

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 1 av 12

Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ:

Privat reguleringsforslag: Jullumstrø

Det anmodes herved om oppstartsmøte for i forbindelse med privat reguleringsarbeid for ny reguleringsplan på eiendommen med gnr. 177 og bnr. 2 i Stjørdal kommune.

I anmodningen har vi lagt informasjon om:

- Ansvarlige parter i forslaget
- Innledende informasjon om forslaget, med bakgrunn og omfang
- Redegjørelse av gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
- Overordnede rammer og premisser
- Miljøfaglige forhold
- Samfunnssikkerhet
- Videre prosess

Forslagstiller/tiltakshaver er kjent med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven og vil gi nærmere informasjon om planinitiativet i dette dokumentet.

Vedlagt anmodningen:

- Oversiktskart over området med planområdet markert
- Situasjonsskart som viser gnr./bnr., gjeldende adkomst og forslag til plangrense
- Flyfoto med planområdet inntegnet

I oppstartsmøte vil undertegnede og representanter fra tiltakshaver stille. Ta kontakt med undertegnede for å avtale møtetidspunkt.

Reidun Bjerke Sveen
Arealplanlegger

Pro Invenia AS

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 2 av 12

Ansvarlige parter

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia AS
Adresse	Vikelfaret 12, 7054 Ranheim
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	93 20 42 21
Kontaktperson for prosjektet	Reidun Bjerke Sveen

Forslagsstiller/tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	917 319 693
Firma	Isak D. Westgaard AS
Adresse	Industriveien 13, 7502 Stjørdal
E-post	Oystein.lie@westaard.no
Telefonnummer	901 61 149
Kontaktperson for prosjektet	Øystein Lie

PLANINIATIV

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.	177/2
Adresse	Frigårdvegen 71, 7517 Hell
Eiers navn	John Espen Jullumstrø

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 3 av 12

Gnr./Bnr.	175/1 (veg)
Adresse	Frigårdvegen 46, 48, 7517 Hell
Eiers navn	Tormod Ingmar Aune

Forslag til plannavn	Jullumstrø, gnr 177, bnr 2
----------------------	----------------------------

Formålet med reguleringsplanen

Eksisterende reguleringsplan på eiendommen er Jullumstrø avfallsplass adkomstveg (plan-id: 2-037), vedtatt 26.10.2000.

I eksisterende reguleringsplan er eiendommen avsatt til spesialområde – avfallsplass med tilhørende adkomstveg og frisiktsone. Etterbruken av området er satt til LNFR i gjeldende plan.

I dag er store deler av driften til tiltakshaver lokalisert i Industriveien. På grunn av endring i aktivitet i dette området (butikk, handel og service osv.), ønsker de å flytte bedriften til Jullumstrø istedenfor.

Formålet med denne reguleringsplanen for Jullumstrø er derfor å regulere området til Næringsformål-avfallssortering slik at tiltakshaver kan flytte hele driften sin til fra Industriveien til dette arealet.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 4 av 12



Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for etablering av produksjonsbygg, lager, garderobe, kontor og garasje ol. Størrelse og plassering på bygninger er ikke klart. Det må også legges til rette for parkering, veg og annen relevant teknisk infrastruktur.

Planområdet

Enkel stedsanalyse

Tiltakshaver driver i dag et avfallsmottak på eiendommen. Der blir det tatt imot masser som lagres (midlertidig) og avfall behandles.

Adkomst til planområdet skjer fra Fylkesveg 705 (Selbuvegen) og videre inn på Frigårdsvegen og deretter inn på Gamle Selbuvegen (kommunal veg). Deretter går

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 5 av 12

vegen videre inn på privat veg som er inkludert i planområdet. Denne vegen tilhører eiendom gnr/bnr 175/1.

Alternativt skjer adkomsten fra Fylkesvegen og rett inn på Gamleselbuvegen og videre inn på vegen på eiendom 175/1.

I nærområdet til den aktuelle eiendommen finner vi både skog og landbruk i tillegg til større områder med menneskelig påvirkning, slik som for eksempel Frigården skytebane, Fossberga pukkverk og Lånkebanen.

