

Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan Reppasmarka næringsområde

Møtedato:	17.03.2023
Møtested:	Stjørdal rådhus
Saksnummer i arkiv:	2023/1433
Referent:	Mona Saursaunet

Til stede:

Firma / Forslagsstiller /	Navn	e-post
Stjørdal kommune - SK		
Veglo AS	Arve Veglo	arve@veglo.no
Tverås maskin AS	Frode Tverås	frode@tveraas.no
Grunneier	Ole Dybwad	ole@repegard.no
Pro Invenia AS	Rita Eline Moe	rita.moe@proinvenia.no
Stjørdal kommune, fagansvarlig	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune, saksbehandler	Mona Saursaunet	mona.renate.saursaunet@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

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. Forslagsstiller foreslår derfor å ta av matjordlaget (7,6 da) og flytte det til et område lengre sør, se vedlegg.

Veglo As er en ompakkestasjon som sender avfall til destruksjon eller gjenvinning hos andre aktører. Bedriften håndterer farlig avfall/spesialavfall. I tillegg driver Veglo AS med transport.

Bedriften ble etablert på Reppasmarka i 1984, da var det 2,4 mål. Virksomheten utvidet i 2001 og hadde da ca. 30 ansatte. I 2009 ble det regulert til det område som er i dag (ca. 50 ansatte). I 2023 har bedriften ca. 100 ansatte og 67 vogntog. Bedriften har også et areal for parkering på 7 mål etablert utenfor Stjørdal kommune. Målet er å samlokalisere virksomheten i Stjørdal, og få alt av utstyr hit. Det er innenfor dagens regulering ikke rom

for å sette opp et funksjonelt permanent bygg for å få etablert nye kontor, verksted, vaskehall og lagerbygg som ny ekspansjon medfører behov for. Det er behov for å tilrettelegge for bedre logistikk på eiendommen med enklere inn- og utkjøring av vogntog. Vogntogene har også blitt større med tiden. Målet med utvidelse nå, er mer plass, og få etablert permanent bygg som avløser midlertidige løsninger.

Planstatus

Gjeldende planer i området:

Arealet er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel (KPA).

Det er ingen reguleringsplan for arealet, men arealet ligger inntil reguleringsplan 2-055-A Veglo miljøservice, hvor arealet er regulert til arealformålet renovasjonsanlegg. På motsatt side av veien finner vi reguleringsplan 2-068 - Tønsåsen næringsområde.

Plantype

Planarbeidet innebærer en omregulering/planendring av gjeldende reguleringsplan Veglo miljøservice - endring, samt ny regulering av tilliggende areal på 7,9 mål. Dette tilsvarer en planendring med full planprosess jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd.

Planens plan-ID og navn blir: 2-055-B Reppasmarka næringsområde

Plan-ID skal påføres først i tittelen på alle dokumenter og vedlegg som leveres inn.

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Klima og energiplanlegging og klimatilpasning

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

På grunn av at næringsbygg blir mindre enn 15000 kvm, vil ikke krav om konsekvensutredning slå inn iht vedlegg I-lista. Tiltaket vurderes heller ikke å berøre interesser på en slik måte at vedlegg II-lista slår inn. Relevante utredningstema skal komme frem av planbeskrivelsen og ROS-analyse, med ev. vedlegg.

Utbyggingsavtale

Dersom planlagt tiltak medfører behov for kapasitetsøkning på kommunale vann-/avløpsanlegg må det påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Overvann håndteres helst lokalt.

Kontaktperson er Even Blengsli (vann og avløp), Even.Blengsli@stjordal.kommune.no

Kontaktperson er Daniel Bakken (utbyggingsavtaler),
Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varsling av berørte parter. Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henvise til hvor dette er tilgjengelig.

Planoppstart skal kunngjøres i en lokalavis (Bladet eller Stjørdalsnytt) og på kommunens hjemmeside (innhold jfr. plan- og bygningsloven).

Før annonsering skal plangrense i SOSI-format være godkjent av kommunen. Send gjerne over forslag til annonse/brev til kommunen for gjennomlesing før annonsering. Dette sendes til geodata@stjordal.kommune.no og saksbehandler Mona Saurasunet. Annonse og materiell ved planoppstart skal sendes postmottak@stjordal.kommune.no med kopi til saksbehandler for utlegging på kommunens hjemmeside.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser finnes på SKs hjemmeside: <https://www.stjordal.kommune.no/tjenester/plan-miljobygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/>
Liste over naboer, gjenboere og andre berørte parter hentes ut selv.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Veglo AS ønsker å samlokalisere sin virksomhet i Stjørdal, og dette medfører behov for mer areal. Ifølge tiltakshaver er planlagt bebyggelse slik tegnet inn på plankartet i gjeldende reguleringsplan ikke hensiktsmessig mht. til plassering og utforming. Det er behov for gjennomkjøring med store vogntog, og dette er plasskrevende. Arealet som ønskes omregulert består av dyrkajord som hevdes være vasstrukket og dårlig med veldig sandholdig jord. Veglo AS anser at foreslått arealutvidelse er nødvendig for å få gjennomført den ønskede ekspansjonen av bedriften.

Bedriften ser for seg at deler av nytt bygg midlertidig kan leies ut til andre næringsaktører, mens ekspansjonen av Veglo pågår. På sikt vil de ha behov for alt nytt areal selv.

Frigården har vært vurdert som alternativ plassering, men dette området har bratt adkomst og er derfor mindre egnet.

