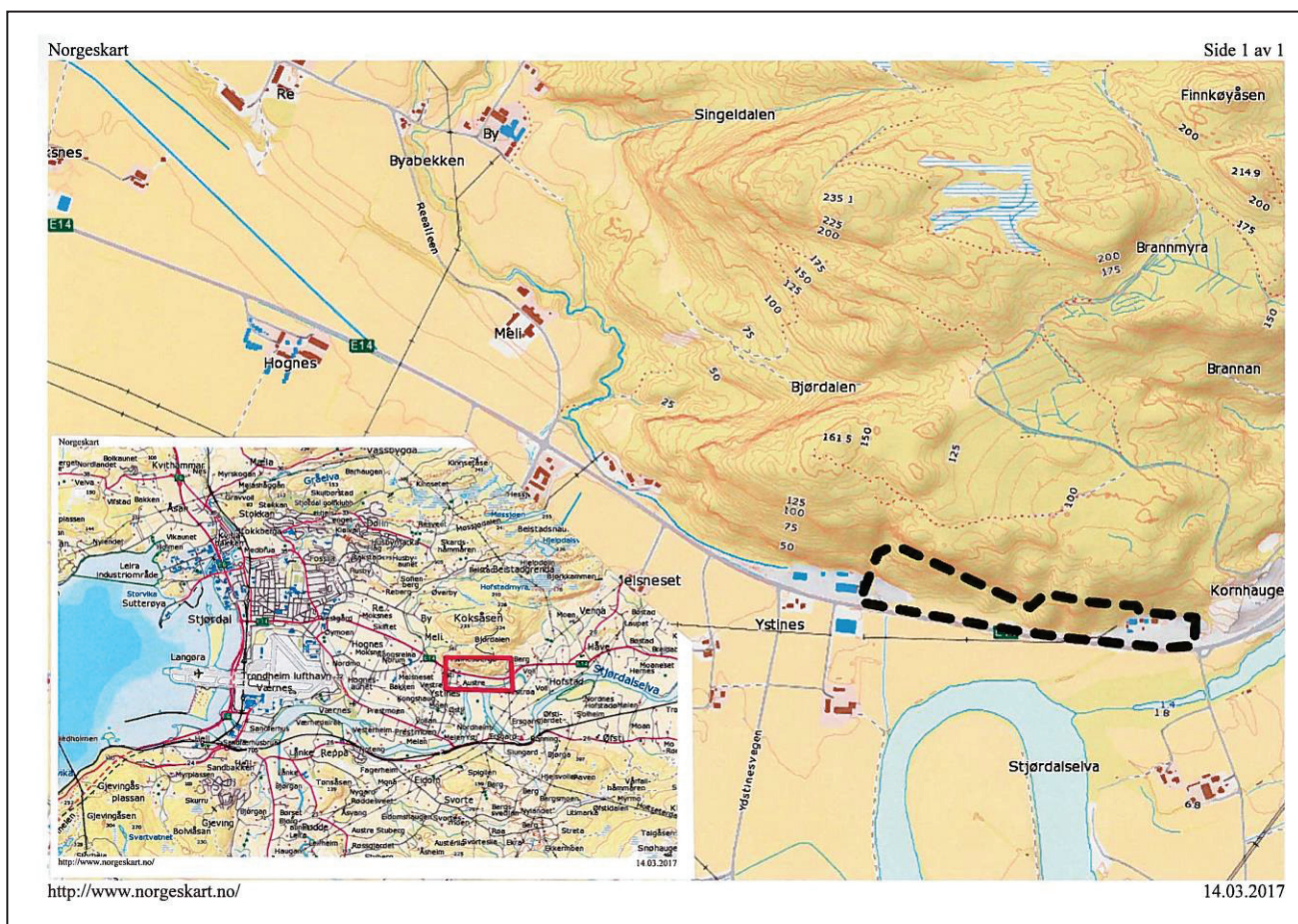
Rådgiver regulering:

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 for næringsarealet ligger på elvesletta for Stjørdalselva på eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre og naboeiendommen gnr/bnr 129/1 Berg og strekker seg om lag 800 m langs E14 og 60 – 150 m i nordlig retning (horisontalt målt) opp i åsen ovenfor. Plangrensen her er lagt nedenfor Ydstinesberga for å skape en mest mulig jevn overgang mellom innregulert fjellskjæring og eksisterende terreng. I vest følger reguleringsplanen eiendomsgrensen mot gnr. 111/44. I øst dekker reguleringsplanen deler av eksisterende næringsområde på eiendommen gnr. 129/1 Berg. Reguleringsgrensen i sør ligger i eiendomsgrensen mellom E14 og naboeiendommene som planlegges regulert. Her avsette areal for utvidelse av E14 med gang- og sykkelveg.



Figur 2.1 Planområdets beliggenhet i Stjørdal

2.2. Planstatus

Planlagt næringsareal omfattes av kommuneplanens arealdel 2013 – 2022 (egengodkjent i kommunestyret 20.03.2014). Området er her benevnt som N14.

Avsatt areal for gang- og sykkelveg langs E14 reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel.

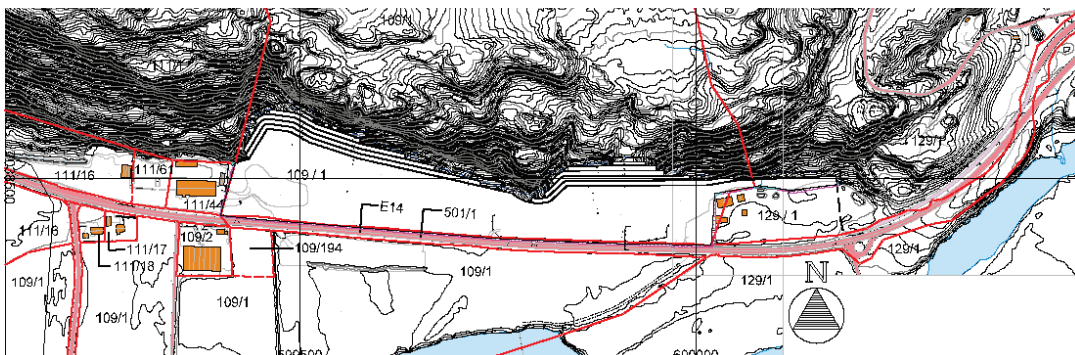
Vestlig del av planområdet ligger innenfor *reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106*, fra 1987. Denne planen har innregulert avkjøring til E14, en avkjøring som tidligere også er tiltenkt å betjene næringsarealet i områdereguleringen for den nye planen for Ydstines næringsareal. Den nye reguleringsplan vil erstatte tidligere plan (*plan-ID 106*) for arealet på eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre.

