


Anmodning om oppstartsmøte Planinitiativ		Dato: 24.06.2020	
Detaljreguleringsplan for Stormyra næringsområde og Lauvåsen pukk og massemtak gnr. 179 bnr. 1 m.fl.		Ref.:	
Privat plansak	Stjørdal kommune	ProInvenia ref.: 2020/ABS	Side 1 av 19

Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ for privat reguleringsforslag: *Detaljreguleringsplan for Stormyra næringsområde og Lauvåsen pukk og massemtak, gnr. 179, bnr. 1 m. fl.*

Vi anmoder herved om oppstartsmøte i forbindelse med privat reguleringsarbeid på gnr. 179 bnr. 1 m.fl. i Stjørdal kommune.

I anmodningen har vi lagt informasjon om:

- Ansvarlige parter i forslaget
- Innledende informasjon om forslaget, med bakgrunn og omfang
- Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
- Overordnede rammer og premisser
- Miljøfaglige forhold og samfunnsikkerhet
- Videre prosess

Forslagstiller 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 det foreslåtte varslingsgrenser angitt.
- Situasjonsskart som viser gnr./bnr. gjeldende adkomst og forslag til varslingsgrense.

I oppstartsmøtet vil representanter fra Pro Invenia og forslagstiller stille. Ta kontakt med undertegnede for å avtale møtetidspunkt.

Med hilsen

Anne Berit Strøm
Jurist – Pro Invenia as

M: 474 63 701
anne.berit.strom@proinvenia.no

Ansvarlige parter

Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia as
Adresse	Vestre Rosten 78, 7075 Tiller
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	477 77 020
Kontaktperson for prosjektet	Anne Berit Strøm
E-post kontaktperson	anne.berit.strom@proinvenia.no
Telefonnummer kontaktperson	474 63 701

Forslagsstiller:

Organisasjonsnummer	984 024 649
Firma	Lauvåsen Pukk as
Adresse	Sutterøygata 7, 7502 Stjørdal
E-post	per.morten@br-bjerkli.no
Telefonnummer	995 36 065
Kontaktperson for prosjektet	Per Morten Bjerkli

Forslagsstiller Lauvåsen Pukk as er en del av Bjerkli-konsernet, som via selskapet Bjerkli Eiendom as er grunneier på del av arealet innenfor planinitiativet.

Bjerkli Eiendom utvikler næringsarealene som omfattes av planinitiativet. Lauvåsen Pukk driver virksomheten i steinbruddet. I planinitiativet presenteres planene for to deponier nordøst for steinbruddet, som Lauvåsen pukk skal utvikle.

Norsk Gjenvinning m³ as (NGm³) har inngått partnerskap med Lauvåsen Pukk as for prosjektet Midt-Norge Masseinntak. I dette prosjektet inngår planene om masseinntak og deponi innenfor uttaksområdet til Lauvåsen Pukk, som er en del av dette planinitiativet. I tillegg omfatter prosjektet plan om to deponier ca. 2 km sørvest for Stormyra. Denne delen av prosjektet blir det redegjort for i Planinitiativ for Hell Miljøpark gnr. 179 bnr. 1 m.fl., som også er oversendt kommunen. Vi ber om at begge planinitiativene behandles i ett felles oppstartsmøte, da disse planene kan ses i sammenheng. Mange av de samme spørsmålene skal besvares, og fordi de samme representantene skal delta i oppstartsmøte for begge planinitiativene. Partene stiller gjerne i videomøte eller telefonmøte, hvis det legges til rette for dette.

PLANINITIATIV

Innledende informasjon om forslaget

Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.	179/1
Eiers navn	Geir Hagen
Gnr./Bnr.	179/5
Eiers navn	Ole Tomas Thyholt
Gnr./Bnr.	179/11, 179/13
Eiers navn	Bjerkli Eiendom as
Gnr./Bnr.	179/12
Eiers navn	Thyholt Holding as
Gnr./Bnr.	179/15
Eiers navn	Betong Øst Trøndelag as

Forslag til plannavn	Detaljreguleringsplan for Stormyra næringsområde og Lauvåsen pukk og massemtak, gnr. 179, bnr. 1 m.fl.
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bakgrunn for og formålet med reguleringsplanen

I Lauvåsen og på Stormyra er det i dag pukkverksdrift og noe annen næringsaktivitet innenfor planområdet for *Reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd* vedtatt 25.3.2010 (planID 2-046). I reguleringsplanen er det bl.a. arealer regulert til byggeområde for industri/lager, spesialområde parkbelte i industristrøk og spesialområde for steinbrudd/massetak. For byggeområdene som er regulert til industri/lager og parkbeltene er det i planen krav om detaljregulering før byggesøknad. Spesialområde for steinbrudd/massetak er regulert til etterbruk industri/lager.

Forslagsstiller er involvert i flere prosjekter og planer, innenfor og i umiddelbar tilknytning til planområdet for gjeldende reguleringsplan, som man velger å innlemme i dette planinitiativet. Tiltakene henger i stor grad sammen, og vi vurderer det som formålstjenlig å behandle alt innenfor samme plan.

Bakgrunn for og formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er:

1. Detaljregulering av Stormyra næringsområde, for å legge til rette for en effektiv og formålstjenlig utnyttelse av næringsarealene innenfor gjeldende reguleringsplan.
2. Detaljregulering av steinbruddet med en mindre utvidelse av område med arealformål råstoffutvinning, for å legge til rette for effektiv drift av steinbruddet og etablering av et massemttak med gjenvinning og deponi parallelt med steinuttaket.
3. Detaljregulering av to deponier på LNFR-areal utenfor dagens planområde, for å legge til rette for deponering av rene masser og opparbeidelse av ny dyrkamark.

