


Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 1 av 9

Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ

Privat reguleringsforslag: Reppasmarka

Det anmodes herved om oppstartsmøte i forbindelse med privat reguleringsarbeid for omdisponering av 7,9 dekar til næringsformål på deler av gnr./bnr. 160/1 i Stjørdal kommune. Arealet planlegges regulert til næringsområde med tilhørende infrastruktur. Arealet grenser til eksisterende næringsareal på eiendommene gnr./bnr. 160/124 og 160/139, som er på ca. 33,8 dekar. Planen er å sammenføye disse arealene, og beholde eksisterende adkomst.

I anmodningen har vi lagt ved informasjon om:


- Ansvarlige parter i forslaget
- Informasjon om forslaget
- Redegjørelse av gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
- Overordnede rammer og premisser
- Miljøfaglige forhold
- Samfunnsikkerhet
- Videre prosess
- Oversiktskart med planområdet markert (vedlegg 1)
- Situasjonsskart som viser gnr./bnr., gjeldende adkomst og forslag til plangrense (vedlegg 2)
- Flyfoto med planområdet inntegnet (vedlegg 3)
- Utsnitt av kommuneplan med plangrensen inntegnet (vedlegg 4)
- Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med plangrensen inntegnet (vedlegg 5)
- Situasjonsskart med erstatningsareal inntegnet (vedlegg 6)

I oppstartsmøtet vil grunneier, representanter fra tiltakshaver og jeg stille.

Vennligst ring meg på mobil 994 995 81 for å avtale møtetidspunkt.

Med vennlig hilsen

Rita Eline Moe
jurist
Pro Invenia AS

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 2 av 9

Ansvarlige parter

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia AS
Adresse	Vikelvfare 12, 7054 Ranheim
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	477 77 020
Kontaktperson for prosjektet	Rita Eline Moe

Forslagsstiller/tiltakshaver:


Organisasjonsnummer	956 702 26
Firma	Veglo AS
Adresse	Reppesmarka, 7517 HELL
E-post	arve@veglo.no
Telefonnummer	98 28 74 05
Kontaktperson for prosjektet	Arve Veglo AS

PLANINITIATIV

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
(Deler av) gnr./bnr.	160/1
Adresse	Reppasmarka 1, 7517 Hell
Eiers navn	Ole Dybwad

Forslag til plannavn	<i>Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, deler av gnr. 160, bnr. 1</i>
-----------------------------	---

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 3 av 9

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med denne reguleringsplanen er å kunne omdisponere 7,9 dekar areal til næringsformål på (deler av) eiendommen gnr./bnr. 160/1 i Stjørdal kommune. Arealet grenser til eksisterende næringsareal på eiendommene med gnr./bnr. 16/124 og 160/139, som er på ca. 33,8 dekar. Det er ønskelig at aktuelt område sammenføres med gnr./bnr. 16/124 og 160/139.

I kommuneplanens arealdel er aktuelt område vist som LNFR, og arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Ifølge grunneieren er området vasstrukket og dårlig. Det foreslås derfor å ta av matjordlaget og flytte det til et område lengre sør, se vedlegg 6. Virksomheten på eiendommene gnr./bnr. 160/124 og 139 er regulert til næringsformål i reguleringsplan vedtatt 4.2.2010 og detaljreguleringsplan vedtatt 28.1.2016.


Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak

Tiltakshaver planlegger å bygge næringsbygg til eget og utleieformål på området. Det vil det derfor være behov for tilkobling til vann, avløp og strøm.

Planområdet

Enkel stedsanalyse

Aktuelt område består i dag av vasstrukket jordbruksområde. Området grenser i vest til dyrkamark. Nord for området er det småkupert og bevokst med blandingskog. Arealet grenser ellers til og er ment som en utvidelse av eksisterende næringsareal på eiendommen med gnr./bnr. 160/139. Se vedlegg 2.

