



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunalt trafikksikkerhetsutvalg		
Komite plan		

### 1-254 Øymoen - Veisletta, 1. gangs behandling

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 vedtar Stjørdal kommune ved komité plan å legge forslag til områdeplan for Øymoen-Veisletta (plan-id 1-254), ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 20.04.2016 og 12.09.16.

#### Vedlegg:

Reguleringsplan  
Reguleringsbestemmelser  
Planbeskrivelse  
Høringsuttalelser

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel  
Eksisterende reguleringsplaner i området

#### Saksopplysninger:

##### BAKGRUNN

Stjørdal kommune ved Næringsavdelingen fremmer reguleringsplan for området Øymoen – Veisletta, som for noen år siden ble kjøpt fra forsvaret. Området har i tidligere reguleringsplan hatt status som spesialområde for forsvaret. Målsetningen med planarbeidet er å omregulere området til næringsformål i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel. I 2015 ble formannskapet i egen sak, informert om saken og ga sin tilslutning til videre prosess.

## PLANOMRÅDET OG PLANSTATUS

Planområdet ligger like øst for Stjørdal sentrum og sør for E14, som en forlengelse av dagens næringsarealer på Lillemoen (sør for Coop ekstra og fjernvarmeanlegget). Området avgrenses i nord av Øyanveien og boligområder retning sentrum. Vest for planområdet på andre siden av Fv. 32 Kirkevegen ligger Værnes garnison og flyplassen. Østlige deler av planområdet er Evjegrøfta (tidligere elveleie) som avgrenser området til dyrkamark. Her går også den «grønne strek», som trekker grensen mellom utbyggingsområder og bevaringsområder, jfr. kommuneplanens arealdel (for mer informasjon, se planbeskrivelsen).

I kommuneplanens arealdel er område avsatt til næring – Øymoen/Veisletten N10, med tilhørende bestemmelser i pkt. 2.4.4 og rekkefølgekrav i pkt. 1.9.1. Bestemmelsene angir områdets utnyttelsesgrad og maks byggehøyder og det følger en retningslinje til bestemmelsen som følger:

*«handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg kan tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon, eller innvirke negativt på flytrafikken».*

Rekkefølgekravet sier at ny fv.32 skal være på plass før området bygges ut. Utbyggingen av denne nye traseen er ikke prioritert i fylkesveiplanen.

Området berøres av flere tidligere reguleringsplaner. Regulering til forsvarsformål og omlegging av fv. 32 ble først vedtatt i plan av 1999 (forsvarets plan). Etter dette kom plan for Nedre Ringbanen/Lillemoen som regulerer områder til forretning m.m og som også omfatter veisystemet i området (planvedtak av 01.09.2011). Ny vei er også videreført i dagens kommuneplan, der det også er stilt rekkefølgekrav til at ny vei skal være på plass, før området benyttes til næringsarealer. Næringsområdene som utgjør 51 daa ligger på relativt flate arealer, men på to ulike høydenivå. Det skiller omtrent 5 høydemeter mellom BKB og BN1, området i mellom platåene består i dag av et belte med hovedsakelig lauvskog som utgjør en del av områdets grønnstruktur.

## PLANFORSLAG

Gjennomgang av planens hovedgrep, formål og utforming

Planen skal legge til rette for utbygging av området til næringsformål, veiomlegging med ny fv. 32 og nedklassifisering av dagens Kirkeveg forbi forsvaret til gang-sykkelvei (adkomst til forsvaret opprettholdes), adkomster til næringsområdet, hensyn til nærliggende område/aktiviteter, gang- sykkelveisystemer. Det er totalt 51 daa som er regulert til næring og næring/tjenesteyting. Med tjenesteyting har man vurdert at flytting av brannstasjonen fra dagens lokalitet, kan være aktuelt. Det foreligger ingen konkrete planer på dette stadiet, men planen utelukker ikke en evt. etablering. Aktuell plassering blir da innenfor området BKB, og da en andel av dette. Det er ikke konkretisert i detalj hvilken næring/bransjer man ønsker på næringsarealene, men planen følger opp kommuneplanen på dette område. Næringsarealene kan med bakgrunn i planen deles til flere tomter om det blir aktuelt.

I tråd med kommuneplanen er bilrelatert virksomhet og annen handel med større varegrupper som f.eks trevarer, videreført i reguleringsbestemmelsene. Det skal ikke legges til rette for at bedrifter/forretning som naturlig hører til i sentrum skal flytte til dette området.