Mot øst grenser planområdet mot *reguleringsplan fra 2002 for Bergskleiva steinbrudd, plan-ID 169*, og Statens vegvesens *hovedplan delstrekning 2 fra 2009 for parsellen Stjørdalshalsen - Hegramo, Omlegging Bergskleiva, plan-ID 192A*.

2.3. Eiendomsforhold

2.3.1 Eiendomskart

Arealet for områdereguleringen omfatter del av eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre og naboeiendommen gnr/bnr 129/1 Berg. Hjemmelshavere for eiendommene er henholdsvis Per Annar Ydstines og Ivar Berri.



Figur 2.2 Eiendomsversikt

2.3.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Det er ingen tinglyste rettigheter til eiendommene i planområdet for andre enn grunneierne.

I planområdets østre del leier Veidekke Asfalt et område som ligger på begge eiendommene 109/1 og 129/1 og som til sammen omfatter knappe 15 daa av planområdet.

2.4. 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 mellom E 14 og Ydstinesberga disponeres i dag til næringsvirksomhet. I mellom er det noe lauvskog samt ca. 5,3 daa dyrket mark.

2.5. Landskap

Landskapet i reguleringsplanens område er som omtalt ovenfor delt i to markert adskilte landskapsområder med en flat elveslette og et bratt og grunnlendt fjellterreng opp mot Ydstinesberga. Se beskrivelsens forsidebilde.

2.6. Grunnforhold

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.

Kilde: NGU, Nasjonal løsmassedatabase, kart løsmasser.

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.

Kilde: Miljødirektoratet, Miljøstatus i Norge, miljøstatus.no

2.7. Trafikkforhold

E14, som ligger langs sørsiden av planområdet, har en trafikkbelastning på 2000 – 4000 ÅDT (årlig døgntrafikk). Vegen er flat og rett forbi planområdet og med god sikt, og det er ikke registrert spesielle ulykkespunkt.

Kilde: Statens vegvesen, E14 Stjørdal – Riksgrensen, Utredning vedrørende utfordringer og muligheter, rapport 5 / 2011-09-26.

E14 mangler gang- og sykkelveg på strekningen forbi planområdet. I nasjonal transportplan er det i inneværende periode ikke avsatt midler til utbedring av E14. På sikt er det planlagt at E14

på denne strekningen skal oppgraderes og etableres med midtrekkverk og lokalvegnettsystem, samt gang- og sykkelveg.

Næringsarealet i planen har i dag regulert adkomst til E14 via eksisterende næringsareal vest for planlagt område. Kfr. *reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106*.

Videre er det etablert avkjøring til planområdet fra E14 øst i området til dagens næringsareal for Veidekke Asfalt.

Det er også en rettighet til avkjøring fra fjellanlegget i området som tidligere ble driftet av Forsvaret. Denne avkjøringen planlegges brukt som anleggsadkomst ved opparbeidelse av næringsarealet og ved uttak av fjellmasser.

Siktforholdene fra alle disse tre avkjøringene er gode med sikt godt over kravet basert på stoppsiktlengde for E14 på 115 meter (*Statens vegvesen, E14 Stjørdal – Riksgrensen, Utredning vedrørende utfordringer og muligheter, rapport 5 / 2011-09-26*).

3 Planforslaget

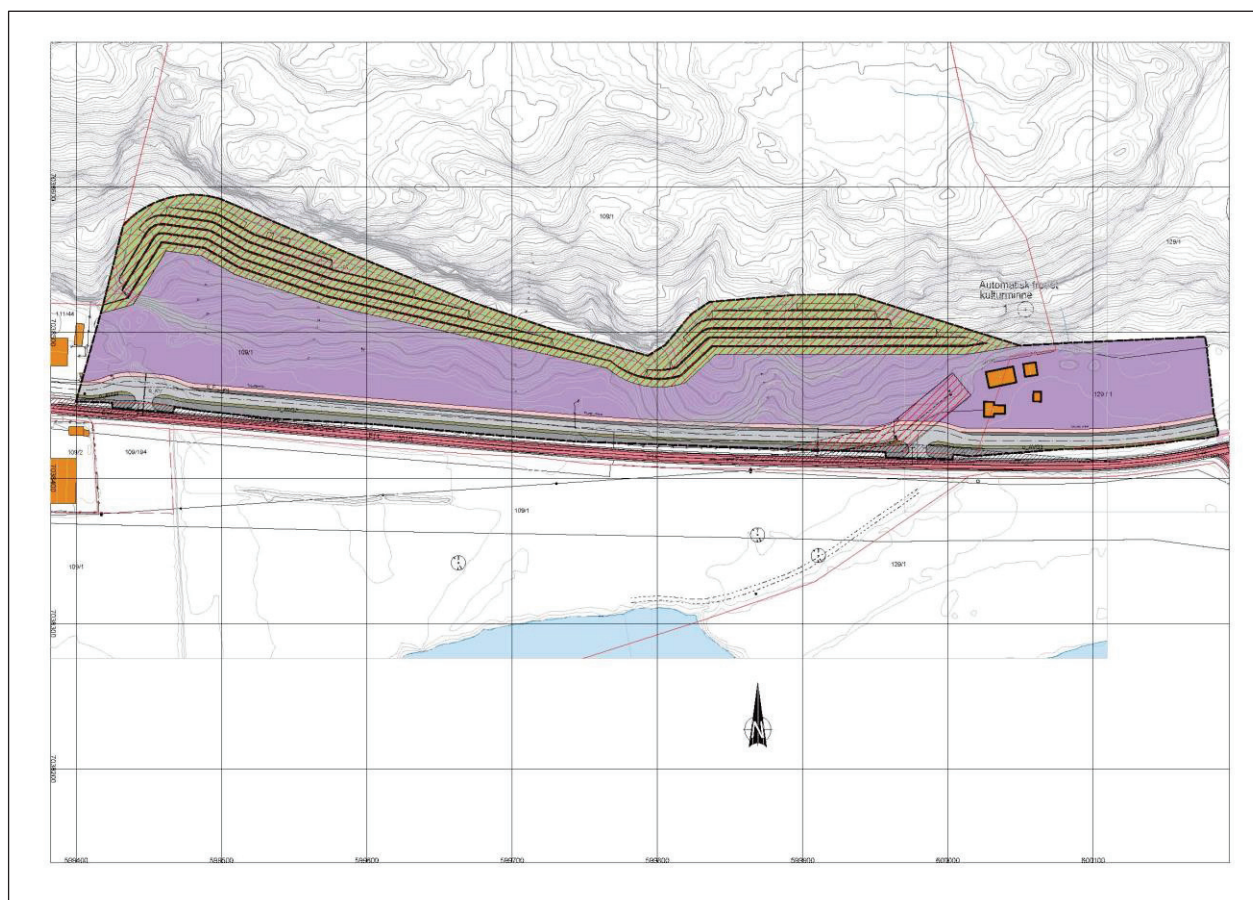
3.1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er å opparbeide og utvikle området mellom Ydstinesberga og E 14 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 Orientering om planen



