



Referat fra oppstartsmøte reguleringsplan

Møtedato:	26.01.2023
Møtested:	Møterom Hell, Stjørdal rådhus.
Saksnummer i arkiv:	2022/13061
Referent:	ROABEV

Til stede:

Firma / Forslagsstiller / Stjørdal kommune - SK	Navn	e-post
Næsbø eiendom AS	Torkil Næsbø	torkil@nesboskog.no
Næsbø eiendom AS	Trond Borgan	trond@nesboskog.no
Allskog	Ellen Kristin Moe	ellen.moe@allskog.no
Allskog	Endre Hugdal	endre.hugdall@allskog.no
Stjørdal kommune	Roar Bævre	roar.baevre@stjordal.kommune.no
Stjørdal kommune	Julie Bjugan	julie.bjugan@stjordal.kommune.no

Formål med planen - planens innhold

Det skal etableres en kombinasjonsbygning med verksted, lager og personalrom. Det skal anlegges vaskehall tilknyttet verkstedet.

Planlagt bebyggelse består av et kombinasjonsbygg for verksted, lager og personalrom, samt et flisfyringsanlegg i nord. Hovedbygget er planlagt med et bebyggd areal på 1184kvm. Det totale bebygde arealet blir gesimshøyde på 11,8m og personalbygget med en gesims på 8m.

Området har vært brukt til næringsvirksomhet siden starten av 60 tallet. Først som grustak der grus ble brukt til utvidelse av flyplassen. Siden har hullet til grustaket blitt sakte fylt igjen av avfall og skrot samt forskjellige grusmasser. Det tidligere grustaket er i dag helt fylt igjen og har vært brukt til mye forskjellig gjennom årene. I det siste som lundingsplass, mottak for masser og parkering av maskiner og utstyr.

Det har kommet et krav om detaljregulering fra statsforvalteren etter en byggesak. Statsforvalteren ønsker høy utnyttelse.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer bør følges.

– et godt valg for framtida

Postadresse: Stjørdal kommune

Besøksadresse: Enhet arealforvaltning

Telefon: 74 83 35 00

Bankgiro: 8674.12.23300 (m/KID)

Organisasjonsnr: NO 939 958 851 MVA

Postboks 133

Kjøpmannsgt 9

postmottak@stjordal.kommune.no

8674.48.00007 (u/KID)

7501 Stjørdal

7500 Stjørdal

www.stjordal.kommune.no

Gjeldende planer i området:
Kommuneplanens formål: Næringsareal (N17 Øfsti) og LNFR.

Plantype

Detaljert privat reguleringsplan.

Planens plan-ID og navn blir: Holmsvingen næringsområde. 5029

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

Planområdet bør også omfatte kroksjøen og litt av det tilstøtende landbruksarealet rundt kroksjøen. Planområdet kan reduseres på et senere tidspunkt.

Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Ved bestilling om oppstartsmøte vurderte tiltakshaver at tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel og at det ikke faller inn under forskriftens krav til KU. Tiltakshaver skal iht. §9 i forskrift om konsekvensutredning ved bestilling av oppstartsmøte gjøre en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

«Forlagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a. planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider*
- b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*
- c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall*
- d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.»*

Kommunen vurderer etter oppstartsmøtet at tiltaket berøres av KU-forskriftens § 8 bokstav a:

Forlagsstiller har et ønske om et næringsbygg som blir en vital del av driften. Næringsbygg er nevnt i vedlegg II under 11. J.

Det er vurdert at en tilfredsstillende kriteriet § 10 bokstav b siden planen vil berøre/omfatte en truet naturtype.

Kroksjø har i norsk rødliste for naturtyper status som nær truet. Kroksjøer er i dag under press på grunn av flere former for menneskelig påvirkning, naturlige prosesser og endringer som er gjort i mange elver som gjør at det blir dannet færre kroksjøer enn før.

Tiltakshaver har kommet med innspill til kommuneplanens arealdel om å ta i bruk hele eiendommen til næringsareal. Etter en vurdering av området og kroksjøens utvikling over tid har kommunen kommet til at det ikke kreves KU. Kroksjø ble godt diskutert i planoppstartsmøtet og forlagsstiller og konsulent var klar på at man skal ta hensyn til den. Forutsetningen for at man ikke stiller krav om KU er at naturtypen er kjent og man vil søke å ta vare på denne. Kommunen stiller derfor krav om en faglig vurdering av hvordan man kan ivareta kroksjøen med vegetasjonsbelte og krav om at kroksjøen sikres i plankart og bestemmelser. Gjennom å ta i bruk hele

eiendommen vil størrelse på areal avsatt til næring i gjeldende KPA kunne opprettholdes (sånn omtrent) og ved å ta inn kroksjøen i sin helhet i planen vil denne sikres bedre. Den naturfaglige vurderingens anbefalinger om tiltak for å sikre kroksjøen må tas inn i planforslaget.

Det kan hende at det kommer et krav om KU på et senere tidspunkt i planprosessen hvis en mener at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til kroksjøen, jmfør § 8 siste ledd.:

«Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.»

Utbyggingsavtale

Det må påregnes utbyggingsavtale for gjennomføring av planen. Kontaktperson er Daniel Bakken, Daniel.Flatmo.Bakken@stjordal.kommune.no

Samråd & medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for kunngjøring av planoppstart og varslings av berørte parter.

Varsel om planoppstart skal vedlegges planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, ev. henviser 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 Roar Bævre. 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.

Behov for informasjonsmøte vurderes ut fra spørsmål ved oppstart og underveis i prosessen.

Sjekkliste planens innhold og konsekvenser

FUNKSJON OG UTFORMING

Egnethet (hovedformålets lokaliseringskriterier ift. tomtens plassering og beskaffenhet)

Arrondering (arealenes hensiktsmessighet mht form og innbyrdes plassering)

Utnytting (utbyggingsprinsipper uttrykt som grad av utnytting m/høyde - og avstandskrav)

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløp - overvann skal løses på egen eiendom. Snø skal ikke brøytes ned i kroksjøen. Kan være aktuelt med fordrøyningsbasseng for avrenning mot kroksjøen.

RISIKO OG SÅRBARHET

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

Naturbasert sårbarhet. Det skal være gjort vurderinger på naturfare i forbindelse med tidligere saker i området. En må se om dette er tilstrekkelig eller om det behøves mer dokumentasjon.

VERN OG BEVARING

Naturvern: Ønsket næringsareal er nærmeste nabo til en kroksjø. Noe av utfordringen med planarbeidet blir å sette en grense med buffer mellom næringsvirksomheten og kroksjøen. Buffer bør som et minimum være 10 - 15 meter. Buffer er også nødvendig mot landbruksareal. Restaurering og vern av kroksjøen er aktuelt. Avfallet som ligger nedgravd under ønsket næringsareal kan være en utfordring. Det kan være at man må skifte ut masser. En må ta vannprøver av kroksjøen for å få et bilde av hvor forurenset den er.

ENERGI

Tensio har tenkt å grave ned linje tvers over området og skal ordne tilkoblingsboks.

Framdrift (skisse til framdrift - ikke forpliktende)

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. støyberegninger, 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.

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

Roar Bævre
Arealplanlegger
TLF: 96944972
Epost: roar.baevre@stjordal.kommune.no

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

Vedlegg: Planinitiativ