Når det gjelder veiomleggingen/ny fv.32 er det i planforslaget lagt opp til at området BKB og BN1 kan benytte Øyanveien, og at gang-sykkelvei fra Haraldreina bygges forbi området (langs

dagens Kirkeveg) før områdene tas i bruk. Deretter er det lagt opp til at ny fv.32 skal være bygd med gang-sykkelveg før næringsarealene i BN2-3 kan tas i bruk. Utnyttelsesgrad på området skal ikke være mere enn 70% BYA (bebygd areal) og ikke mindre enn 30% BYA. Dersom det skal bygges brannstasjon aksepteres en utnyttelsesgrad på 20% BYA.

Det er i forslaget lagt opp til at man ivaretar en grønnstruktursone gjennom deler av området som deler næringsarealet. Det beskrives at dette er gjort for å opprettholde den sammenhengende vegetasjonsdekte terrengformasjonen (del av et lengre grøntdrag). Videre argumenteres det med at det vil gi en fin bakgrunn og skjerming, totalt et bedre visuelt helhetsinntrykk.

## PLANPROSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte den 06.05.15. Igangsatt reguleringsprosess ble annonsert i Stjørdalens blad 08.09.15, kommunens nettside og pr. brev til berørte parter 04.09.15. Det kom inn 6 innspill ved varsel om planoppstart. Følgende hadde merknader til planforslaget jfr. planbeskrivelsen:

### **Innkommne merknader**

Merknadene er kort oppsummert under og følger i tillegg som eget vedlegg.

#### Statens vegvesen Region midt (SVV), brev datert 05.10.2015:

Det er positivt at det legges til rette for gang- og sykkelveg i området. Det er viktig for å bidra til målet om et sammenhengende gang- og sykkelvegnett. Det er ingen øvrige merknader til planvarslet.

*Forslagsstillers kommentar:* Merknad er tatt til følge.

#### Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), brev datert 07.09.2015:

Grunnet begrenset kapasitet i perioden fremover vil ikke NVE komme med konkrete innspill til melding om oppstart av planarbeid. Det er lagt ved en sjekklister som kan benyttes. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem av plandokumentet hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- og skredfare.

*Forslagsstiller kommentar:* Sjekklister er gjennomgått og NVE vil få planen på høring.

#### Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (FM), brev datert 23.09.2015:

Viser til «grønn sterk» som ble fastlagt i kommuneplanens arealdel. FM legger til grunn at det området som nå skal reguleres, i sin helhet ligger innenfor «grønn strek». FM forutsetter at det må legges til rette for en høy utnyttning av arealene, herunder vurderes kombinasjonsformål gjennom å bygge i høyden. En minimum utnyttingsgrad som forutsetter høy utnyttning av arealene, fastsettes jf. regional plan for arealbruk. FM ber om at planløsningen reflekterer at «grønn strek» ligger i reguleringsgrensen møt øst, dette på en slik måte at den langsiktige grensen mellom byen og de store sammenhengende jordbruksområdene klart kommuniseres gjennom plangrepet.

FM minner at det her er behov for å sette av tilstrekkelig areal for sykkelparkering. For øvrig minner FM om kommuneplanens retningslinje for utbygging av Øymoens/Veisletta N10 og om en åpen og inkluderende medvirkningsprosess.

Tiltaket ligger innenfor støysonekart i rød og gul sone. Det kan synes fornuftig å etablere hensynssoner i forhold til støy. Grenseverdier for støy må overholdes og gjøres gjeldende for

planen jf. retningslinje T-1442/2012. FM forutsetter at støykilder blir kartlagt og at det gjøres en støyfaglig vurdering av samlet støybelastning. Det må gjøres en vurdering av hvilke type virksomheter som er egnet i forhold til ulik grad av støybelastning. Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker.

Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, blant annet verdier for biologisk mangfold, landskap og friluftsliv og må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Forslagsstiller kommentar: Innspill er fulgt opp og beskrevet gjennom planbeskrivelsen og i bestemmelsene.

Nord-Trøndelag fylkeskommune (FK), brev datert 28.09.2015:

Planområdet vil bli en forlengelse av Stjørdal byområde og en klar avgrensning av byområdet mot Evjegrøfta og kulturlandskapet videre østover. Det må legges vekt på god utforming og plassering av ny bebyggelse, og på god tilgjengelighet. FK anbefaler at plassering av bebyggelsen styres ved hjelp av byggelinje mot ny veg. Det må gjøres rede for tiltakets estetiske virkninger, både i seg selv, i forhold til nære omgivelser og med fjernvirkning.