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 4 av 9

Vil planen få virkninger utenfor planområdet?

Som kompensasjon for at arealet omgjør (vasstrukket og dårlig) matjord til næringsareal, foreslås det å ta av matjordlaget og flytte det til et område lengre sør, se vedlegg 6. Følgelig vurderes ikke tiltaket å ha negativ påvirkning i eller utenfor planområdet.

Sikre/usikre grenser?

Eksisterende eiendomsgrenser har sikre grenser med god nøyaktighet. Det skal oppføres nye grenser langs plangrense i nordvest, se vedlegg 2.


Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser

Kommuneplan eller kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel er aktuelt område vist som LNFR, og arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Se vedlegg 4. Arealet ligger inntil område avsatt til næringsvirksomhet på gnr./bnr. 160/139, og dette tiltaket er ment som et tillegg til dette området.


Reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan for planområdet, men naboeiendommene, som dette området ønskes lagt til, ble regulert i reguleringsplan vedtatt 4.2.2010 og i detaljreguleringsplan vedtatt 28.1.2016. Se vedlegg 5. Planområdet er regulert til «Bebyggelse og anlegg», «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» og «grønnstruktur».

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 5 av 9

Statlige retningslinjer som berøres

Nasjonale føringer		
Lov/forskrift	Formål	Vurdering
<i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl)</i>	Arealplaner skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.	Tiltak vil bli omsøkt i tråd med plan- og bygningslovgivningen, og etablert i tråd med kommunens tillatelser.
<i>Forskrift om konsekvensutredning</i>	Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, skal i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 14 konsekvensutredes. Konsekvensutredningene skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.	Omfanget av utredninger og eventuelle konsekvensutredninger vil bli avklart i oppstartsmøte.
<i>Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven)</i>	Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.	Tiltaket vil holde seg innenfor grenseverdier for støv og støv mv. mot naboene.
<i>Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)</i>	Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.	Overvannet vil gå åpent i terrenget.
<i>Lov om jord (jordlova)</i>	Formålet med loven er å legge til rette at arealressursene	Tiltaket berører areal klassifisert som dyrka jord, jf. jordlova § 9.

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 6 av 9

	(jordviddene, skog og fjell mm) blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har landbruk som yrke.	Som erstatning for dette foreslår Veglo AS å ta vare på denne jorda og benytte den til å dyrke opp et område lengre sør, se vedlegg 6. Følgelig vurderes ikke tiltaket å ha negativ betydning for omkringliggende landbruksområde. Grunneier og gårdbruker Ole Dybwad vil få bedre oppdyrket mark sammenlignet med dagens situasjon.
<i>Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven)</i>	Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.	Det fremkommer ikke opplysninger om verdier av naturmangfold innenfor planområdet som krever spesielle hensyn, jf. kjente kartdatabaser.


Regionale føringer

Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion 2022 – 2027 gjelder. Den regionale vannforvaltningsplanen er et sentralt verktøy for å oppfylle vannforskriften sine mål om helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Det er ingen kjente vannforekomster innenfor planen.

Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

Landskap og omgivelser

Det vil bli utarbeidet 3D-modeller, kart og tverrsnitt i reguleringsplanen, og som vil vise tiltakets tilpasning til landskapet.

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 7 av 9


<p>Landbruk</p> <p>Planområdet består av fulldyrka jord med god jordkvalitet/middels verdi, jf. kjente kartdatabaser. Ifølge grunneieren og bonden viser denne jorda i praksis seg å være vassen og dårlig.</p>
<p>Naturmangfold</p> <p>Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse eller truede arter innenfor planområdet, jf. kjente kartdatabaser. Det er heller ikke registrert viktige, fredede eller vernede naturtyper innenfor planområdet.</p>
<p>Friluftsliv</p> <p>Det er ikke registrerte turstier eller turmål innenfor området, jf. kjente kartdatabaser.</p>
<p>Kulturminner</p> <p>Det er ikke registrert kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Fylkeskommunen vil gjøre en vurdering av behovet for registreringer i sin tilbakemelding til varsel om oppstart. Veglo AS vil i alle tilfelle etterleve den generelle aktsomhetsplikten.</p>

Samfunnssikkerhet

I plan og bygningsloven § 4- 3 fremgår følgende;

” Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.”