Figur 2.1 Reguleringsplanforslag

Næringsarealet (Næringsbebyggelse kode 1300)

For at det planlagte 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 bebyggbart areal utvides ved at 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.

Planlagt skjæring med vegetasjonsskjerm for tilpassing av planlagt næringsareal til eksisterende fjellformasjon i Ydstinesberga. (Vegetasjonsskjerm kode 3060)

I planskissen er fjellskjæringen tilpasset formasjonene i berget ovenfor for å få en god overgang og tilpasning mellom fjellskjæring og urørt berg. Fjellskjæringen er foreløpig 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.

Fjellskjæringen vil få en samlet høyde på totalt ca. 60 – 70 meter ved høyeste nivå, og strekker seg i hovedsak langs hele reguleringsområdet. Fjellskjæringen planlegges skogkledd vegetasjonsskjerm med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten for å skjule fjellveggen som dannes som følge av fjelluttaket.

Infrastruktur i næringsarealet (Kjøreveg kode 2011, Fortau kode 2012, Parkering kode 2080)

Infrastrukturen i næringsområdet tenkes løst med en felles adkomstveg med fortau lagt parallelt med E14 og med avkjøring fra E14 i begge ender av planområdet i de avkjøringer som ligger der i dag.

Alle øvrige felles infrastrukturanlegg som vann, spillvann, overvann, høy- og lavspentforsyning og tele- / fiberanlegg, tenkes lagt i felles adkomstveg med fortau.

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

Trasé for gang- og sykkelveg langs E 14 (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kode 2001)

Det anses som sannsynlig at en framtidig gang- og sykkelveg på strekningen forbi næringsarealet legges på nordsiden av E14 ut mot næringsarealet. I planen for området settes det av areal for samferdselsanlegg ut mot E14. Vegvesenet ønsker avsatt et gang- og sykkelvegareal med bredde på 3,5 meter langs E14. Grøft mellom kjørebane for E14 og gang- og sykkelveg skal være minst 3 m bred, regnet fra vegkant til vegkant. På utsiden av gang- og sykkelvegen legges 1,5 meter areal for snølager/annet vegareal.

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.

3.3 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 00.00.2017:

1. Planprogram
2. Plankart m/tegnforklaring
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse (dette dokumentet)
5. Konsekvensutredning (utarbeides etter godkjenning av planprogram)

3.4 Planavgrensning og arealbruk på tilstøtende eiendommer

Det planlagte næringsarealet grenser mot andre næringsareal både mot vest og mot øst. På vestsiden ligger et næringsareal opparbeidet av kommune, og på østsiden ligger næringsareal for Veidekke. Dette arealet ligger delvis på eiendommen Ydstines Østre og delvis på eiendommen Berg og kommer i hovedsak innenfor det planlagte nye næringsarealet.

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 et næringsbygg rett vest for planområdet.

3.5 Reguleringsformål

Områdeplan for Ydstines næringsareal reguleres for følgende formål:

- Næringsbebyggelse, reguleringsplankode 1300, i utbyggbart næringsareal.
- Kjøreveg, reguleringsplankode 2011, for intern adkomstveg for næringsarealet.
- Fortau, reguleringsplankode 2012, langs adkomstveg med parkering.

- Parkering, reguleringsplankode 2080, for parkering langsetter adkomstveg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, reguleringsplankode 2001, for avsatt areal for framtidig utbygging av gang- og sykkelveg langs E 14.
- Annen veggrunn – grøntareal, reguleringsplankode 2019, for grøntrabatt mellom samferdselsanlegg for E14 og intern adkomstveg.
- Vegetasjonsskjerm, reguleringsplankode 3060, i terrassert skogbeplantet fjellskjæring fra næringsarealet og opp mot Ydstinesberga.

For uttømmende beskrivelse av reguleringsformål se reguleringsbestemmelser i kapittel 7.

For øvrig henvises til vedlagt plankart.

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 varslingsplanoppstart, samtidig sendes forslag til planprogram på høring	
3	Innsendelse av revidert forslag til planprogram med høringsuttalelser	
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	

4.2 Oppsummering av innspill i høringsuttalelser

Redegjøres for senere i planprosessen.

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Krav til konsekvensutredning (KU)

Reguleringsplanen 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.

5.2 Visuelle virkninger

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 fjellskjæring

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.

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.

Tiltak i planen for reduksjon av visuell virkning fra bebyggelse langs E14

For å dempe innsynet fra E14 er det i overgangen mellom trafikkarealet for E14 og det private næringsarealet planlagt en 2 – 3 meter bred trafikkdele hvor det planlegges skjermbeplantning.