1. Nærmere om detaljregulering av Stormyra næringsområde - legge til rette for en effektiv og formålstjenlig utnyttelse av næringsarealene innenfor gjeldende reguleringsplan.

Det er mer enn ti år siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt, og i og med at etterspørselen etter næringsarealer er økende er det nå på tide å gå videre med utviklingsarbeidet. Det er krav om detaljregulering for dette.

Gjeldende reguleringsbestemmelser legger flere føringer for hvordan arealet skal brukes og utnyttes. Noen av disse bestemmelsene må ved en ny regulering vurderes på nytt, da vi mener at de ikke legger opp til en effektiv og formålstjenlig utnyttelse av arealene, og de hensyntar heller ikke utviklingen av storområdet med bl.a. Hell Arena.

Dette gjelder i første omgang følgende bestemmelser i gjeldende plan:

- §1 som angir formål industri/lager. Området ønskes nå regulert til kombinertformålet industri/lager/forretning/kontor, for å åpne opp for flere aktuelle aktører, og imøtese både den virksomheten som er i området per i dag, og de virksomhetene som aktiviteten rundt Hell Arena vil trekke til området. Herunder er det også ønskelig å finne et formål, eller evt. innarbeide et bestemmelsesområde, for en del av planområdet som åpner opp for at en nå midlertidig brakkerigg for overnatting for arbeidere og kursdeltakere, kan etableres på permanent basis.
- §4.3.1 som bl.a. sier at alle næringsstomtene skal ha en grøntsone på 4-8 meter på hver side. Vi mener at bestemmelsen hindrer en effektiv utnyttelse av arealene, og at man i reguleringsprosessen må se på andre løsninger for å sikre en andel grønne arealer innenfor planen.
- §6 som bl.a. sier at det skal oppføres gjerde, autovern eller høy kantstein mot vegetasjonsbeltene. Denne bestemmelsen er unødvendig rigid, og ivaretar ikke formålet om å beskytte vegetasjonsbeltene på en god måte, da det vil være skjemmende med høye stengsel her. Vi mener at det bør legges opp til en løsning som i større grad er fleksibel i forhold til type aktivitet og utnyttelse på den enkelte tilstøtende tomten.
- §8.2 som er en rekkefølgebestemmelse som bl.a. sier at det skal opprettes et fordrøyningsbasseng til håndtering av overvann innenfor planområdet. Område for plassering av fordrøyningsbasseng er i tillegg angitt på plankartet. For å sikre god funksjon og

Bakgrunn for og formålet med reguleringsplanen

fleksibilitet i forhold til en trinnvis utvikling av området, foreslår vi at fordrøyningen kan planlegges per ett eller flere delområder som skal opparbeides, som en del av byggesaken.

Detaljreguleringen av Stormyra næringsområde må legge de nødvendige overordnede føringene for utviklingen av området, men samtidig legge til rette for en fleksibel utvikling og fradeling av de enkelte tomtene etter hvert som nye aktører vil etablere seg her. I reguleringsplanen vil vi dele inn i flere delarealer innenfor hvert byggeområde, med krav om godkjent plan for vei, vann og avløp for hvert delareal før fradeling og tillatelse til tiltak for opparbeidelse av internveier, parkeringsplass, bygg og anlegg mv.

Grov opparbeidelse av de ulike delarealene, innenfor den kotehøyde som blir bestemt i reguleringsbestemmelsene, må kunne skje iht. godkjent fyllingsplan med tillatelse til tiltak for vesentlig terrenginngrep. Dette for å sikre at området kan opparbeides etter hvert når egnede masser blir tilgjengelige, og kan gjenbrukes og nyttiggjøres til et samfunnsmessig godt formål. Den grove opparbeidelsen på selve Stormyra bør også gjøres i god tid før det skal bygges noe på området, slik at fyllingen får satt seg først.

I planarbeidet vil vi søke å finne gode løsninger som sikrer at planen vil legge til rette for en effektiv og formålstjenlig utnyttelse av næringsarealene, på en måte som sikrer at planen støtter en langsiktig utvikling av næringsområdet.

2. Nærmere om detaljregulering av steinbruddet - legge til rette for effektiv drift av steinbruddet og etablering av et massemttak med gjenvinning og deponi parallelt med steinuttaket.

Virksomheten innenfor området er regulert til råstoffutvinning (steinbrudd/massetak) og reguleres i driftsplanen som ligger til grunn for konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning (DirMin). Ny driftsplan ble levert DirMin høsten 2019 og et konsesjonsvedtak er ventet våren 2020.

I driftsplanen anbefaler bergingeniøren to fremtidige utvidelser av bruddet, som vi vil innlemme i reguleringen:

1. Del av parkbelte 1, mellom næringsareal og steinbrudd, innlemmes i formål råstoffutvinning, slik at man kan sprengte ut en korridor mellom steinbruddet på kote +191 og næringsarealene på Stormyra. Dette er for ...

- å kunne drive ned en synk i den sørlige enden av bruddet ned til kote +179, og klargjøre arealet til deponi.
- å kunne kjøre ut overskuddsmasser fra bruddet, som ikke har riktig kvalitet for salg, og nyttiggjøre denne som fyllmasse til den grove opparbeidelsen av næringsarealene.
- å få lagt ned et godt drensør for å kunne drenere synk innerst i bruddet.