Erfaring viser at å forebygge uønskede hendelser krever en bevissthet om risiko og sårbarhet tidlig i planprosessen. Dette er grunnlaget for at det i alle plansaker skal utarbeides en ROS-analyse, som skal følge de øvrige plandokumentene. Viktige tema listes opp nedenfor (listen er ikke uttømmende).

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 8 av 9

<p>Grunnforholdene</p> <p>Det er akseptable grunnforhold/grunnforurensning på gnr./bnr. med dagens arealbruk, jf. kjente kartdatabaser. Vi er heller ikke kjent med at det er kvikkleire i eller umiddelbar nærhet til området.</p>
<p>Transport, transportbehov og trafiksikkerhet</p> <p>Veglo AS planlegger å benytte eksisterende avkjørsel til planområdet. Det kan forventes noe økt trafikkmengde, og trafiksikkerhet vil vurderes i den videre planprosessen.</p>
<p>Forurensing</p> <p>I etableringsfasen, når området etableres som næringstomt, kan det forventes noe økt støy, støv og avrenning til grunnen. Tilsvarende vil næringsområdet ferdig etablert også kunne medføre noe økt støy og støv. Disse temaene og eventuelle avbøtende tiltak vil være en sentral del av planprosessen.</p>
<p>Strømlinje</p> <p>Det går et luftspenn langs plangrensen i nord (spenning 24) eid av Tensio, som blir høringspart i planprosessen. Eventuell påvirkning og alternativer vil bli vurdert.</p>

Videre prosess

<p>Behov for utredninger/undersøkelser</p> <p>Tiltaket medfører flytting av matjord, og det kan derfor være nødvendig å vurdere tiltakets påvirkning på matjorda.</p> <p>Vårt forslag til undersøkelsesområder for ROS-analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy - Støv - Trafikk og trafiksikkerhet

Anmodning om oppstartsmøte/planinitiativ		Dato: 2.2.2023	
Detaljreguleringsplan for Reppasmarka, på deler av gnr. 160 bnr. 1		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - 216410/ REM	Side 9 av 9

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger av plan- og bygningsloven §§ 5.1 og 5.2. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende, herunder om det er behov for et åpent informasjonsmøte.

Det kan bli nødvendig å avklare spesielle forhold med sektormyndighetene. Behovet vil vurderes underveis og eventuelle avklaringer vil bli redegjort for i plandokumentene.

Hjemmelshaver er orientert om planinitiativet og slutter seg til det.

Varsling og orientering om planoppstart

Planoppstart vil bli varslet med annonse i lokalavisen samt på kommunens og Pro Invenia AS sine hjemmesider, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. I tillegg vil det bli sendt brev til naboer og andre berørte. I oppstartsmøtet vil vi be om utskrift av naboliste. Sektormyndighetene vil bli varslet via epost.

Særlige spørsmål som ønskes avklart

Vi ønsker å diskutere:

- Om planen bør gjennomføres som en reguleringsendring av detaljreguleringsplan 28.1.2016 for gnr./bnr. 160/124 og 160/139?
- Om tiltaket krever konsekvensutredning?

Hovedutfordring ved prosjektet

- Tiltaket berører areal klassifisert som dyrka jord eller dyrkbar jord. Veglo AS vil søke å kompensere dette ved å ta vare på denne jorda og benytte den til å dyrke opp et område lengre sør, se vedlegg 6. Vi vurderer med dette at grunneier og gårdbruker Ole Dybwad vil få bedre oppdyrket mark sammenlignet med dagens situasjon.