Vegetasjonsavskjerming internt i næringsområdet

Næringsarealet er langt og smalt i østvest retning langs europavegen. Mellom enkelte næringsseiendommer kan det ved detaljreguleringen etableres vegetasjonsskjerming for å få en visuell avgrensing og levirkning. Slike vurderinger og reguleringsmessige tiltak må tas i forbindelse med detaljreguleringen og tilpasses de enkelte etableringer i området.

5.3 Trafikk og trafiksikkerhet

Trafikkavvikling E14

Trafikkbildet og trafiksikkerheten for trafikantene langs E14 vil ikke endres vesentlig ved etablering av det planlagte næringsarealet. Reguleringsplanens avkjøringer til E14 legges der det er avkjøringer i dag. Disse er avkjøring til planområdet fra E14 øst i området til dagens næringsareal for Veidekke Asfalt, samt regulert og opparbeidet adkomst til E14 via eksisterende næringsareal vest for planlagt område. Kfr. *reguleringsplan for Ydstines industriområde, plan-ID 106*.

I tillegg er også avkjøring fra fjellanlegget, som tidligere ble driftet av Forsvaret, regulert til midlertidig avkjøring for bruk for anleggstrafikk i opparbeidelsesperioden for næringsarealet.

Siktforholdene fra alle disse tre avkjøringene er gode. Med beregningsforutsetning om dimensjoneringsklasse hovedveg H2 er kravet om stoppsiktlengder langs E14 på 125 meter. Siktkravet i forkjørsregulert T-kryss blir da 1,2 x stoppsikt som gir 150 meter. Anslåtte siktlengder for de tre avkjørslene ligger i dag mellom ca. 200 meter og 400 meter, med best sikt for anleggsadkomsten.

Det antas at næringsarealet fullt utbygd vil gi plass til anslagsvis 20 bedrifter. Fordelt på to avkjørslers anslås en maks. trafikkbelastning i hver av de to avkjørslene til ca. 50 kjøretøy pr. time. Dette tilsier at det ikke er behov for kanalisering av adkomstvegene i kryss med E14.

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 næringsområdet. Det er informert om at Vegvesenet snart skal i gang med planarbeid for oppgradering av E14 med gang- og sykkelveg på denne strekningen. Planløsning for avkjøringene til Ydstines næringsareal antas å bli utredet og etablert i 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.

Tiltak i planen for ivaretagelse av gang- og sykkelveg (GSV) langs E 14

Hverken Statens vegvesen eller Stjørdal kommune har konkrete planer om etablering av GSV på strekningen. Som det er redegjort for ovenfor vil Vegvesenet snart gå i gang med planlegging av GSV forbi planområdet for Ydstines næringsareal.

For å ivareta Vegvesenets krav om areal for framtidig planlegging og bygging av gang- og sykkelveg avsettes et areal for samferdselsanlegg langs E14. Her innkalkuleres et gang- og sykkelvegareal med bredde på 3,5 meter. Grøft mellom kjørebane for E14 og gang- og sykkelveg beregnes med 3,0 m bredde, regnet fra vegkant til vegkant. På utsiden av gang- og sykkelvegen medregnes et 1,5 meters bredt areal for snølager/annet vegareal.

Regulering av dette arealet for samferdselsanlegg langs E14 medfører ingen videre konsekvenser for området.

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 minimalisere behovet for kryssing av vegen for fotgjengere. Biltrafikk inn på de enkelte næringsseiendommene må imidlertid krysse fortauet. Parkering langs vegen vil imidlertid redusere behovet for trafikk inn på de enkelte næringsseiendommene.

Videre er det for å lette tilgangen til næringsarealet, planlagt gjennomkjøring for adkomstvegen. Dette bedrer tilgjengeligheten fra E14 for bedriftene og areal for en plasskrevende snuplass kan utnyttes til næringsformål. Større kjøretøy vil lettere betjene området og behovet for å snu kjøretøy inne på de enkelte næringsseiendommene kan antas å reduseres.

Dimensjoneringsklasse for den interne vegen er satt til *A2 Adkomstveg til industriområde, fartsgrense 50 km/t*. Foruten ved begge avkjøringene til E14 blir vegen nærmest rettlinjet og oversiktlig for trafikantene.

Planløsningen anses å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet på en tilfredsstillende måte slik at ytterligere analyse ikke er nødvendig.

5.4 Miljø og klima

Flom Stjørdalselva

Næringsarealet ligger innenfor flomsonen for Stjørdalselva.

Ydstines næringsareal er vurdert på bakgrunn av sårbarhet for 200-årsflom i Stjørdalselva.

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

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 næringsarealet.

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

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

Tiltak i planen

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

Etablert næringsareal i øst må behandles spesielt. Eksisterende næringsbygg her ligger ned mot kote +4 moh.

Ras- og skredfare

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

Deler av det bratteste terrenget ovenfor næringsarealet er angitt som aktsomhetsområde for stein- og snøskred.

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

Det er ingen registrerte skredhendelser.

Kilde: Miljødirektoratet, Miljøstatus i Norge, miljøstatus.no

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

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 forbindelse med at vannet graver under flommen og i etterkant når vannstanden synker. 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 reguleringsaken.

Tiltak i planen

Ved planlagt fjelluttak med 10 – 18 meter pallhøyde med 5 meter mellomliggende terrasser vil skredfaren for næringsarealet reduseres / minimaliseres ved at maksimal fallhøyde for masser ved ras blir 18 meter før rasmasser, jord-, stein- og snøskred, blir liggende på pallen / terrassen nedenfor.

Biologisk mangfold

Næringsarealet berører hensynssone for biologisk mangfold i kommuneplanen.