Vil planen få virkninger utenfor planområdet

Største påvirkningen av planen utenfor planområdet vil dreie seg om støy, støv og mulig økt trafikk.

Sikre/Usikre grenser

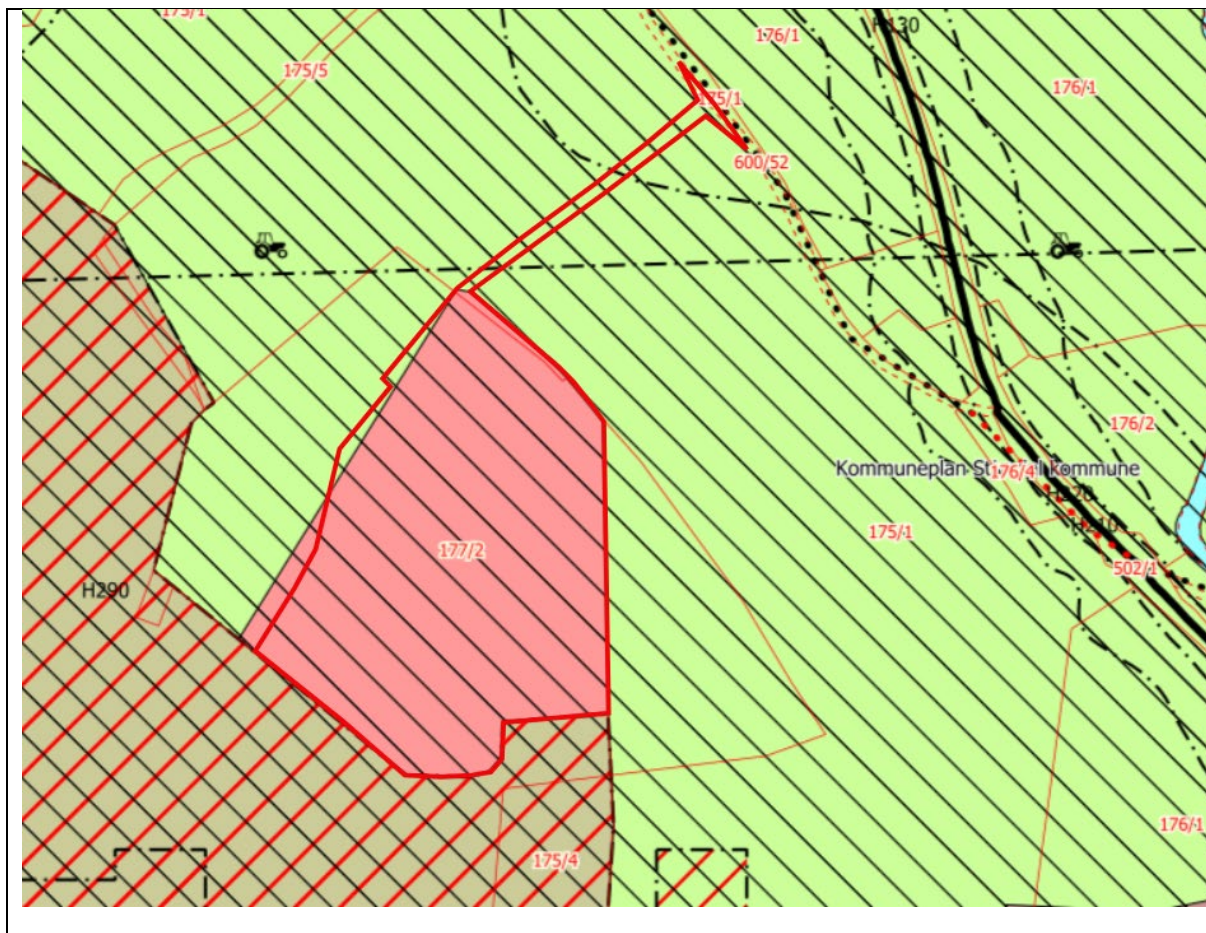
Deler av eiendomsgrensene til eiendommen 177/2 er registrert som «mindre nøyaktig». Vi ser ikke at det er behov for oppmålingsforretning nå. Men dette kan bli aktuelt dersom eiendommen ved en senere anledning skal deles opp og eventuelt selges.

Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser

Kommuneplan eller kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel 2013-2022 (vedtatt 05.10.2017) er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 6 av 12



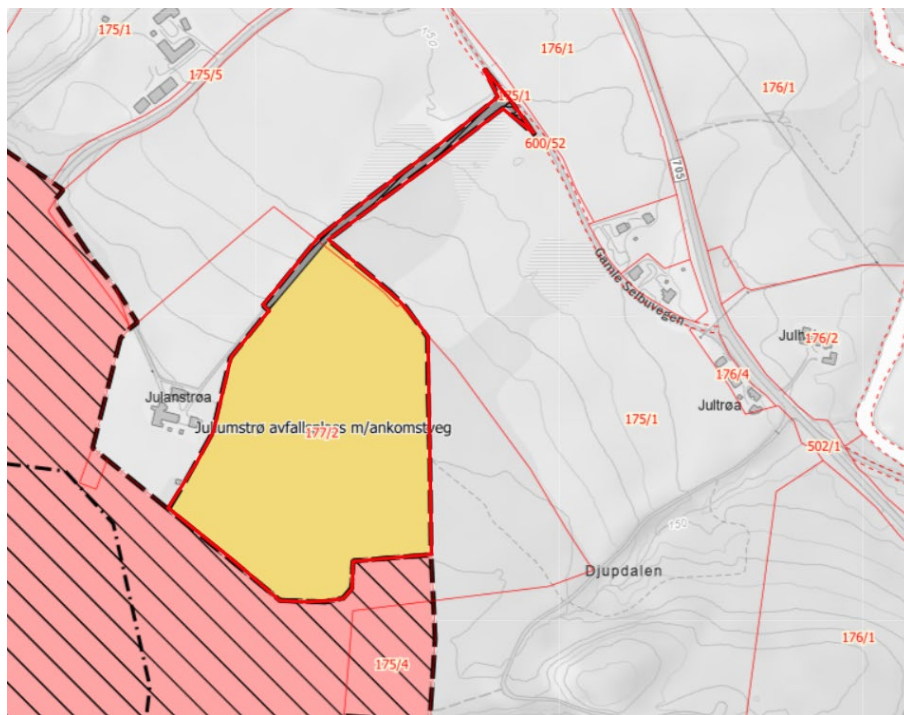
Reguleringsplan

Eksisterende reguleringsplan på eiendommen er Jullumstrø avfallsplass adkomstveg (plan-id: 2-037), vedtatt 26.10.2000 (se figur nedenfor). I eksisterende reguleringsplan er eiendommen avsatt til spesialområde – avfallsplass med tilhørende adkomstveg og frisiktsone.

Avfallsplassen skal benyttes til deponering og behandling av avfall i samsvar med konsesjonsbetingelsene, jf. reguleringsbestemmelsene § 3 punkt 1. Det tillates oppført bygg og anlegg, som har tilknytning til dette, og som er godkjent av bygningsmyndigheten.

Når fyllplassen er fullt utnyttet skal overflaten istandsettes, slik at arealet kan benyttes til jordbruk, skogbruk eller det etableres et vegetasjonsdekke, som passer med de lokale omgivelsene, og ellers er i samsvar med konsesjonsbetingelsene.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 7 av 12



Planområdet grenser til reguleringsplan for Frigård skytebane (plan-id: 2-041). Reguleringsplan for Hell arena er under arbeid, og ligger i nærområdet til vårt planområde.

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.	Tiltaket må detaljreguleres. Infrastruktur og bygningsmasse på i tillegg byggesøkes.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 8 av 12

<i>Forskrift om konsekvensutredning.</i>	Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, skal i henhold til pbl konsekvensutredes. Konsekvensutredningene skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.	Se egen vurdering lenger bak i dokumentet.
<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.	Søknad etter forurensningsloven for driften som skal drive med avfallssortering.
<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.	På eiendom 175/1 renner en bekk som må hensyntas. Det er ikke registrert andre vannforekomster innenfor planområdet.
<i>Lov om jord (jordlova).</i>	Formålet med loven er å legge til rette at arealressursene (jordviddene, skog og fjell mm) blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har landbruk som yrke.	Innenfor planområdet er det arealer som er registrert som fulldyrka jord i AR5 ressurskart.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 9 av 12

<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 er ikke kjente registreringer av truede arter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse eller fremmede arter i området.
---	---	---

Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

Landskap og omgivelser
I følge NIN landskapstyper er planområdet innenfor område med innlandsås- og fjellandskap. Utdrag fra NIN sin database sier dette om denne typen landskap: «Innlandsås- og fjellandskap omfatter større konkave og konvekse landformer uten kystlinje, med større høydeforskjeller enn 50 meter innenfor en kilometer, og som ikke tilfredsstiller kriteriene for verken dal eller innlandsslette. Landformene i ås- og fjelltopplandskap er resultatet av et stort mangfold av geologiske og landformdannende prosesser».
Landbruk: Driftsforhold og produksjonsevne
Ifølge arealressurskartet AR5 består området av åpen fastmark, skog og fulldyrka jord.
Biologisk mangfold
Det er ikke registrert truede arter innenfor planområdet. Området ligger innenfor forvaltningsområde for rovvilt, gaupe og jerv. Tiltaket vil ikke påvirke dette. Kilde: naturbase.no

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 10 av 12

Naturmiljø

Det er ikke registrert viktige, fredede eller vernede naturtyper innenfor planområdet.

Kilde: naturbase.no

Friluftsliv

Ifølge Miljødirektoratets kartlegging av friluftslivet, og andre databaser for turregistrering (for eksempel ut.no) er det ikke tegn til at området blir benyttet til friluftsliv. Det kan likevel tenkes at området blir benyttet til friluftsliv selv om dette ikke er registrert. Her vil grunneiers kunnskap om området være viktig videre i prosessen.

Området som er i tilknytning til Frigården (nord for planområdet) er mye brukt som friluftsområde.

Kulturminner

Kjente databaser for kulturminner (kultirminnesøk.no) er undersøkt, og det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller vernede bygninger innenfor området.

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.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 11 av 12

Av viktige tema følger en ikke uttømmende liste nedenfor. Her vil vi kort nevne kort om hvert tema, mens dette vil bli sentralt i Ros Analysen.

Grunnforholdene
Ifølge løsmassekartet til NGU, består området av breelvavsetning (glasifluvial avsetning) med antatt betydelig grunnvannspotensial. Ifølge NGUs radonkart, er det usikker aktsomhet for radon innenfor området.
Transport, transportbehov og trafiksikkerhet
Tiltaket bidrar til både personbiltrafikk og tungbiltrafikk til området. Trafikale løsninger må vurderes i forhold til forventet økning i trafikkmengde.
Forurensing
Støy, støv og lukt i forbindelse med drift i området må vurderes.

Videre prosess

Behov for utredninger/undersøkelser – Konsekvensutredning
Tiltaket er i tråd med gjeldende overordnede planer, og det er derfor ikke krav om konsekvensutredning. Viktige tema vil likevel bli utredet dersom det er behov for dette. Det skal gjennomføres en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Forslag til undersøkelsesområder for ROS-analyse: - Forurensning, støy, støv, lukt - Trafiksikkerhet/transport

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 16.01.2023	
Jullumstrø 177/2		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2023 - /RBS	Side 12 av 12

- Grunnforhold/ras- og flomfare

Planbeskrivelsen tar også for seg viktige undersøkelser og vurderinger.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett 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 i sakens gang.

Vi vil underveis vurdere behov for et åpent informasjonsmøte om saken.

Hjemmelshaver er orientert om planinitiativet og har ingen motforestillinger.

Varsling og orientering om planoppstart.

Planoppstart vil bli varslet med annonse i avis samt på kommunens og Pro Invenias sine hjemmesider. I tillegg vil det bli sendt brev til naboer og andre berørte. I oppstartsmøte vil vi be om utskrift av naboliste, deretter vil plankonsulent gjøre en selvstendig vurdering av hvilke naboer som skal varsles.

Sektormyndigheter vil bli varslet via epost.

Særlige spørsmål som ønskes avklart?

- Plangrense i forhold til veg/adkomst