



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	13/25	22.01.2025

5033B - Sutterøya industriområde - Mindre planendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas planendring for 5033 B - Sutterøya industriområde, som vist på plankart merket Stjørdal kommune, datert 18.11.2024.

PS 13/2025 5033B - Sutterøya industriområde - Mindre planendring

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 13/2025 i møte den 22.01.2025:

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas planendring for 5033 B - Sutterøya industriområde, som vist på plankart merket Stjørdal kommune, datert 18.11.2024.

For forslaget stemte 11: Per Erik Moen (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Jon Helge Gresseth (H), Annette T. Jensen (KrF), Johannes Fagervold (R), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp), Kristoffer Fordal (SV)

Dermed ble innstillingen vedtatt:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd, vedtas planendring for 5033 B - Sutterøya industriområde, som vist på plankart merket Stjørdal kommune, datert 18.11.2024.

Vedlegg:

- 1 5033B Plankart
- 2 5033B Planbestemmelser
- 3 5033B Planbeskrivelse
- 4 Søknad om mindre reguleringsendring fra Spero AS
- 5 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 6 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommunen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Områdereguleringsplan 5033A - Sutterøya industriområde

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

På vegne av Børstads Eiendom AS søker Spera AS om mindre reguleringsendringer for Sutterøya industriområde. Bakgrunnen for søknaden er at deler av reguleringsplanen viderefører eldre planer som ikke gjenspeiler dagens situasjon. En planendring som omsøkt vil forenkle driften og gjøre det mulig å benytte tomtene mer effektivt.

ØNSKEDE PLANENDRINGER

- Endring av felles kjøreveg (f_KV1) til byggeformål for industri. Endringen gjelder strekningen som ligger mellom Børstads Eiendom sine tomter. Tomten eies i fellesskap med Innherred Renovasjon IKS. I avtale datert 02.10.2024, gir de samtykke til reguleringsendringen. Det vises til vedlegg 4.
- Endring av formålet fra vegetasjonsskjerm (GV1) til byggeformål for industri (I1). Dette medfører en utvidelse av industriarealet mot nord på ca. 222 m². Utvidelsen forutsetter tomteervert fra Stjørdal kommune, som eier grunnen til vegetasjonsskjermen.
- Flytting av byggegrense, slik at den sammenfaller med formåls grensa mot nord og vest.

LOVGRUNNLAGET

Planendringer knyttet til felles adkomstveg (f_KV1) og justering av byggegrenser er vurdert å falle inn under plan- og bygningslovens §12-14, annet ledd. Det vil si at disse endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av plan, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes et vedtak om planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som berøres av vedtaket, og gis anledning til å uttale seg.

UTTALELSER TIL PLANFORSLAGET

Planforslaget har vært forelagt berørte myndigheter og berørte eiere i planområdet med merknadsfrist den 20.12.2024. Det har blitt mottatt uttalelser til planforslaget fra statsforvalter og fylkeskommune, og ingen har innvendinger til plansaken.

Vurdering:

FORMÅLSEDRING AV GRØNNSTRUKTUR

I tråd med overordnede planpremisser er område langs sjø avsatt til grønnstruktur, og opparbeidet til friområde. Langs ytterkant av industriområdet er det etablert vegetasjonsskjermer (GV) og voller, som fungerer som grøntbuffer mot tilstøtende arealbruk.

Kommunedirektøren legger til grunn at å omregulere del av vegetasjonsskjerm til industri, muliggjør byggetiltak som vil gripe inn i etablert voll og fjerne deler av denne. Planendringene er dermed i strid med planpremissene og berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og endringsforslaget frarådes av kommunedirektøren. Planforslaget viderefører derfor vegetasjonsskjerm (merket GV1) uendret.

Det gjøres oppmerksom på at søker, ihht. plan- og bygningslovens §12-8, kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret. Dette kan bli aktuelt etter at søker har mottatt melding om vedtak. Det presiseres i den forbindelse at planendringer knyttet til inngrep i vegetasjonsskjerm (GV1), anses å påvirke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og må derfor behandles som ordinær planendring etter §12-14, første ledd. Da gjelder de samme bestemmelsene som for utarbeiding av ny plan.

ENDRINGER AV ADKOMSTVEG OG BYGGEGRENSE

Endring av felles adkomstveg muliggjør et bedre og mer fleksibelt samvirke mellom de to eiendommene Børstad Transport disponerer, som i dag ligger på hver sin side av innregulert veg (f_KV1). Samtidig sikres adkomst til Innherred Renovasjon sine tomter. For å muliggjøre en snuhammer, er f_KV1 trukket forbi eiendommen til Innherred renovasjon. Ellers forutsettes bruk av internveger og trafikkområder for manøvrering.

Å flytte byggegrensen en meter til formålsgrense, bidrar til bedre utnytting av tomtene, samtidig som tilstrekkelig avstand til friområde og gangsti er sikret med vegetasjonsskjerm og voll. Dette åpner ikke for at vollen kan endres (graves i) av hensyn til konstruksjon og vedlikehold av fasade. Tiltak på voll vil dessuten foregå på annens manns grunn (Stjørdal kommune), og dette må det søkes om. Kommunen legger derfor til grunn at midlertidige rigger for bygging/vedlikehold må begrenses, tilpasses terrenget og fjernes etter tiltak er utført. Det antas med dette at det ikke er praktisk mulig å bygge en kontinuerlig bygning langs byggegrensen, da dette ikke lar seg realisere og drifte uten varige inngrep i vegetasjonsskjermer.

Endringene bidrar til å fremme interessene til virksomheter som er i tråd med områdeplanens hovedformål, og forhindrer ikke gjennomføring av områdeplanen ellers.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at saken blir vedtatt som innstilt. Plan-ID 5033 B erstatter plan-ID 5033A og plan-ID 1-248.