I følge faktaark i Miljødirektoratets naturbase ligger området for regulert fjellskjæring innenfor et naturområde navngitt som *Hognesberga og Koksåsen*, som også dekker terrenget videre opp over åsen ovenfor. Naturtype her er karakterisert som rik edellauvskog ansett som et viktig naturområde. Området er variert med tørrberg og blandingsskog med edelløvtrær som alm og hassel. Buskvegetasjonen er velutviklet, spesielt med store einerbusker. Floraen består av flere varmekjære, sørlige arter, som her vokser lenger inn i landet enn det som ellers er vanlig i kommunen. Blant regionalt sjeldne arter kan nevnes bergmynte og tannrot, som har forholdsvis store forekomster her, samt arter som svarterteknapp, breiflangre og berberiss. Ut fra beliggenhet og naturtype er det grunn til å tro at fuglefaunaen er rik her som i tilsvarende biotoper i dalsiden. Den rødlistede mosen grannlommemose er fra tidligere registrert i Koksåsen, men det er usikkert om funnet er gjort inne i lokaliteten *Hognesberga og Koksåsen*.

Det er i naturdatabasen konkludert med at det ikke er noen prioriterte arter eller truede arter på rødlista innenfor planområdet.

Kilde: Miljødirektoratet, Miljøstatus i Norge, miljøstatus.no

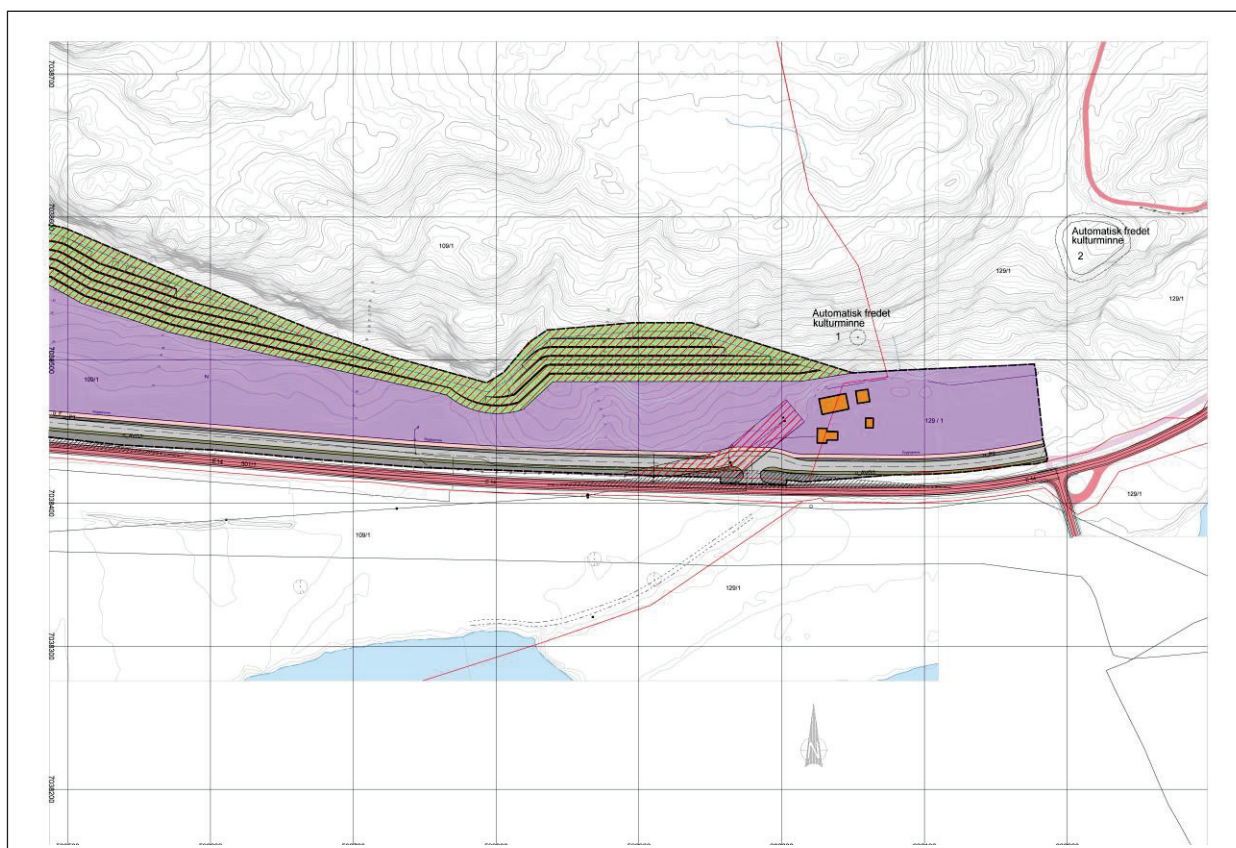
Området for inngrep i lokaliteten Hognesberga og Koksåsen utgjør en liten del av det totale området og med adkomstforhold som i praksis gjør at området ikke er tilgjengelig for folk. Ferdig utbygd og revegetert vil vegetasjonsskjermen igjen med sannsynlighet kunne gjenvinne sin verdi som et viktig naturområde for flora og fugleliv. Originalt vegetasjonsdekke med dagens biologiske materiale tilbakeføres området ved revegeteringen.

Tiltak i planen

Før uttak av fjell igangsettes vil arealet ryddes for vegetasjon og vegetasjonsdekke, som legges i midlertidig deponi for tilbakeføring og utlegging på avsluttede terrasser som grunnlag for revegetering av fjellskråningen. Plan for revegetering skal utarbeides som en del av driftsplanen for fjelluttaket.

Automatisk fredet kulturminne

Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i nærheten av reguleringsplanens område.



Figur 5.1 Lokalisering av automatisk fredete kulturminner

Lokalitet 1

Skrivarberget / Tingstua: Runeinnskrift i berget fra vikingtid / middelalder. Vernestatus - automatisk fredet.

Lokalitet 2

Tingstaden / Tingplassen:

- Rester av steinmur / mulig skanse fra middelalderen. Vernestatus - automatisk fredet.
- Gravhauger fra jernalderen. Vernestatus - automatisk fredet.
- Helleristning / bergkunst fra bronsealderen / jernalderen. Vernestatus - automatisk fredet.

Lokalitet 3

Berri 1: Helleristning / bergkunst fra bronsealderen. Vernestatus - automatisk fredet.

Lokalitet 4

Ydstinesaunet – Ydstines: Runeinnskrift, gravrøys og helleristning / ristning fra bronsealder / jernalder / vikingtid / middelalder. Usikker datering.