For å sikre høy utnyttelse av dette sentrale næringsarealet, anbefales det at det stilles krav til både maksimum og minimum utnyttingsgrad. FK har ingen merknader til at næringsbebyggelse eventuelt suppleres med formål offentlig tjenesteyting; brannstasjon.

Rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel i forhold til Kirkevegen må opprettholdes i bestemmelsene til reguleringsplanen. FK anser at omlegging av Kirkevegen må være en klar forutsetning for lokalisering av brannstasjon til dette området.

På bakgrunn av tidligere funn av automatisk fredete kulturminner i nærområdet, har FK behov for å registrere/befare planområdet for å undersøke om tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Er det automatisk fredete kulturminner i planområdet, må disse enten legges inn som hensynssone d) i planen eller man kan vurdere om det er aktuelt å søke dispensasjon fra fredningen.

*Forslagsstillerens kommentar:* Innspill er i hovedsak fulgt opp og beskrevet gjennom planbeskrivelsen, bestemmelsene og vurdering i denne saken.

NTE Nett AS, e-post datert 02.11.2015:

I planforslaget må det tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for NTE å etablere og drifte. Det er vedlagt utsnitt av ledningskart for området. NTE forutsetter at anleggene blir hensynstatt i planarbeidet og gjør oppmerksom på at eksisterende nettanlegg ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Nye strømforsyningsanlegg må planlegges i samarbeid med NTE og kostnader må dekkes av utbygger.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og eller nettstasjoner.

*Forslagsstillerens kommentar:* Innspill er tatt til etterretning.

## Vurdering

### FUNKSJON OG UTFORMING

Området er et sentralt beliggende næringsområde med god adkomst fra E14. Totalt 51 daa nytt utbyggingsområde foreløpig fordelt på 4 områder (BN1-3 og BKB). Reguleringsbestemmelsene åpner for å dele arealene ut fra framtidig behov. Ytre rammer som byggegrenser, og adkomster osv. er avklart og ligger fast. Det foreslås at det åpnes for en BYA (bebygd areal) mellom 30% og 70 % for hver tomt, dette beskrives som et avvik fra kommuneplanens arealdel i planforslaget. Begrunnelsen for avviket er bl.a undersøkelser utført av næringsavdelingen, med tanke på hvilke bedrifter som kan være interessert i å etablere seg på området. Flere av bedriftene skal i dag være etablert i sentrum og en flytting vil kunne åpne for andre aktører i sentrum, samlet vil dette kunne gi høyere samlet utnyttingsgrad. Det argumenteres videre med at det er stor kapasitet når det gjelder kontorvirksomhet i sentrum og at det ser ut til at det er aktører innenfor næring og lager som er mest aktuell her. Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel sier at området ikke skal konkurrere ut bedrifter som naturlig hører hjemme i sentrum. Utnyttingsgraden er foreslått slik at man ikke skal utelukke de som ikke behøver flere/etasjer og eller bebygge hele arealet/inklusive parkering. Det påpekes at dersom hele området bygges ut med laveste angitte BYA som er 30 % inklusive parkering, så vil det bli store åpne ubebygde flater. Det er tilført i reguleringsplanforslaget at all lagring og oppbevaring av varer på eiendommene skal skje innenfor bygningsmassen. Det skal skjermes på en god estetisk måte, der skjermingen danner en helhet med bygningsmassen, dette er positivt for omgivelsene og den relativt godt synlige beliggenheten.

Det er vurdert å plassere bebyggelsen i fastsatte byggelinjer, for å få en struktur på bygningsmassen i område. Det er ikke blitt tatt med i planen etter en vurdering av beliggenheten og øvrig bebyggelse i området. Det kan legge uhensiktsmessige hindringer for mulig etablerere. Man anser det ikke som en forutsetning for et godt resultat at det foreligger fastsatte byggelinjer. Det er tatt inn krav i reguleringsforslaget om at det skal foreligge detaljert dokumentasjon på plassering for hver byggesak innenfor område, og at det også skal dokumenteres hvordan det vil se ut i forhold til omgivelsene. Rådmannen mener krav til byggegrenser mot kirkeveien og ny fv.32, samt krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesak er tilstrekkelige krav.

