



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan	190/17	06.12.2017
Kommunestyret	99/17	14.12.2017

1-266 Ydstines næringsareal - områderegulering

Vedtak i Kommunestyret - 14.12.2017

I medhold av plan- og bygningslovens §12-9 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret at planprogram for 1-266 Ydstines næringsareal, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17, fastsettes som grunnlag for utarbeiding av områdeplan med konsekvensutredning.

Områdeplan med konsekvensutredning skal utarbeides i tråd med det som framgår av vurderingsavsnittet.

Behandling i Kommunestyret - 14.12.2017

Kåre Børseth (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

For å skjerme beboere i området og trafikanter på E14 anbefales at innslag for utvidelse av næringsområdet starter i øst.

I samarbeid med Statens Vegvesen og Stjørdal kommune starter Ystines Næringsareal arbeidet med etablering av gang- og sykkelvei på nordsiden av E14.

Ystines Næringsareal har kommet med tilbud om fri grunn og opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Haraldreina til Bergskeiva.

Dette arbeidet må komme i gang så fort alle avtaler med Statens vegvesen og Stjørdal kommune er på plass.

Komite Plans innstilling avsnitt 1 enstemmig vedtatt.

Komite Plans innstilling avsnitt 2 enstemmig vedtatt.

Komite Plans innstilling avsnitt 3 falt med 27 stemmer mot 14 stemmer.

Børseths (AP) tilleggsforslag falt med 23 stemmer mot 18 stemmer.

Innstilling i Komite plan - 06.12.2017

I medhold av plan- og bygningslovens §12-9 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret at planprogram for 1-266 Ydstines næringsareal, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17, fastsettes som grunnlag for utarbeiding av områdeplan med konsekvensutredning.

Områdeplan med konsekvensutredning skal utarbeides i tråd med det som framgår av vurderingsavsnittet.

Komite Plan ber rådmannen legge inn en rekkefølgebestemmelse hvor gang- og sykkelveg ferdigstilles før næringsareal realiseres.

Behandling i Komite plan - 06.12.2017

Kåre Børseth (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

For å skjerme beboere i området og trafikanter på E14 anbefales at innslag for utvidelse av næringsområdet starter i øst.

I samarbeid med Statens Vegvesen og Stjørdal kommune starter Ystines Næringsareal arbeidet med etablering av gang- og sykkelvei på nordsiden av E14.

Ystines Næringsareal har kommet med tilbud om fri grunn og opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Haraldreina til Bergskeiva.

Dette arbeidet må komme i gang så fort alle avtaler med Statens vegvesen og Stjørdal kommune er på plass.

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende forslag:

Komite Plan ber rådmannen legge inn en rekkefølgebestemmelse hvor gang- og sykkelveg ferdigstilles før næringsareal realiseres.

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Børseths (AP) forslag falt med 5 stemmer mot 4 stemmer.

Anderssens (H) forslag enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-9 vedtar Stjørdal kommune ved kommunestyret at planprogram for 1-266 Ydstines næringsareal, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17, fastsettes som grunnlag for utarbeiding av områdeplan med konsekvensutredning.

Områdeplan med konsekvensutredning skal utarbeides i tråd med det som framgår av vurderingsavsnittet.

Vedlegg:

1. Planprogram, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17
2. Foreløpig planbeskrivelse
3. Foreløpig plankart
4. Innspill
5. Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Møtereferat, datert 10.06.2015
2. Avtale om utarbeidelse av områdeplan, utvalgssak 212/15

Saksopplysninger

BAKGRUNN

På vegne av grunneier Per Annar Ydstines, har Prosjektutvikling Midt-Norge igangsatt reguleringsarbeid på deler av eiendommen gnr/bnr 109/1 Ydstines Østre og naboeiendommen gnr/bnr 129/1 Berg. Området ligger øst for Haraldreina, mellom E14 og Ydstinesberga. Området er avsatt som næringsområdet (benevnt N14) i kommuneplanens arealdel for 2013 – 2022.

PLANFORSLAG

Hovedformålet med reguleringsplanen vil være å etablere nytt næringsareal på ca 50 daa i Stjørdalsregionen. Tiltaket omfatter bl.a planering og skjæring mot eksisterende terreng Ydstinesberga i nord, utført som en nedtrapping i terrenget. Langs E14 avsettes det plass for ny gang – og sykkelveg. Det legges opp til å nytte eksisterende og ny avkjøring med felles intern adkomstveg gående parallelt med E14.

PLANTYPE OG PLANPROSESS

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

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

INNSPILL TIL PLANOPPSTART MED PLANPROGRAM

Planprogram utarbeidet av prosjektutvikling Midt-Norge AS, har vært utlagt til offentlig ettersyn sammen med varsel om planoppstart. Det er kommet inn 10 innspill (jfr. vedlegg 4) til varselet:

Bane NOR SF har ingen merknader til saken.

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

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

Sametinget har innen spesielle merknader til saken, men minner om aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens §8.

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

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

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen er opptatt av at det tilrettelegges for høy utnyttning og arealeffektive løsninger. Miljøvernavdelingen påpeker at planområdet delvis ligger i røde og gule støysoner, og tilrår at bygninger med støyfølsomme bruksformål (herunder kontorer) ikke legges i rød støyzone. Støykrav (inkludert anleggstøy) må synliggjøres og gis en rettslig status gjennom reguleringsbestemmelsene.

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

Det må gjennomføres en ROS-analyse, hvor risiko for skred/skredfare må vektlegges.

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

Veidekke Industri AS viser til planforslag hvor det framgår at det skal etableres en ny tilførselsveg med flytting av eksisterende avkjørsel lenger mot øst. Dette vil medføre store konsekvenser for de veletablerte virksomhetene på naboeiendommene i vest. Konsekvensene er beskrevet inngående i vedlagt skriv fra Veidekke (jfr. vedlegg 4).

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

Vurdering

PLANPROGRAM

Planprogram, datert 02.05.17, sist revidert 02.08.17, lister opp seks utredningstema, herunder konsekvenser for visuelle virkninger, trafikk og trafiksikkerhet, miljø og klima, næringsliv, teknisk infrastruktur og anleggsvirksomheten. Til disse er det knyttet relevante undertema, hvor noen belyses i planbeskrivelse mens andre skal være gjenstand for egne utredninger og konsesjonssøknader. Det vises til vedlegg 1.

Rådmannen finner opplistede tema å være dekkende for konsekvensutredning av planlagte tiltak, men minner om at konsekvensutredninger skal gjennomføres etter anerkjent metodikk og personer med relevant fagkompetanse, jfr. §7 i Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

UTREDNINGSTEMA SOM ER VESENTLIGE FOR DENNE SAKEN

Rådmannen ønsker å trekke fram følgende tema som er spesielt viktig for denne saken:

Biologisk mangfold: Planområdet berører hensynssone for biologisk mangfold over en strekning på 50-60 meter hvor arealet dekker et bergparti. Tiltakets virkning på biologisk mangfold må derfor utredes ihht. naturmangfoldsloven og det som framgår av fylkesmannens skriv datert 26.06.2017. Det forventes utarbeidet en egen rapport om dette emne.

Risiko- og sårbarhet: Planområdet ligger innenfor faresone for skred, hvor det er planlagt et betydelig terrenginngrep i form av en fjellskjæring. Tiltakets påvirkning på stabilitet og risiko for skred må være gjenstand for geoteknisk vurdering, hvor det også skal beskrives eventuelle avbøtende tiltak og evt. vurdering av områdestabilitet. I den forbindelse må også forholdet til nedlagte lagerrom inne i fjellet lokalisert øst i planområdet avklares. Disse er pr. i dag inngjerdet.

Miljø og landskap: Innenfor planområdet skal det drives et masseuttak før hele arealet etter hvert skal nyttes til næringsformål. I den forbindelse må konsekvensutredningen omhandle *ressurskonsekvenser* (forekomst, behov for råstoff, transportmåter), *driftskonsekvenser* (støy, støv forurensing, transport) og *landskapskonsekvenser* (fjern- og nærvirkning, landskapsendring og istandsetting). Til det siste forventes det dokumentasjon i form av landskapsprofiler sammenstilt med eksisterende terreng, landskapsplan med driveretning og oppriss av fjellskjæring/nedtrapping sammenstilt med terrenget rundt.

PLANOMRÅDETS UTSTREKNING

Rådmannen registrerer at planområdet er betydelig utvidet nordover ift. kommuneplanens avsett for næringsareal. Det vises til vedlegg 3 sammenstilt med vedlegg 5. I tillegg kommer terrenginngrepet nord for dette igjen. Utvidelsen av planområdet omfatter områder med naturtyper som edelauvskog (registrert i naturbasen som viktig art), alm (rødlisteart) og grannlommemos (rødlisteart). Det er videre grunn til å tro at en rik fuglefauna holder til her.

På den bakgrunn stiller rådmannen seg skeptisk til at planområdet går utover areal avsatt i kommuneplanens arealdel, da dette medfører at ivaretagelse av biologiske mangfold og landskapsvirkninger vanskeliggjøres. Av hensyn til drift og arrondering er det forståelig at selve skjæringen, utført som en nedtrapping i terrenget i nord, går utover avsatt næringsareal. Dette betinger imidlertid at avtrappingen blir regulert som grønnstruktur. Areal avsatt til næring skal være i henhold til kommuneplanens arealdel.

AREALBRUK

I kommuneplanens arealdel 2013-2022 er det aktuelle område avsatt til næringsformål benevnt N14. Innenfor dette arealet tillates etablert virksomheter innenfor kategorien næring som i utgangspunktet kan omfatte:

- industri-, håndverks-, og lagervirksomhet
- kontor (tilknyttet administrasjon, ikke tjenesteyting)
- annen næring: bensinstasjon/hotell/bevertning/messer/konferanser

Planforslagets hovedformål (næringsbebyggelse - rp kode 1300) er derfor i tråd med kommunens oppfatning av hva området bør nyttes til. Rådmannen understreker at området med dette ikke kan nyttes forretning/handel og tjenesteyting, da disse virksomheter faller under andre hovedformål. Det legges til grunn at reguleringsplanen ikke skal åpne for dette.

Videre er området lite egnet til ren administrasjonsvirksomhet, da kontorarbeidsplasser i hovedsak bør ligge nær kollektivknutepunkt, jfr. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR - BATP - 2014). Annen næring (bensinstasjon/hotell/bevertning/messer/konferanser) er lite hensiktsmessig av hensyn til trafikksituasjonen (E14), støy, lite sentral beliggenhet og mer arronderingsmessige forhold (bl.a plasshensyn).

Store deler av planområdet skal benyttes til masseuttak slik at hele arealet etter hvert skal nyttes til næringsformål. Dersom uttaket vil pågå over lengre tid bør det vurderes å regulere de aktuelle deler av området til kombinert formål; råstoffutvinning/næringsområde.

ETABLERING AV GANG- OG SYKKELVEG LANGS E14

Planutkastet tar høyde for ny gang- og sykkelveg langs nordsiden av E14. Vegvesenet registrerer med dette at deres tidligere innspill i planprosessen er hensyntatt. Da det er usikkert hvordan framtidig E14 med gang- og sykkelveg skal utformes, mener vegvesenet at det er tilstrekkelig med et arealavsett som tar høyde for en mulig framføring av gang- og sykkelveg på denne siden av E14. I dette ligger det at vegvesenet ikke ønsker å bestemme hvor gang- og sykkelveg skal gå før dette blir aktuelt ifm. framtidig oppgradering av E14.

Rådmannen på sin side viser til kommuneplanens arealdel, hvor trasè for framtidig gang- og sykkelveg er vedtatt lagt på nordre side av E14, hvor den knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg i øst. Rådmannen ønsker med bakgrunn i kommuneplanen at gang- og sykkelveg blir innregulert på plankartet slik at den bidrar til å binde sammen eksisterende gang – og sykkelveger i øst og vest. Som en følge av dette må formål for gang– og sykkelveg (rp 2015) nedfelles på plankartet. Planen må tilknyttes rekkefølgebestemmelser som forplikter utbygger til å etablere gang- og sykkelveg som vilkår for oppføring av bygg og anlegg som planlagt.

ADKOMSTFORHOLD

Ny framføring av parallell adkomstveg med fortau og parkering gir et rasjonelt utgangspunkt for utparsellering av tomter. Rådmannen legger til grunn at disse arealformålene skal være felles privat for planområdet.

Som innspill fra Veidekke Industri viser, er det kommet reaksjoner på endringer av avkjørsler tilhørende eksisterende virksomheter i området. Rådmannen legger i den forbindelse til grunn at et begrenset antall avkjørsler ut til E14 vil må påregnes i tråd med gjeldende vegnormer.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at planprogram for Ydstines næringsareal, datert 12.05.17, sist revidert 02.08.17, fastsettes som grunnlag for utarbeiding av områdeplan med konsekvensutredning.