Kilde: Riksantikvaren, Direktoratet for kulturminneforvaltning, askeladden

Tiltak i planen

Lokalitet 1 er i kartet registrert rett utenfor grensen for reguleringsplanen i den østlige enden av planen. I dette området planlegges det ikke uttak av fjell. I samtale med lokalkjente er det hevdet at lokaliteten ligger lengere oppe i lia og lengere unna planområdet enn kartregistreringen fra riksantikvaren viser. Lokaliteten påvises før det gjøres tiltak i den østlige delen av planområdet.

Lokalitet 2 ligger i underkant av 100 meter nordøst for planområdet (horisontalt målt) og vil ikke påvirkes av planen.

Lokalitet 3 og 4 ligger anslagsvis 300 meter nordøst for planområdet (horisontalt målt) og vil ikke påvirkes av planen. Lokalitetene ligger utenfor plankartet.

Støy

Støykilder i planområdet

Største støykilde for ferdig utbygd næringsområde antas å kunne være eventuell 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.

Nærmeste boligbebyggelse/enebolig ligger noe over 130 meter fra planområdet på motsatt side av E14 vest for området. 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. Vegtrafikkstøy fra næringsarealet vurderes derfor 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).

Støy i anleggsperioden

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 det følgende i etterfølgende kapittel 5.7 om planforslagets konsekvenser i gjennomføringen / anleggsperioden.

Flystøy

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).

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

Vegtrafikkstøy fra E14

I følge 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.

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

Tiltak for støykilder i planområdet og for støybelastning på planplanområdet

Konsekvenser for områdeplanen mht. støy kan ikke ses å gi begrensninger i planlagt bruk av området. Nødvendig/ønsket støyreduksjon for næringsbygg behandles i forbindelse med detaljplanlegging og byggesøknad og tas fortrinnsvis i yttervegg. Det skal ikke tillates boliger innen planområdet.

Forurensning

Det foreligger ingen registrert forurensning av grunnen innenfor planområdet.

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.

Kilde: Miljødirektoratet, Miljøstatus i Norge, miljøstatus.no

Tiltak i planen

Registrert mistanke om forurensning får ingen innvirkning på planområdet.

5.5 Næringsliv / Næringsbebyggelse

Formålet med områdereguleringen er å utnytte den lange og smale flate arealet mellom E14 og Ydstinesberga til næringsbebyggelse så optimalt som mulig.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse (kp-kode 1300) som omfatter industri, håndverks- og lagervirksomhet og kontorvirksomhet knyttet til administrasjonen av slik virksomhet. Formålet omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.

I områdereguleringen videreføres samme formål med næringsbebyggelse som vist i kommuneplan. Området vil bli et supplement til lignende næringsområder i Stjørdal, som f.eks. på Sutterø, og det skal ikke etableres sentrumsvirksomhet med forretning/handel og

tjenesteyting som krever godkjenning etter kjøpesenterforskriften (Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre) av 01.07.2008. Bedrifter i Ydstines næringsareal skal ikke drive detaljhandelsvirksomhet som definisjonsmessig kommer inn under handel i kjøpesentre og vil derfor ikke bli en konkurrent til handelsvirksomheten i forretningene i Stjørdal sentrum og bidra til å svekke denne.

5.6 Grunnforhold/geoteknikk og teknisk infrastruktur

Grunnforhold / geoteknikk.

Det forventes ikke spesielle utfordringer ved fundamentering av bygg og anlegg. Se for øvrig pkt. 2.6 *Grunnforhold* ovenfor.

Dagens elveslette består av elvegrus tilført noe fyllmasser.

Nord for elvesletta vil næringsarealet bli liggende på fjellgrunn inn mot den planlagte fjellskjæringa.

Næringsbygg vurderes planlagt med membran for å unngå radongass.

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 i avsatt areal for parkering og fortau. Framtidige inngrep i disse anleggene kan da utføres uten at adkomstvegen gjennom området sperres.

Flomveg.

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 da 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 (se pkt. 5.4 *Miljø og klima*) at vannet vil renne over E14 før det blir oppdemming i næringsarealet.

Etablert næringsareal i øst må behandles spesielt. Eksisterende næringsbygg her ligger ned mot kote +4 moh. Det ligger ei stikkrenne gjennom E14 med utløp til ei grøft som leder ut i Stjørdalselva.

Flom som følge av stor vannføring i Stjørdalseleva, omtales ovenfor under punkt *5.4 Miljø og klima*.

Veg med langsgående parkering og fortau.

Veganlegg er omtalt tidligere i planbeskrivelsen under pkt. *5.3 Trafikk og trafikksikkerhet*. E14 ligger langsetter næringsarealet over en strekning på ca. 800 meter. Tilknytning fra intern adkomstveg til E14 planlegges på permanent basis i to punkt, et i hver ende av planområdet, samt i ett punkt for anleggstrafikk i opparbeidelsesperioden for området ca. midtveis i næringsområdet.

Adkomstvegen for næringsbebyggelsen legges med langsgående parkering og fortau parallelt med E14 innenfor byggegrensen mot E14. Fortauet legges helt inn mot byggegrensen.

Renovasjon.

Næringsområdet tilrettelegges for renovasjonsordning i samråd med Stjørdal kommune og Innherred Renovasjon.

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

Vannforsyning.

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.

Spillvannsavløp.

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 nytte som trekkerør for en ny overføringsledning, noe som kan bidra til å minimalisere terrenginngrep ved graving.

Overvannsavløp.

Overvannsavrenningen fra planområdet føres gjennom E14 i eksisterende og nye kryssinger etter behov og føres videre til utslipp i Stjørdalselva.

Elektrisitet.

Planområdet har i dag i forbindelse med etablert næringsvirksomhet, 22 kV trafoer både i den vestlige og østlige enden av næringsarealet.

Kabelanlegg for telefoni og datanetttilgang

ligger i dag langs E14.