Området er sentrumsnært, men ligger noe lengre bort fra sentrum og kollektivknutepunkt enn andre næringsarealer, både nåværende og framtidige avsatte arealer (S2, S3, Tangen, dagens sentrum som kan fortettes og andre frigjorte arealer som følge av flytting etc.). Sutterø næringsområde har nylig fått ny reguleringsplan der utnyttingsgraden er fastsatt til maks 100-150 BRA, men ingen fastsatt nedre grense. Det er nedre grense man nå er utfordret til å ta standpunkt til, for å oppnå tilfredsstillende tomteutnytting. Til eksempel så har Coop – ekstra på Evja en BYA på omtrent 90% inklusive parkeringsarealer, halvparten til bygget og halvparten til parkering. Dersom man bygger i flere etasjer eller har flere målbare plan, vil utnyttelsesgraden stige når det gjelder BRA, mens dette ikke utgjør noe i BYA. BYA gir således større styring med bebyggelsens andel innenfor utbyggingsformålet på bakkenivå. Planen slik den er utformet åpner for bebyggelse i en skala fra 30% til 70 % av tomtearealet og inntil 13 meter dersom det gjelder kontorbygg, mens det ikke skal overstige 11 meter for andre næringsbygg.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

For noen få år siden ble det bygd ny rundkjøring på E14 som avkjøring til disse områdene. Deretter ble Øyanveien etablert, samtidig som Kirkevegen ble stengt ved kryss E14. Ny fv. 32 langs Evjegrøfta er imidlertid ikke etablert og heller ikke kommet med i fylkesveiplanen. Det er derfor uvisst hvilken framdrift det er på denne vegen, som i utgangspunktet er nødvendig for å kunne ta i bruk de nye næringsarealene. Reguleringsplanforslaget legger opp til at område BKB og BN1 kan benytte Øyanvegen som adkomst. Videre opprettholdes krav om bygging av fv.32 før områdene BN2-3 kan bygges ut jfr. rekkefølgebestemmelser i planforslaget. Alternativet kunne vært at deler av ny fv. 32 skal etableres som adkomst forbi tomtene, samtidig med opparbeidelse av tomtearealene, med utbyggingsrekkefølge fra BN1 og at bare området BKB får adkomst fra Øyanveien. Rådmannen fremmer ikke forslag til endring av planen på dette punktet. Det vil være et avvik fra kommuneplanens arealdel, men adkomst fra Øyanveien er det beste for området BKB og kan også aksepteres for område BN1.

Gang-sykkelveg skal opparbeides langs dagens fv.32 og vil i så måte sikre myke trafikanter bedre vilkår inntil ny fv.32 er ferdig bygd. Det beste vil imidlertid være å få etablert hele vegsystemet så tidlig som mulig, slik at hele området blir utbyggingsklart. Det er imidlertid betydelige investeringer, som også må avklares med framtidig vegeier, fylkeskommunen.

Vann og avløp ligger tilgjengelig inntil området, med dimensjonering som kreves for å utvikle nye næringsarealer. Videre opparbeidelse avklares gjennom tekniske planer og eventuelle utbyggingsavtaler. Overvannshåndtering er beskrevet i planbestemmelsene, og skal framgå av videre byggesøknader hvordan det søkes løst sett i forhold til forventet framtidig klima, nedbør og flomnivå. Iht. dagens flomkart ligger området utenfor flomsonene til Stjørdalsvassdraget. Grønnstruktur innenfor utbyggingsområdet vil være positivt for vannhusholdningen med tanke på avrenning fra området.

Det ligger en nettstasjon innenfor planen som grenser til kirkevegen, området er ellers også berørt av kabler i flere retninger. Ny trafo kan settes opp på området, plassering vurderes nærmere. All utbygging skal klareres med NTE, som skal godkjenne flytting og nyetablering.

Det er ikke regulert busslomme ved kryss Øyanveien/ny fv.32, som det var i den gamle planen. Alternativet er å gå fra etablerte busslommer ved Coop ekstra ca. 200 meter nord for planområdet. Dersom det i framtiden skulle vise seg å bli behov for busslomme lengre sør, er det areal tilstrekkelig for dette som nå er avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

Krav til fjernvarme jfr. eget pkt. § 4.4.4 i reguleringsbestemmelsene.

## GRØNN INFRASTRUKTUR

Området er i dag hovedsakelig dyrket mark med tidligere omtalte lauvskogbelte på deler av området og kantvegetasjon mot Evjegrøfta. Et omtrent 20 meter lauvskogbelte foreslås tatt vare på. Det vurderes slik at kantvegetasjonen ved Evjegrøfta blir berørt av en vegutbygging av ny fv.32, her stilles det imidlertid krav til reetablering av en grøntsoner etter gjennomføring av veganlegget. Det er ikke kjent at området brukes til friluftsliv. Standpunkt til omdisponering er allerede tatt i overordnede planer, og før det igjen i forsvarrets plan for utvidelse av sine arealer. Planen berører ikke offentlig friområder. Hovedsaken med avsetningen av grøntsonen er å opprettholde sammenhengende grøntområder som strekker seg helt til Værnes hovedgård i sør til E14 i nord, både for det visuelle og for planter, fugler etc. Det kan også være mulig å bevege seg inn i området, men det er ikke planlagt for gangvei eller sti. Reguleringsbestemmelsene sikrer at vegetasjonsbeltet ikke gjerdes inn i «endene». Vegetasjonsbeltet skal ikke brukes til lagring eller lignende.