I dag har Veglo AS sammenfallende interesser med naboen i sør ved Tønsåsen næringsområde som har overskudd av stein og jord som må deponeres. Disse massene er foreslått brukt som underlag for nytt næringsareal for Veglo og på areal for nydyrking. Dette løser dermed flere behov lokalt: behovet for å deponere masser uten vesentlig

transportbehov, samt behov for å opparbeide nytt næringsareal og jevne ut terreng som er foreslått til nydyrking med tilførsel av matjord.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikk, parkering og kollektivtilbud:

Det er ingen kollektivtilbud i området - det er behov for parkering for ansatte. Det er gang- og sykkelveg til området.

Vann og avløp - vurdere behov.

Overvann skal håndteres lokalt. Veglo har i dag fordrøyningsanlegg.

Kommunen ønsker at eksisterende overvannsledning under Veglo og gården Reppe grovt skisseres i kart og sendes inn til kommunen.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Eksisterende turstier og grønne korridorer skal søkes ivaretatt.

I dag benyttes vegetasjonsvoll som skjerming mot innsyn og støy. Grunneier mener det ikke er behov for støyskjerming.

Grunneier som driver jorda hevder at dagens voll mot dyrkamark i vest er et hinder for redskapene han bruker i drifta, da plog og horv treffer nedre del av vollen. Han foretrekker skjermingsløsning som ikke innebærer etablering av voll. Som alternativ kan det etableres annen løsning, som nettinggjerde, innenfor det arealet som i dag er avsatt som grønnstruktur/vegetasjonsskjerm. Tett gjerde mot vest er ikke gjennomførbart pga. øpvind. Bredden på vegetasjonsskjermen i gjeldende reguleringsplan bør ivaretas som buffer.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget må ivareta trafikksikkerhet ved skoleveg.

RISIKO OG SÅRBARHET

Det må gjennomføres en ROS-analyse, med kvalifiserte vurderinger (ikke bare avkryssing i skjema). Stikkord:

Naturbasert sårbarhet (herunder rasfare, flomfare, og jordstråling)

Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikksikkerhet, brannfare, farlig avfall, forurensing og stråling)

Infrastrukturell sårbarhet (herunder energiforsyning, VVA, telekommunikasjon og terminaler)

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger før innlevering til førstegangsbehandling.

VERN OG BEVARING

Eksisterende kunnskap om følgende forhold skal beskrives:

Naturvern (herunder biologisk mangfold, kulturlandskap, vassdragsvern, viltlokaliteter)

Jordvern (unngå dyrkamark, sikre god arrondering)

Kulturminner (herunder automatisk vernede kulturminner og nyere tids kulturminner)

HELSE, KLIMA OG MILJØ

Universell utforming- se TEK-krav til arbeidsplass.

Støy:

Det fins ikke egen støyrapport for bedriften/området fra før. Tomta ligger forholdsvis langt unna boligbebyggelse og terrenget fungerer som støyskjerm i nord-/sør-retning. Grunneier/nabo Dybwad sier at han ikke har opplevd støy som en utfordring. Gjeldende bestemmelser for reguleringsplan Veglo miljøservice - endring viser til at «grenseverdiene i T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) legges til grunn i anleggsfasen og overholdes i driftsfasen. Sprengning og transport av masser tillates ikke på søn- og helligdager og ikke kveld og natt mellom kl. 19.00 og 07.00.»

Ønsket utvidelse av området foreslås mot vest, slik at området ikke utvikler seg nærmere støyfølsom bebyggelse sammenlignet med dagens situasjon.

Støy må vurderes og håndteres på hensiktsmessig måte i planforslaget, og grenseverdier må overholdes.

ENERGI

Behov for kapasitetsutbedring strøm avklares med Tensio.

Eiendommen mottar privat fjernvarme fra nabogården/grunneier.

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

Første steg er politisk avklaring av planspørsmålet med bakgrunn i strid med KPA-formål og nasjonale jordvernhensyn, (planutvalgsmøte 19. april og kommunestyret 27. april). Vi avvent varsling av planoppstart til spørsmålet over er avklart. Frist for innspill til oppstartsvarsling skal settes til minimum 3 uker.

Etter mottatt komplett planforslag vil kommunen vurdere forslaget, avklare forhold med tiltakshaver og skrive sak til utvalg plan og miljø for utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det er krav om minimum 6 ukers høring. Deretter skal høringsuttalelser vurderes og om nødvendig må planforslaget bearbeides og sendes på ny høring. Til slutt skal sak til vedtak i kommunestyret.

Krav til levert materiell

Oversendt planforslag skal inneholde oversendelsesbrev, plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser. I tillegg skal kopi av mottatte merknader samt varsel om oppstart følge med. Nødvendig materiell mhp f.eks. ROS-analyse, utredninger, illustrasjoner med mer skal følge med.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal leveres i MS Word. Digitalt plankart leveres iht. SOSI-standard (nasjonal norm) og gjerne også i dwg i tillegg til pdf.

Dersom det blir behov for å endre plandokumentene eller det blir behov for supplerende dokumentasjon etter høring av planforslaget er dette tiltakshavers ansvar. Omfang avklares med kommunen.

- Planforslaget bør inneholde en prinsippskisse for bruk av tomta, med sporingskurver for store kjøretøy.

Forbehold

Verken oppstartsmøte eller referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye momenter og krav vil kunne fremkomme som en del av planprosessen og politisk behandling og avklaringer i dette møtet må tas med forbehold. Planforslaget kan bli stoppet senere i planprosessen og det kan ikke kreves kompensasjon for utgifter knyttet til utarbeidelse av planforslaget.

Med hilsen areal og miljø

Mona Saursaunet

Arealplanlegger

940 16 531

Mona.Renate.Saursaunet@stjordal.kommune.no

Dette brevet er signert elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg: Planinitiativ, oversiktskart og situasjonskart, utskrift/hefte med overskrift «Veglo AS» med flere argumenter for planendringen.