5.7 Gjennomføring / anleggsperiode

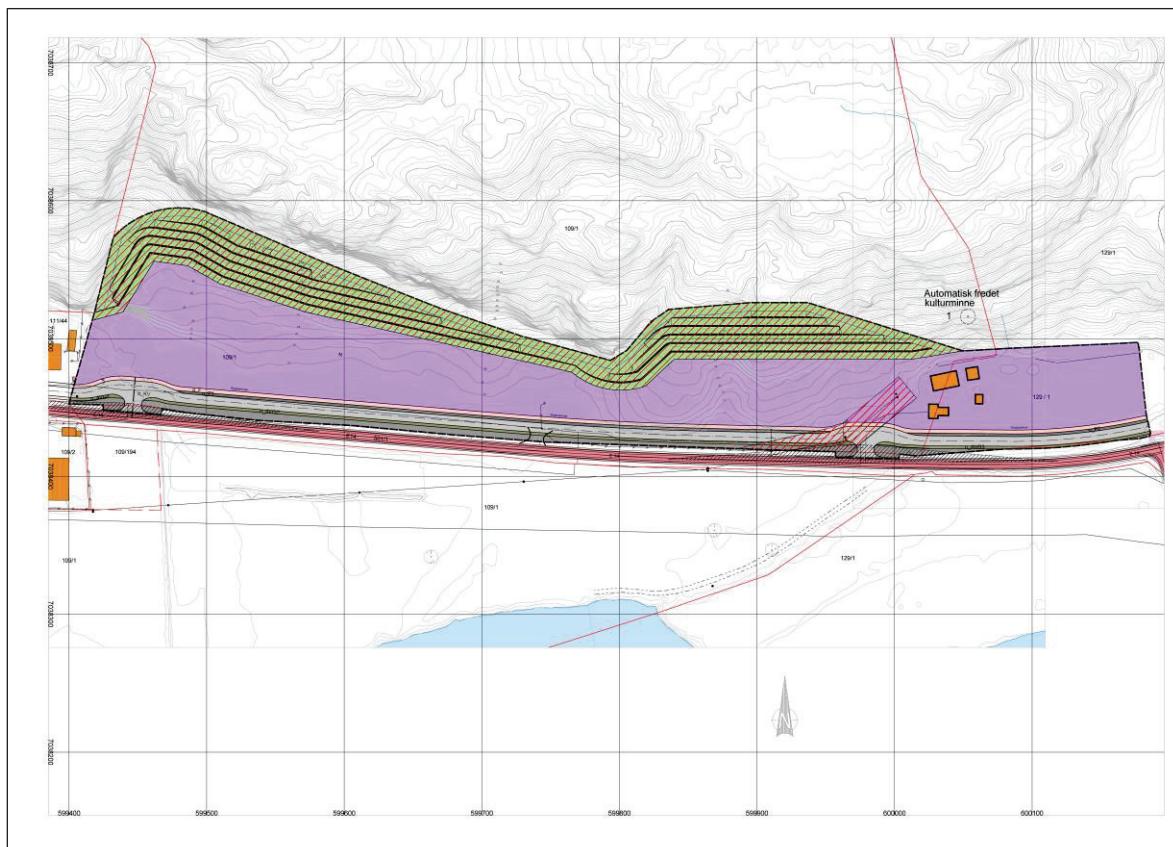
Framdrift

Framdriften ved opparbeidelsen av næringsarealet vil i stor grad bære avhengig av framdriften på uttaket av fjell for å få etablert tilstrekkelig bredde på området. Se kapittel 6.0 *Begrunnelse for valgte løsninger* nedenfor.

Etablering av næringsareal med næringsbebyggelse planlegges i utgangspunktet gjennomført med en opparbeidelse fra vest mot øst gjennom planområdet. Den vestlige avkjøringen til E14 etableres i forbindelse med klargjøring av næringsareal for næringsbebyggelse i vest. Næringsarealet utvikles og ferdigstilles deretter gradvis østover i takt med etterspørselen av tomteareal.

Det kan videre også tenkes at det tidlig i opparbeidelsesprosessen for planområdet vil melde seg et behov for utvikling med ytterligere næringsetableringer i den østlige delen av planområdet i tilknytning til den eksisterende avkjøringen her.

For framdriftsmessig å kunne ta høyde for en slik fleksibilitet må fjellet i den vestlige delen av feltet tas ut med anleggsadkomst østfra, og fjellet i den østlige delen av feltet tas ut med anleggsadkomst vestfra. For å kunne ta ut sprengningsmasser fra fjellhyllene rundt 60 meter høyere enn det planerte næringsarealet behøves en anleggsveg med en lengde på anslagsvis rundt 400 meter. Slike veger anlegges enklest og sikrest i områder hvor den prosjekterte fjellskjæringen ikke er ferdigstilt. Slik den totale fjellskjæringen vurderes sammenholdt med den skisserte framdriften ved utviklingen av planområdet, vil et naturlig angrepspunkt for fjelluttaket være der hvor den prosjekterte fjellskjæringen er lavest omtrent midt i planområdet. I dette området ligger også avkjøringen fra E14 til fjellanleggene som tidligere ble driftet av Forsvaret. Denne avkjøringen planlegges benyttet til anleggsadkomst.



Figur 5.2 Anleggsadkomst

Trafikkavvikling

Ved å separere næringstrafikken i de opparbeidete delene av næringsarealet fra anleggstrafikken, etter en framdrift som skissert ovenfor hvor anleggstrafikken føres i egne vegtraséer med egen avkjøring til E14, får man redusert konfliktpunkter og potensielle ulykkespunkt for intern trafikk av kjørende og gående i ferdig etablerte næringsareal. De ferdigstilte næringsarealene vil også framstå som mer attraktive når de ikke preges av den tungtrafikken som kjennetegner bergverksdrift.

Uttak av fjell

Sprenging, uttak og videreføring 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.

5.8 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utføres når planprosessen er mer avklart mht. endelig planutforming.

6 Begrunnelse for valgte løsninger

Næringsarealet

For at det planlagte 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 antydning 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 12 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. 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 reguleringsområdet. Fjellskjæringen planlegges skogkledd med trebeplantning på fjellhyllene og ved foten slik at den i løpet av 20 – 30 år fra avstand ikke vil framstå så visuelt dominerende.