Bakgrunn for og formålet med reguleringsplanen

2. Del av parkbelte 1, ved bruddåpningen mot nordøst, innlemmes i formål råstoffutvinning.

Dette er for ...

- å muliggjøre en nødvendig utvidelse av bruddåpningen, for å senke kotehøyden når bruddet iht. bergteknisk plan etter hvert skal drives dypere enn dagens nivå.

I gjeldende reguleringsplan er steinbruddet regulert til etterbruk næring. Steinuttaket og pukkverksvirksomheten har fortsatt et langt driftsperspektiv, på mange tiår. Det vil ikke være aktuelt å ta i bruk noe av dette arealet til næring før alt steinuttak er avsluttet og bruddet sikret. I dette ligger det også at bruddet skal avsluttes ved oppfylling til angitt kotehøyde. Deponivirksomheten er en naturlig følge av steinuttaket.

I reguleringsplanen vil det innenfor arealformålet råstoffutvinning bli lagt til rette for mottak av både ren og forurenset jord og steinmasse, og andre egnede mineralske masser for gjenvinning og deponering. Dette er en del av prosjektet Midt-Norge Masse-mottak som Lauvåsen Pukk as og Norsk Gjenvinning m³ as har inngått partnerskap om.

Det er viktig at det åpnes opp for at denne virksomheten kan skje parallelt med pukkverksdriften, slik at arealene kan nyttiggjøres best mulig, og fordi dette skjermede området egner seg svært godt til å tilby mottak av slike masser som samfunnet trenger trygge løsninger for å gjenvinne og deponere.

Driftsplanen for steinbruddet er lagt opp i etapper, som gjør at masse-mottaket kan driftes uten å komme i konflikt med pukkverksvirksomheten. I planarbeidet vil det utarbeides en etappevis plan for deponivirksomheten, hvor pukkverksvirksomheten og etterbruk næring vil hensyntas.

3. Nærmere om detaljregulering av to deponier - legge til rette for deponering av rene masser og opparbeidelse av ny dyrkamark.

To LNFR-områder nord for dagens regulerte område egner seg godt for deponering av rene masser med formål å opparbeide ny dyrkamark. Deponiene ligger ved Brannberget (LNFR 1) på gnr. 179 bnr. 3 og Jakobshølet (LNFR 2) på gnr. 179 bnr. 1, rett utenfor gjeldende plangrense.

Områdene reguleres til LNFR med bestemmelsesområde for deponi. Det vil i planbestemmelsene stilles krav om at deponiene prosjekteres iht. en landbruksfaglig forankret plan, og om landbruksfaglig kontroll og oppfølging av tiltaket etter endt deponering og tilbakeføring til LNFR.

Forslagsstiller har behov for deponi for rene masser i tilknytning til driften i steinbruddet og for overskuddsmasser i forbindelse med opparbeidelsen av Stormyra. Ut fra et miljømessig og transportmessig hensyn er det viktig å samlokalisere disse funksjonene, for i størst mulig grad å utnytte kapasiteten i eksisterende tungtrafikk, minimere tomkjøring inn til området og korte inn transportavstand.

For grunneierne vil tiltaket tilføre bruket ny dyrkamark, og styrke gårdens driftsgrunnlag.

Bakgrunn for og formålet med reguleringsplanen

Krav om ny gang- og sykkelvei langs Fv 705

I *Reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd* er det inntatt en rekkefølgebestemmelse (§ 8.4), som sier: *Det skal være opparbeidet ny gang- og sykkelvei langs Rv 705 fra Bjørgmyran til kryss med Kv 09 Frigårdsveien, før det kan gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak innenfor industriområdet eller driftsutvidelse i området for steinbrudd og masseuttak. Dette gjelder ikke for areal som er regulert gjennom Reguleringsplan for Stormyra nord næringsområde vedtatt 14.06.2001 og Reguleringsplan for Lauvåsen steinbrudd vedtatt 25.01.2001.*

Rekkefølgebestemmelsen gjør seg fortsatt gjeldende, da det siden planen ble vedtatt ikke har blitt bygget gang- og sykkelvei langs den aktuelle veistrekningen. Planarbeidet er ifølge kommunens kartløsning igangsatt med et oppstartmøte høsten 2017 (planID 2-066).

Hensynet bak rekkefølgebestemmelsen er å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter langs Fv 705 ved aktivitet som medfører økt trafikk til og fra området Stormyra/Lauvåsen.

I forbindelse med planarbeidet er det ønskelig å etablere dialog med kommune, fylkeskommune, politikere og andre aktører i området, for å forsøke å komme frem til en løsning på denne utfordringen. Så lenge gang- og sykkelveien ikke blir bygget og rekkefølgebestemmelsen ikke endres vil all større utvikling innenfor området settes på vent, slik det nå har vært de siste 10 år.

- Det må undersøkes hvorvidt Fylket har konkrete planer for fremdrift/prioritering for gang- og sykkelvei-prosjektet.
- Det kan vurderes om rekkefølgebestemmelsen kan formuleres slik at det åpnes opp for en viss økt aktivitet, f.eks. grov opparbeidelse innenfor en begrenset definert økning i ÅDT, dersom gang- og sykkelveien fortsatt ikke er bygget innen en viss periode.
- Det kan vurderes om rekkefølgebestemmelsen kan formuleres slik at det åpnes opp for utvikling av området dersom finansiering av gang- og sykkelveien er sikret gjennom en finansieringsplan hvor kommunen og/eller alle aktørene i området bidrar ut fra en fordelingsnøkkel.
- Andre løsninger kan også være aktuelle.

Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak

Deponi ved Brannberget (LNFR 1) og Jakobshølet (LNFR 2)

Foreløpig og enkel prosjektering av deponiene viser følgende omfang:

- Deponi LNFR 1: Innfyllingskapasitet på ca. 500.000 m³ masse med fyllingshøyde opp til ca. 15 m. Tilbakeføres som forbedret LNFR, og styrker bruket med 40-50 daa. dyrkamark.
- Deponi LNFR 2: Innfyllingskapasitet på ca. 200.000 m³ masse med fyllingshøyde opp til ca. 15 m. Tilbakeføres som forbedret LNFR, og styrker bruket med 20-25 daa. dyrkamark.

I driftsperioden kan det bli aktuelt med midlertidige installasjoner ved og rundt deponiet, for å sikre mot adkomst for uvedkommende, og for innveing av deponimasser. Behovet vil bli nærmere utredet og avklart i planarbeidet.

Adkomst

- Stormyra næringsområde og Lauvåsen pukk har i gjeldende reguleringsplan adkomst langs Stormyrvegen fra Fv 705.
- Vi er kjent med at planområdet for områderegulering for Hell Arena omfatter adkomst langs Stormyrvegen, hvor veien legges i ny trasé for en del av strekningen øst for travbanen, samt over næringsarealene i gjeldende plan. Stormyrvegen er i planen for Hell Arena foreslått regulert til offentlig vei. Vi vil følge den pågående prosessen videre, og koordinere med Hell Arena/kommunen underveis.
- Økt aktivitet på Stormyra og områdene rundt aktualiserer planene om forbindelse fra E6 i Hommelvika. Det er i kommuneplanens arealdel lagt inn hensynssone for veiforbindelse mellom Stormyra næringsområde og kommunegrensen mot Malvik, som tilrettelegger for en framtidig tilknytning til E6 i Hommelvik. For både næringsarealene og prosjektet Midt-Norge Masseinntak, i samarbeid med Norsk Gjennvinning m³, er denne veiforbindelsen viktig for å redusere transportstrekningen fra E6, og dermed oppnå miljømessige og transportøkonomiske fordeler. Veiforbindelsen vil også bety at Fv 705 får mindre vekst i ÅDT. Vi vil i samråd med de andre aktørene på og rundt Stormyra ta initiativ til å jobbe opp mot Malvik kommune, for å finne en løsning for denne adkomsten. Stjørdal kommune er en av disse aktørene.

Planområdet

Enkel stedsanalyse

Området er preget av eksisterende næringsvirksomhet i området, og driften i steinbruddet. De delene av næringsområdet som ikke er opparbeidet består hovedsakelig av myr og noe skog.

Vil planen få virkninger utenfor planområdet?

- Trafikkbelastningen til området vil øke som følge av planen.
- I forbindelse med både deponier og opparbeidelse av næringsarealene må avrenning vurderes.
- Stabiliteten i området har vært tema ved tidligere reguleringsplaner og tiltak, og det må påregnes vurderinger omkring dette.

Sikre/Usikre grenser

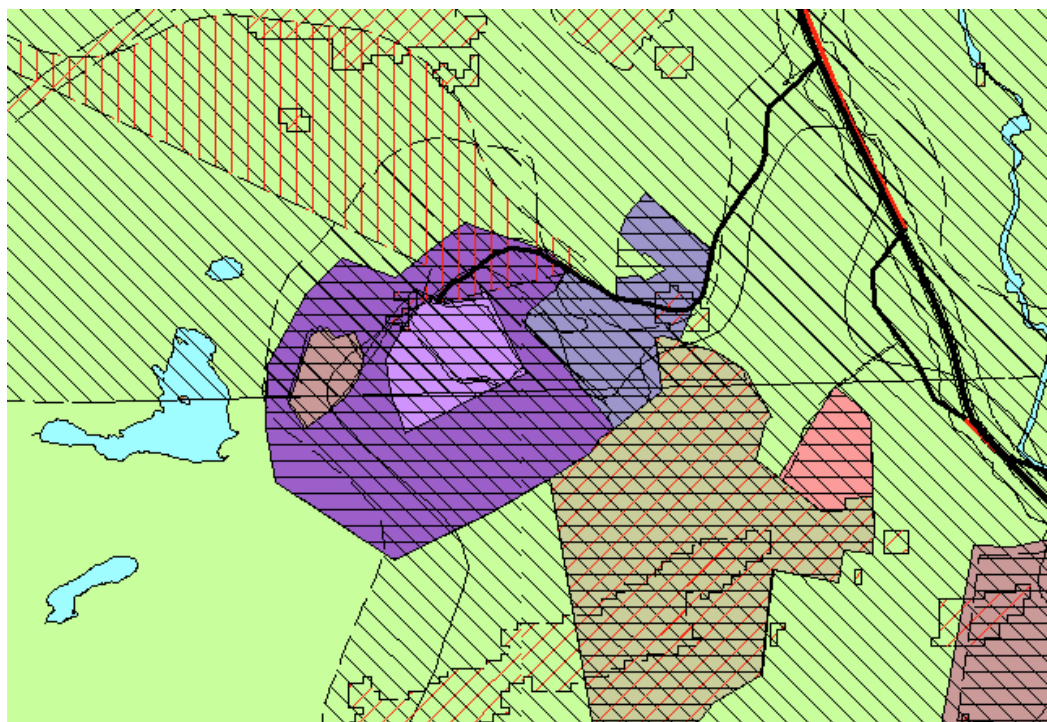
Søk i Norgeskart viser at eiendomsgrensene kan anses som nøyaktige.

Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel (KPA) Stjørdal kommune 2013-2022 (vedtatt 20.3.2014, sist revidert 22.11.2018) er den større delen av planområdet avsatt til næringsbebyggelse (lilla), en del til råstoffutvinning (brunt) og noe til LNFR (grønn). Det er varslet at KPA skal rulleres i inneværende periode.

Deponiene på LNFR og utvidelsen av bruddet er i strid med overordnet formål, mens de øvrige tiltakene primært er i tråd med overordnet formål.



Reguleringsplan

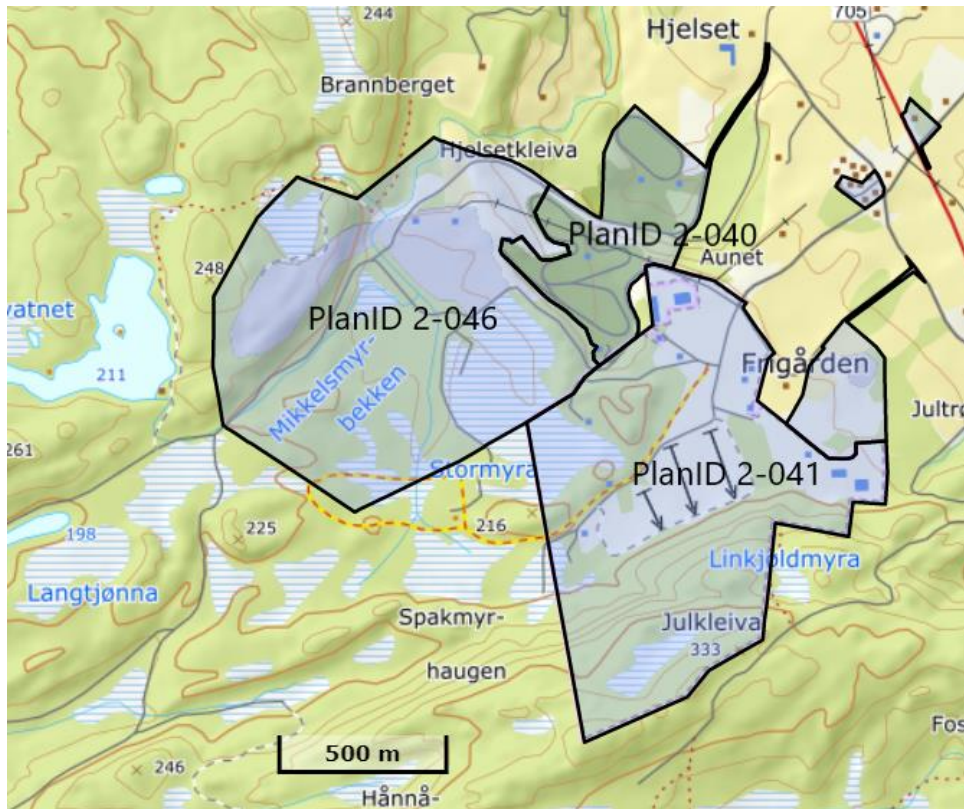
Den større delen av området er regulert ved reguleringsplan, og det er også både gjeldende reguleringsplaner og planer under arbeid på tilstøtende områder.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor foreslått varslingsgrense:

- Reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd vedtatt 25.3.2010 (planID 2-046)

Gjeldende reguleringsplaner inntil foreslått varslingsgrense:

- Lånke motorsportsenter vedtatt 22.5.2003 (planID 2-040)
- Frigård skytebane vedtatt 19.6.2003 (planID 2-041)

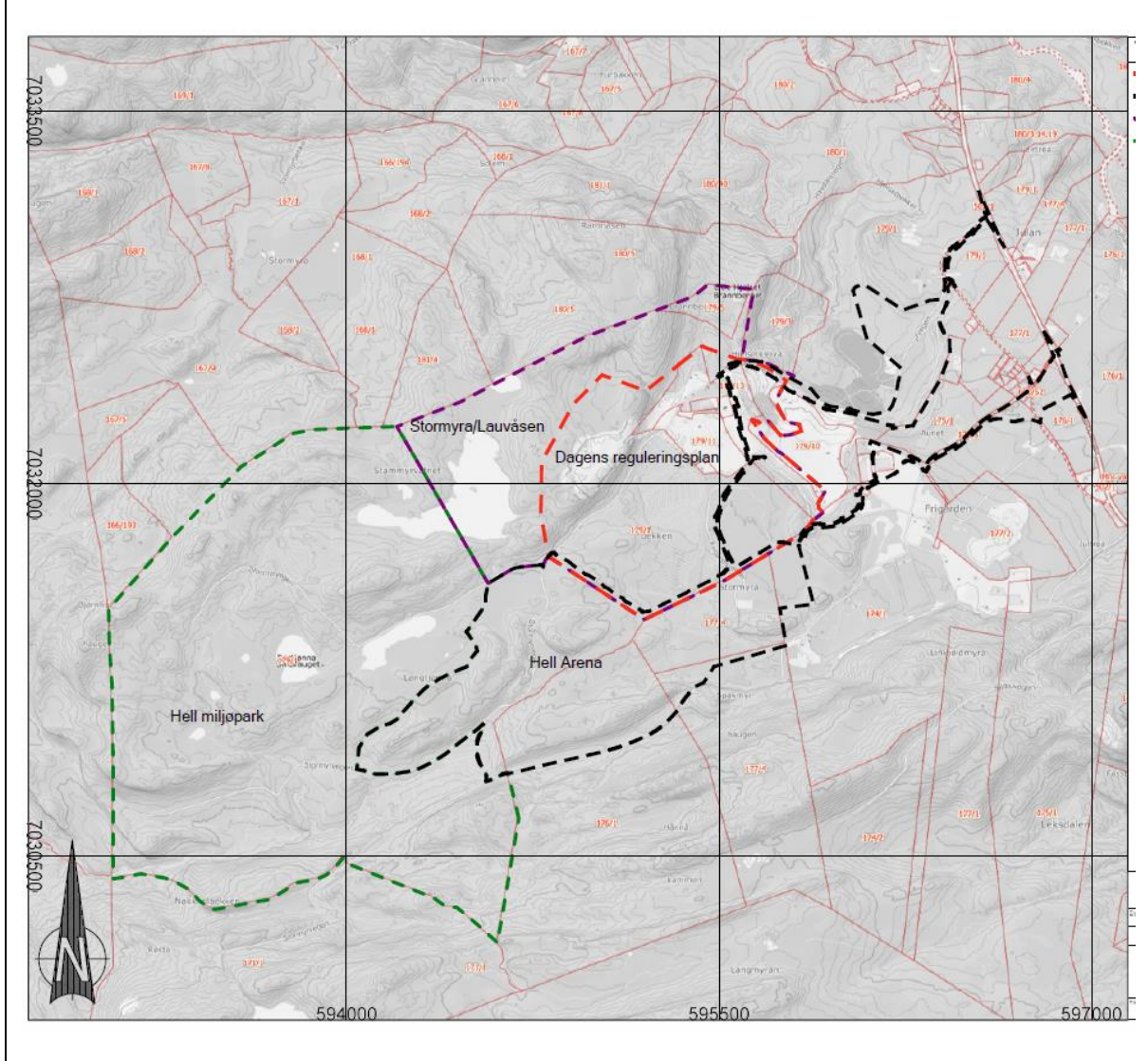


Reguleringsplaner under arbeid inntil foreslått varslingsgrense:

- Områderegulering for Hell Arena (planID 2-063)
(adkomsten, som er en del av områdereguleringen krysser gjennom området for foreslått varslingsgrense)
- Planinitiativ for Hell Miljøpark

Andre relevante reguleringsplaner:

- Reguleringsplan under arbeid: Gang-/sykkelveg FV 705 Bjørgmyran-Frigården (planID 2-066)



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.	Tiltakene skal reguleres, og deponier og tomteopparbeidelse vil bli byggesøkt. Vi vil vurdere å be om felles behandling for enkelte av tiltakene etter pbl. § 12-15.
<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.	I gjeldende reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd (planID 2-046) er det utført en konsekvensutredning. Som vi anser som dekkende for denne delen av planområdet. LNFR-deponiene ligger utenfor gjeldende plan, og det må vurderes om det skal utarbeides en begrenset KU for denne delen av planen. Massedeponier større enn 50 dekar eller 50 000 m ³ masse reguleres av KU-forskriftens Vedlegg II 11K jf. §8; tiltak som må konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10. Ut fra volum omfattes LNFR-deponiene, og det må gjøres en vurdering av tiltaket opp mot § 10 og kriteriet «vesentlig virkning».
<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	Forurensningsloven er sentral i reguleringsprosessen, og det vil bl.a. bli tatt hensyn til grenseverdier for støv og støy. Iht. forurensningsloven § 27 a annet ledd er overskuddsmasser fra samferdselsutbygging og andre

	forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.	anleggsarbeider å regne som næringsavfall, som jf. § 32 første ledd skal gjenvinnes eller leveres til et lovlig avfallsanlegg. Planen for massemtaket i bruddet og LNFR-deponiene er å søke miljømyndighet ved Fylkesmannen i Trøndelag om godkjenning som lovlig avfallsanlegg jf. § 29 jf. § 11 iht. de planlagte avfallskategoriene.
<i>Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften)</i>	<p>Kap. 9: Formålet med bestemmelsene i dette kapitlet er å sikre at deponering av avfall skjer på en forsvarlig og kontrollert måte slik at skadevirkninger på miljøet og menneskers helse forebygges eller reduseres så langt det er mulig.</p> <p>Kap. 11: Formålet med bestemmelsene i dette kapitlet er å sikre at mineralavfall håndteres på en forsvarlig og kontrollert måte slik at skadevirkninger på miljøet og menneskers helse forebygges eller reduseres så langt det er mulig.</p>	<p>Massemtak i bruddet: Deponier for ordinært avfall og inert avfall omfattes av kapittel 9.</p> <p>LNFR-deponiene: Deponi for rene masser («ikke- forurenset jord») er per i dag ikke regulert av avfallsforskriften, men i forbindelse med vedtak av nytt deponidirektiv i EU har dette unntaket blitt fjernet. Det er varslet at direktivet vil føre til endring av avfallsforskriften kapittel 9, slik at denne forutsetningen kan bli endret under arbeidet med planen.</p>
<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.	Det vil bli gjort vurderinger underveis hvilke krav planen vil berøre i vannforskriften. Vilkårene i vannforskriften § 12 vil legge føringer for de delene av planen som berører vannforekomsten 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.	For de områdene som er klassifisert som dyrkamark og dyrkbar jord, og som berøres av planlagte tiltak, må det som et utgangspunkt søkes om omdisponering etter jordloven § 9.

		LNFR-deponi 2 berører noe dyrkbar jord og en mindre del av tilstøtende dyrkamark, men skal kun omdisponeres midlertidig, for å tilbakeføres som forbedret LNFR. Deler av Stormyra er klassifisert som dyrkbar jord, men her er tiltakene i tråd med overordnet formål.
<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	Planområdet er undersøkt i NIBIO sin kartinnsynsløsning; Kilden arealressurs og i naturbasekartet til Miljødirektoratet. Ingen store direkte konflikter er oppdaget. Det er redegjort for dette nedenfor under Miljøforhold.

Regionale føringer

Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP) vedtatt i 2015.

Kommunene i Trondheimsregionen og Trøndelag fylkeskommune er prosjekteiere for planen. IKAP er en retningsgivende plan for all planlegging i Trondheimsregionen, som blant annet har resultert i IKS-prosjekt avfall og deponi. Stormyra er ikke blant de anbefalte områdene for deponi i nåværende versjon av IKAP, men det er anbefalt at strategien for håndtering av rene masser legges til grunn i all arealplanlegging i Trondheimsregionen.

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Trøndelag 2016-2021. Den regionale vannforvaltningsplanen er et sentralt verktøy for å oppfylle vannforskriftens mål om helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene.

Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

Landskap og omgivelser

Planområdet er en kombinasjon av arealer som er opparbeidet, og hvor det foregår næringsaktivitet, landbruksområder og skogsområder.

Landbruk: Driftsforhold og produksjonsevne

Det er gjort søk i tilgjengelige data ved bruk av kartinnsynsløsningen <https://kilden.nibio.no>.

Søket viser:

- LNFR-deponi 1 berører skog klassifisert med middels bonitet.
- LNFR-deponi 2 berører skog klassifisert med middels bonitet, noe dyrkbar jord og en mindre del av dyrkamark på tilstøtende areal.
- Store deler av Stormyra og skogområdet som ligger mot vest innenfor planområdet er klassifisert som dyrkbar jord.

Biologisk mangfold

Det er gjort søk i tilgjengelige data ved bruk av kartinnsynsløsningen <https://kilden.nibio.no>.

Søket viser at det er registrert Brunskjene, en art av særlig stor forvaltningsinteresse, i utkanten av Stormyra mot sør.

Naturmiljø

Gjennom området for LNFR-deponi 1 renner Stammyrvassbekken.

Friluftsliv

Det er kjent at det er bruk av områdene ovenfor Frigården til friluftsliv både vinter og sommer. Det er ingen slik kjent aktivitet innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Kulturminner

Søk i Riksantikvarens database Askeladden viser ingen registrerte kulturminner innenfor eller tilstøtende til planområdet.

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.

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

Utdrag fra planbeskrivelse for Reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd vedtatt 25.3.2010 (planID 2-046):

De deler av området som skal reguleres til næring ligger i høyde fra ca. kote +160 – +180, dvs. helt opp mot øvre marine grense. Det er etter det vi kjenner til ikke tidligere utført grunnundersøkelser i området.

Ifølge kvartærgeologisk kart består grunnforholdene av marine hav- og strandavsetninger (leire/silt) i de sentrale og nordre deler av området, opp til ca. kote +175. På søndre del er det morene i antatt begrenset mektighet over fjell. Området er delvis dekket av myr. Mot øst og vest er det fjell i dagen eller i liten dybde under terreng.

Det er registrert kvikkleire i et område ca. 600 meter nord for reguleringsplanens nordre begrensning. På NVE's faregradskart er kvikkleiresonen angitt med middels faregrad. Angitte kvikkleiresoner er ofte vurdert på grunnlag av et lite antall borer, og grensene må derfor betraktes som orienterende. Kvartærgeologi og terrengformasjoner tyder ikke på at kvikkleiresonen strekker seg opp mot reguleringsplanens nordre begrensning.

Det er etter dette utført en rekke prøveboringer og vurderinger av grunnforholdene i forbindelse med tiltak delvis innenfor og i tilstøtende områder til planområdet, som kan være relevant for planarbeidet.

Dette omfatter følgende rapporter:

- Geoteknisk rapport - Vurdering i forbindelse med oppfylling på eiendommene gnr/bnr 179/1, 179/10 og 179/13 Rambøll (oppdrag 1350031447) 12.12.2018
- Notat – Geoteknisk vurdering av oppfylling for eksisterende veg til industriområde Rambøll datert 19.12.2018
- Geoteknisk vurdering av oppfylling for ny veg til industriområde Rambøll datert 11.3.2019

Transport, transportbehov og trafiksikkerhet

Transport i forbindelse med tiltaket og til næringsarealene går fra Fv705 via Stormyrvegen. Ny trasé for Stormyrvegen frem til og gjennom planområdet er under regulering i planarbeidet for Hell Arena.

I tilknytning til virksomheten til NATO og Forsvaret, samt planene for Hell Arena, er det uttrykt ønske om at en tilkobling mellom Stormyrvegen og Høybyvegen i Malvik er ønskelig. Dette vil forkorte transportavstanden fra E6 ved Hommelvik betraktelig og det vil redusere trafikkbelastningen på Fv 705 Selbuveien, og vil også være positivt for utviklingen av Stormyra næringsområde.

Forurensing

Transport i forbindelse med tiltakene vil gi trafikk med noe begrenset støy og støvflukt. Vurderinger knyttet til disse temaene og avbøtende tiltak blir det viktig å behandle i reguleringsplanen. Driften i bruddet medfører også støy- og støvflukt, og dette er forhold som også er regulert i konsesjonen. Det vil underveis bli vurdert om det blir behov for støysoneberegning for deler av planområdet.

Deponier og masseuttak skal ikke ha negativ påvirkning på ytre miljø. Det vil etableres tiltak slik at anleggene ikke skal medføre forurensning til tilstøtende arealer. Dette er forhold som det også vil stilles krav om og sikres gjennom forurensningsloven og eventuelle vilkår samt krav fra miljømyndigheten i forbindelse med en søknad om tillatelse til drift av deponi/masseuttak.

Videre prosess

Behov for utredninger/undersøkelser – Konsekvensutredning

I gjeldende reguleringsplan for Lauvåsen/Stormyra industriområde og steinbrudd (planID 2-046) er det utført en konsekvensutredning. Denne anses som dekkende for denne delen av planområdet.

Massedepionier større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse reguleres av KU-forskriftens Vedlegg II 11K jf. §8; tiltak som må konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10. Ut fra volum omfattes LNFR-deponiene, og det må gjøres en vurdering av tiltaket opp mot § 10 og kriteriet «vesentlig virkning». Totalt sett blir det økt aktivitet i området og vi som plankonsulent foreslår en KU som er begrenset til disse deponiene. Ettersom vi foreslår KU for et redusert område ønsker vi dialog med kommunen vedrørende behov for planprogram.

Uavhengig av KU eller ikke vil det bli utført en Ros- analyse og de mest sentrale tema i denne vil bli; forurensning, i form av støv, støy og avrenning, og transport/trafikkbelastning.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller forventer stor interesse i den kommende planprosessen og i mange tilfeller er dette også nødvendig. Med stort engasjement rundt planen vil en sikre at saken blir tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes.

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

Forslagstiller antar også at det kan bli nødvendig å avklare spesielle ting med ulike sektormyndigheter. Behovet vil vurderes underveis og eventuelle avklaringer vil bli redegjort for i plandokumentene.

Varsling og orientering om planoppstart.

Det vises til bestemmelser i plan og bygningslovens § 12 -8.

Planoppstart vil bli varslet med annonse i avis samt på kommunens og Pro Invenias 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 e-post.

Særlige spørsmål som ønskes avklart?

1. Detaljregulering Stormyra næringsområde

- Dagens reguleringsplan inneholder noen bestemmelser som vi ønsker å endre eller ikke videreføre i detaljreguleringen: Vi vurderer det til at detaljreguleringen må anses som en ny reguleringsplan, som dermed utfaser dagens plan, og at alle bestemmelsene i dagens plan dermed ikke må videreføres. Vi ber om kommunens vurdering av dette spørsmålet, både generelt og evt. spesielt for de ulike bestemmelsene som er listet opp på s. 4.
- Vedr. formål næringsarealer og permanent plassering av brakkerigg for overnatting for arbeidere og kursdeltakere: Vi tenker at det er mest formålstjenlig å løse dette med et bestemmelsesområde innenfor næringsarealene. Forslagsstiller ønsker størst mulig fleksibilitet mtp. plassering, slik at den ikke blir på bekostning av en effektiv utnyttelse av næringsarealene. Vi ber om kommunens vurdering av denne foreslåtte løsningen.

- Vedr. planteknisk løsning for områdevis oppfylling og utvikling av næringsarealene: For å sikre at arealene kan fylles opp og opparbeides grovt, og utvikles for salg bit for bit over tid, ønsker vi å dele inn i flere delarealer innenfor hvert byggeområde. Vi tenker at det i reguleringsplanen fastsettes en kotehøyde for ferdig opparbeidet areal, og at oppfylling og grov opparbeidelse innenfor ett eller flere delarealer kan godkjennes ved byggesak, etter hvert som det blir behov for dette. I neste trinn, til byggesaken i forbindelse med selve tomteoppbeidelsen, kan man pålegge ytterligere krav til utomhusplan o.l. Hovedpoenget er at reguleringsplanen åpner opp for en smidig og trinnvis utvikling av næringsområdet, ved at detaljene i større grad flyttes over i byggesaken for den enkelte tomten, og at den grove opparbeidelsen kan skje etter hvert som egnede masser er tilgjengelige. Vi ber om kommunens vurdering av den foreslåtte løsningen.

2. Detaljregulering av Steinbruddet

- Vedr. massemtak (deponi og gjenvinning) innenfor steinbruddet: Kan planlagt massemtak drives innenfor formålet råstoffutvinning, slik at det kan legges til rette for denne aktiviteten allerede innenfor dagens reguleringsplan? Eller bør dette evt. løses i planen evt. med et bestemmelsesområde for massemtak/deponi innenfor formål råstoffutvinning? Vi ber om kommunens vurdering av dette spørsmålet.
- Vedr. gang- og sykkelvei langs Fv 705: Har kommunen nye opplysninger om status for denne reguleringen/dette tiltaket?
- Vedr. veiforbindelse (evt. anleggsvei) mellom Stormyra og E6 Hommelvik: Hva er den formelle holdningen til kommunen pdd. for et slikt prosjekt? Jobbet det aktivt for et slikt alternativ?

Hovedutfordringer i prosjektet (opplistet)

- Oppfylling og stabilitet (næringsarealene og LNFR-deponiene)
- Omlegging av bekk (LNFR 1)
- Utarbeide en plan som legger til rette for mest mulig smidig utvikling av området og størst mulig gjenbruk av masser innenfor planområdet til de ulike formålene, for å begrense massetransporten inn og ut.