## RISIKO OG SÅRBARHET

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS – analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan for Øymoen – Vegsletta næringsareal. Når det gjelder naturbasert sårbarhet er det slått fast at området ligger utenfor flomsone til Stjørdalsvassdraget. Videre er det utført grunnundersøkelser inntil og i området, hvor det ikke er påvist kvikkleire. Det kreves nærmere undersøkelser og vurderinger knyttet til geoteknisk prosjektering/fundamentering i forbindelse med byggeprosjektering/byggesøknad, jfr. reguleringsbestemmelser. Når det gjelder virksomhetsbasert sårbarhet er det i hovedsak trafiksikkerhet som omtales.

Vurdering av tiltak for å unngå uønskede konsekvenser (virksomhetsbasert sårbarhet):

### Ulykke med farlig gods, i avkjørselspunkt og med gående/syklende

*Beskrivelse:* Det kan skje ulykker med kjøretøy som frakter farlig gods. Det vil alltid være en viss risiko for ulykker i avkjørselspunkt, for eksempel ved at kjøretøy ikke overholder vikeplikt eller at det er dårlig sikt. Ulykker med gående/syklende kan skje ved kryssing av veg og når de ferdes langs vegkant.

*Avbøtende tiltak:* Utforming og bygging av veg/avkjørsler skal skje i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100. Det er lagt inn frisisiktsoner i alle kryss. I frisisiktsone er det ikke tillatt med gjenstander eller vegetasjon som hindrer sikt. Ny fv. 32 får en høyere standard på vegens utforming og gående og syklende er adskilt fra biltrafikk. I Kirkevegen bygges det sammenhengende fortau i påvente av ny fv. 32. Når ny fv. 32 er ferdigstilt og klar for bruk, vil Kirkevegen degraderes ved at vegen stenges for normal trafikk og brukes som gang-/sykkelveg. Det vil bli tillatt med kjøring i Kirkevegen i forbindelse med vedlikehold av trafostasjon, til beredskapsatkomst til Værnes garnison og til eksisterende boliger i søndre del av planområdet.

## VERN OG BEVARING

Naturvern/naturmangfold jfr. Naturmangfoldloven §§ 8-12, kulturlandskap, vassdragsvern Kartbaser er gjennomgått og det er ikke registrert spesifikke sårbare arter i området, det viktigste økosystemet som blir berørt er Evjegrøfta. Det er imidlertid foreslått avsatt et vegetasjonsbelte inne i området og bestemmelser som knyttes til kantsoner langs Evjegrøfta, for revegetering av sonen som virker positivt for naturverdier (for nærmere gjennomgang når det gjelder naturmangfoldloven henvises til planbeskrivelsen pkt. 7.5) .

### Jordvern

Ca. 57 daa dyrket mark vil gå ut av produksjon og dette er jord av god kvalitet. Standpunkt til omdisponering er tatt i tidligere planer, slik at dette er ikke omtalt nærmere i planen. Når det gjelder gjenbruk av matjord er det tatt inn en bestemmelse om dette. Dette må håndteres nærmere før området bygges ut.

### Kulturminner

Disse områdene er rike på kulturminner og det er også et kulturminne tidligere påvist innenfor planområdet helt i sør. Fylkeskommunen har tidligere gått inn for dispensasjon for å frigi dette etter undersøkelse/dokumentasjon, noe som ble akseptert av riksantikvaren. En undersøkelse må bekostes av tiltakshaver. Bestemmelser til dette er tatt inn i planen. Fylkeskommunen ønsker også ytterligere undersøkelser i området før det bygges ut, dette vil bli fulgt opp.

## HELSE OG MILJØ

Området er støyutsatt, deler av området ligger i gul sone, andre deler i rød pga. flyplassen. Det er ikke planlagt for støyfølsom virksomhet på området. Adkomstveier vil komme lengre bort fra bebyggelsen sør i området. Det er tatt inn bestemmelser til gjennomføring av anlegget, hvor man skal vise hvordan det skal utføres og hvilke hensyn som skal tas til omgivelsene når det gjelder støy, støv, driftstider, trafikkavvikling m.m. Dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

## KONKLUSJON

Reguleringsplanforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.