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

Infrastrukturplanlegg

Felles adkomstveg med avkjøring til de enkelte næringseiendommene legges parallelt med E 14 og med avkjøring fra E14 i hver ende av planområdet for å lette adkomsten med større kjøretøy og spare areal for snuplasser og unngå trafikkfarlig rygging med store kjøretøy.

Eksisterende næringsvirksomhet i hver ende av det planområdet hvor det nå utarbeides områderegulering, har i dag sine avkjøringer som uansett må opprettholdes fram til det nye næringsarealet er ferdig utbygd, og det vil da ikke framstå som naturlig å fjerne de eksisterende avkjøringene.

7 Reguleringsbestemmelser

PlanID: 1- ---
Saksnr: 2017/----

Forslag

Planbestemmelser for områderegulering Ydstines næringsareal

Planforslag er datert: 21.03.2017
Dato for siste revisjon av plankartet:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:
Kommunestyrets vedtak:

§ 1 AVGRENSNING

Disse planbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart merket Stjørdal kommune, datert 01.04.2017. Disse bestemmelsene erstatter alle tidligere reguleringsbestemmelser som har vært gjeldende innenfor planområdet.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål iht. § 12-5

- Bebyggelse og anlegg, herunder:
 - Næringsbebyggelse (rp kode 1300)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (rp kode 2001)
 - Kjøreveg (rp kode 2011)
 - Fortau (rp kode 2012)
 - Parkering (rp kode 2080)
 - Annen veggrunn – grøntareal (rp kode 2019)
- Grønnstruktur, herunder:
 - Vegetasjonsskjerm (rp kode 3060)

Området reguleres med følgende hensynssone iht. § 12.6

- Sikringssoner, herunder:
 - Frisikt (kode 140)

- Faresone, herunder
 - Ras – og skredfare (kode 310)
 - Høyspenningsanlegg (kode 370)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Før etablering av næringsvirksomhet innenfor område regulert til næringsbebyggelse skal det utarbeides detaljregulering for det delområdet som planlegges utbygd. Plan for detaljregulering skal også omfatte alle infrastrukturanlegg som må etableres for betjening av delområdet. Detaljregulering kan utføres samtidig som behandling av byggesøknad.

Søknad om tiltak skal innbefatte en kotesatt utomhusplan som viser:

- Bygningers plassering, høyde og funksjon
- Interne produksjons -, tilvirknings – og utendørs lagringsareal
- Interne veger og parkeringsplasser
- Opparbeidelse av restareal, grøntribatter, utstillingsområder, publikums – og adkomstsoner og lignende.
- Eventuell tomteinndeling

3.2 Tilgjengelighet for alle

Ved alle byggesøknader skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming (jfr. teknisk forskrift), både i bygninger og uterom.

3.3 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

3.4 Parkeringsnorm

- 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvareal næringsbygg.
- 0,5 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

3.6 Bebyggelse

- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense angitt i plankartet for detaljregulering.
- Ved byggesøknad skal det leveres oppriss/snitt/fasadetegninger eller annen hensiktsmessig fremstilling av høyder og volum i bygningsmassen, samt materialvalg.
- Maks utnyttingsgrad i område for næringsbebyggelse er 80 % BYA.
- Gesims – og mønehøyde skal ikke overstige 25 meter over gateplan/gjennomsnittlig planert terreng.
- Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 m, tilbaketrukket min 2,5 m fra gesims og skal utgjøre maksimalt 25% av takflaten.

- Alle nybygg skal oppføres som kjellerfrie konstruksjoner. Rom for opphold og oppbevaring/lager under bakken tillates ikke.
- Næringsbygg vurderes planlagt med membran for å unngå radongass.
- Nettstasjoner skal plasseres langs kjøreveg innenfor viste byggegrenser og tillates plassert 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjoner bør plasseres i egne rom og utformes i tråd med ny bebyggelse. Nye og eksisterende frittliggende nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra bygg med brennbare fasader.
- Kloakkpumpestasjoner skal plasseres langs kjøreveg innenfor viste byggegrenser og tillates plassert 1 meter fra eiendomsgrense. Kloakkpumpestasjoner kan plasseres i egne rom i næringsbygg og utformes i tråd med ny bebyggelse. Plassering av kloakkpumpestasjoner skal være angitt i plankart for detaljregulering.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelse – næringsbebyggelse, merket som N

Bebyggelsen skal nyttes til næring i samsvar med samsvar med regler for areal for næringsbebyggelse i plan- og bygningsloven § 12-5 under punkt 1 Bebyggelse og anlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Kjøreveg, merket som o_KV

Gjelder offentlig kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates enkeltavkjørsler til offentlige kjøreveg. Avkjørsler skal vises i detaljregulering og utformes i tråd med kommunal vegnorm.

5.2 Gang – og sykkelveg/fortau, merket som o_F

Gjelder offentlig fortau. Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal, merket som o_AVG

Gjelder offentlig veggrunn - grøntareal. Sone for grøntareal skal opparbeides som grøntribatt med trær (Vegetasjonsskjerm). Annen veggrunn skal tilsås.

5.5 Offentlig parkering, merket som o_P

Gjelder offentlig parkering og skal opparbeides med merkede parkeringsplasser.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm, merket som VS

Arealene skal opparbeides og beplantes med vegetasjon som vil danne ønsket skjerming for innsyn.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone

Gjelder frisiktsone i kryss og utkjøring til E14. I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

7.2 Faresone

- Gjelder ras – og skredfare. For alle tiltak innenfor faresonen skal det utføres kontroll av stabilitet og fare for steinsprang før bygging igangsettes.
- Gjelder høyspentledninger i luftspenn. Det tillates ikke etablert bygg og anlegg nærmere enn 10 meter fra høyspentledningens senterlinje. Unntak gjelder for innregulert kjøreveg og gang- og sykkelveg / fortau.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg

- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal tilliggende offentlig kjøreveg (o_KV) med fortau (o_F), parkering (o_P) og annen veggrunn (o_AVG) være ferdig opparbeidet med avkjøring til E14 i henhold til planen.
- Videre må bebyggelsen være sikret tilfredsstillende vann – og avløpsforhold før det gis brukstillatelse.

8.2 Rigg – og anleggsplan

Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten.