



MALVIK KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging

Søbstad AS v/Per Arne Enge

Deres ref:

Vår ref:
2013/271-4

Saksbehandler:
Signhild Johanne Volden

Dato:
15.02.2013

Planid 201301 - Referat fra oppstartsmøte

Sted	Herredshuset, Hommelvik.
Tid	09:00-10:30, 21.01.2013
Tilstede:	
Forslagsstillerne/ tiltakshaver	Søbstad AS v/Per Arne Enge og Dag Søbstad
Kommunen	Rolf Brovold (plan), Signhild Volden (plan), Svein Stræte (byggesak) og Johan Forbord (landbruk).
Ikke tilstede:	12/1 Torp Øvre; Karl Erik Leistad
Grunneiere	12/5 Årli; Erling Jostein Stav
Referent:	Signhild Volden

NB! Det understrekes her at det i dette notatet er tatt inn punkter/kommentarer som ikke var tema i møtet. Dette er gjort for å gjøre dette notatet til et best mulig grunnlag for forslagsstillerens videre planarbeid.

Tiltakshavers planer

Søbstad AS er i dialog med grunneiere av 12/1 (Karl Erik Leistad) og 12/5 Erling Jostein Stav om å benytte deler av deres eiendommer som deponi for rene fyllmasser. Etter oppfylling vil området bli satt i stand som dyrkamark. For området som i dag tilhører 12/1 er det snakk om nydyrking, mens det for området tilhørende 12/5 handler om jordbrukstiltak i eksisterende dyrkamark.

Forslagstiller har tidligere vært i formøte med kommunen den 16. oktober 2012. Her deltok Svein Stræte (byggesak) og Johan Forbord (landbruk) fra kommunen. På grunn av kompleksiteten i tiltaket ble det her anbefalt forslagstiller å kontakte arealplan i kommunen for videre drøfting av krav til framtidig prosess. Arealplan mottok henvendelse om oppstartsmøte den 28.11.2012 fra Søbstad AS som både vil være forslagstiller og tiltakshaver ved regulering av massedeponi.

Forslagstiller/tiltakshaver og grunneiere ønsker nå å starte arbeidet med å utarbeide en samlet reguleringsplan for tiltakene.

Postadresse
Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
E-post
postmottak@malvik.kommune.no

Besøksadresse
Torggata

www.malvik.kommune.no

Telefon
73972000
Telefaks
73972051

Bank
4218.07.50309
Org.nr
971035560

Planstatus og overordnede premisser/krav for området og forslaget

De to områdene som ønskes regulert er i dag avsatt som LNF-områder i kommuneplanens arealdel.

Staten ved Landbruksdepartementet har utarbeidet tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt:

http://www.regjeringen.no/upload/kilde/ld/bro/1989/0001/ddd/pdfv/151460-tekniske_retningslinjer_planeringsfelt.pdf

I Trondheimsregionen er det utarbeidet felles rammer for saksbehandling ved etablering av deponi for rene masser. Denne revideres etter behov og er sist revidert juni 2011.



DEPONIVEILEDER-IK
S9rev2011.doc

Aktuelle tema, problemstillinger, konsekvenser, o.l.

Generelt:

Kommunen signaliserte i møte at de gjerne ville ha planskisser til kommentering før det endelige planforslaget ble sendt inn til endelig behandling.

Forslagstiller har tatt utgangspunkt i to områder innenfor to ulike gårds- og bruksnummer (12/1 og 12/5) tilhørende to ulike grunneiere. Kommunen har tidligere frarådet tiltakseier for 12/5 å gå videre med sine planer om et massedeponi for deler av dette området. Dette var begrunnet i flere forhold:

Arealet som er ønsket lagt til rette for massedeponering ligger i umiddelbar nærhet til E6 som innen noen år vil bli utvidet til en firefelts-motorveg. Denne utvidelsen vil kunne legge beslag på store deler av arealet som fremsettes som mulig deponiområde. En annen faktor er at arealet samlet sett ikke utgjør mer enn ca. 10.000 m³.

Kommunen påpeker at det ikke vil være en naturlig avslutning på deponiet, med hensyn til områdets topografiske forhold, slik det hittil er blitt presentert. Hvis tiltakshaver ønsker å gå videre med sine planer for 12/5, mener kommunen at de bør utrede muligheten for å innlemme hele bekkedalen for gjenfylling. Dette innebærer at også en tredje grunneier vil få jorda si berørt. Opprinnelige avgrensning vil vanskeliggjøre momenter som avrenning, skråningsutslag osv.

Kommunen oppfordrer med bakgrunn i dette derfor forslagsstiller til å kontakte eierne av 9/2 slik at problemstillingen kan drøftes videre med dem.

Videre møtoreferat omhandler vilkår/krav til utredninger/problemstillinger for begge eiendommene (12/1 og 12/5 og om mulig 9/2) i Malvik kommune. En framtidig reguleringsplan vil ev. se begge områdene under ett, da adkomstveg inn vil være den samme (fylkesveg 873 og kommunal veg 9), som igjen reiser en del av de samme utfordringene knyttet til trafiksikkerhet og ytre miljø.

Planområdet og avgrensning

Deler av 12/1, 12/5 og muligens 9/2: Planområdet er todelt og oppdatert grunnkart sendes over som vedlegg til dette møtoreferatet.

Planområdet som avsettes må være stort nok, med tanke på kunngjøring av planarbeidet, så kan området heller reduseres i det senere planarbeidet. Dette er viktig slik at forslagstiller ikke risikerer at planområdet må varsles på nytt ved et behov for en ev. ny utvidelse.

12/5: Her bør hele dalen tas med, forslagstiller må gjøre nødvendige avklaringer med eieren av 9/2.

Planprogram:

I Plan- og bygningslovens § 12-9 heter det at det skal utarbeides planprogram for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I oppstartsmøtet ble det drøftet om det er

nødvendig med planprogram for dette planarbeidet. Konklusjon er at det i dette tilfelle og under gitte forutsetninger, ikke er behov for eget planprogram.

Det er likevel en viktig forutsetning for forslagstiller at begrunnelsen for at det ikke er nødvendig med planprogram omtales i oppstartsmeldinga som sendes berørte offentlige etater og andre. I annonsen hvor oppstart planarbeid kunngjøres, bør det nevnes at det ikke lages planprogram og hvor begrunnelsen kan leses.

Kommunens begrunnelse:

Planprogram er i utgangspunktet knyttet til kravet om konsekvensutredning, gjennom plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift.

I plan- og bygningsloven heter det at *”for reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.”* (sitat § 4-1. planprogram).

I forskrift om konsekvensutredninger heter det i *”§ 3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4”* at blant annet reguleringsplaner *”som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II”* skal vurderes.

I vedlegg II som lister opp aktuelle tiltak, heter det i pkt. 37: *”Nydyrking dersom det planlagte nydyrkingsarealet overskrider 50 dekar.”* Her er det kommunen som er ansvarlig myndighet og saken skal behandles etter forskrift gitt med hjemmel i jordlovens § 11 annet ledd.

I forskriftens § 4 er det listet opp planer og tiltak som skal behandles etter forskriften, fordi de kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Etter rådmannens syn er det ingen av kriteriene i § 4 som berøres så vesentlig at det er behov for et eget planprogram for det videre planarbeidet.

Begrunnelsen er at:

- Dette er et område som ikke har spesielle verdier som for eksempel for landskap og naturmiljø, for kulturmiljø og friluftsliv eller for skred og flom og lignende temaer omtalt i § 4 i forskriften om konsekvensutredninger.
- Dette er en plan med i hovedsak bare ett formål (massedeponi som senere skal bli dyrket mark) og er dermed en oversiktelig plan.
- Utfordringene med prosjektet er i det store og hele klare og de skal besvares gjennom planprosessen og plandokumentene:
 - Spørsmålet rundt eventuelle fornminner i området er allerede avklart (se fylkeskommunens uttalelse til søknad om nydyrking)
 - Beskrive hvordan anlegget skal bygges slik at det ikke skjer avrenning ut i den nærliggende Sagelva og Torpbekken, med slam og annen forurensing fra deponiet og den framtidige dyrkamarka. Sagelva har rødlistearter i sitt naturmangfold.
 - Beskrive hvordan anlegget skal bygges slik at ikke store nedbørmengder i området fører til større vannstand i Sagelva og Torpbekken både under anlegget og senere fra dyrkamarka, enn det som ville ha skjedd i dagens situasjon.
 - Støy, støv og trafikkbelastning skal redegjøres for i planforslaget. Adkomstvegen til framtidige deponiområder er allerede tungt belastet ved at dette også er adkomstveg til Skjenstad avfallsmottak. Planforslaget må vise til gode løsninger og avbøtende tiltak for hvordan ny virksomhet skal ivareta fellesskapets interesser innenfor ovennevnte punkter.
- Forslagsstiller har gjennom oppstartsmøtet gitt klare signaler om at blant annet de punktene som er listet opp ovenfor, vil bli sentrale i det videre planarbeidet.

Adkomst:

Adkomst til områdene må avklares. Eventuell ny avkjøring fra kommunal veg (KV 9) skal med i reguleringsplanen.

Vegprofiler:

Siden det blir private anleggsveger som opparbeides, vil det ikke bli stilt krav til kommunal vegstandard i planen (ut over adkomstløsning med den kommunale vegen).

Parkering/riggområde/kontrollsted/bom:

Planen må vise hvordan området utvikles over tid med plass til parkering/rigg osv.

Renovasjon:

Behovet for renovasjon, vann og avløp og krafttilførsel må beskrives.

ROS-analyse:

Aktuell tematikk som skal belyses i en ROS-analyse er

- Støybelastning
- Trafikksikkerhet
- Støvbelastning
- Grunnforhold
- Naturmangfold (særlig forhold knyttet opp mot tiltakets (12/1) konsekvenser for Sagelva og Torpbekken med avbøtende tiltak)

Listen er ikke uttømmende. Ros-analysen skal følge i sin helhet som eget vedlegg til planen, men bør også oppsummeres som en del av planbeskrivelsen.

Krav om framdriftsplan:

Kommunen vil stille krav om en framdriftsplan som viser vegen fram mot ferdig nydyrka mark (12/1) og jordforbedringstiltak (12/5). Framdriftsplanen skal vise hvordan feltet tenkes delt inn i delområder og hvordan disse etappevis bearbeides fram mot ferdigstillelse.

Driftstider (støv, støy og samlet trafikkbilde):

Det skal komme fram av planforslaget hvordan avbøtende tiltak for støv-, støy- og trafikkproblematikken håndteres i anleggstida. Videre skal det synliggjøres tidsperspektiv/varighet på massedeponiene.

Skal det kreves at det i bestemmelsene sies noe om når på døgnet anlegget kan være i drift:

Mandag til fredag, lørdag og søndag/helligdag?

Overvannshåndtering og avrenning til Sagelva og Torpbekken:

Planforslaget skal vise valgt løsning for lokal overvannshåndtering.

For å forhindre uønsket avrenning fra deponiområdet og i ettertid fra den dyrkede marka, må det opparbeides avbøtende tiltak. Det må ikke skje økt avrenning eller økt næringstilførsel til Sagelva og Torpbekken.

Aktuelle dammer som må beskrives:

- Vedlikeholdsdam – grovfangning
- fangdam/sedimentasjonsdam
- fordrøyningsbasseng

Krav til hvilke masser som kan deponeres:

Beskrive kravet til deponimassene, for å kunne tilfredsstillte hva som er rene masser. Beskrive rutiner for loggføring av masser som deponeres. Beskrive rutiner for kontroll/stikkprøver i anleggsperioden og i ettertid (oppsamling og kontroll av sigevann/drensvann fra fyllinga).

Trafikksikkerhet:

I planen vil trafikksikkerhet være et viktig tema, både ut fra trafikkmengden på offentlige veger og utforming av avkjøringa fra den kommunale vegen. Se tematikken i lys av Reg. 95 (reguleringsplan for Skjenstad avfallsmottak og fortau langs deler av fv 873 m.m). Det vil bli stilt krav om at fortausløsning skal være etablert langs med adkomstveg før det åpnes opp for ytterligere tungtrafikk på vegen inn til deponiområdene. I den forbindelse er det naturlig at forslagsstiller/tiltakhaver er med på et økonomisk spleiselag gjennom en utbyggingsavtale knyttet opp til etableringen av nylig regulert gang- og sykkelveg.

Geoteknisk beskrivelse:

Beskrive de geotekniske undersøkelsene som blir gjort i området og resultatet av disse undersøkelsene samt ev. avbøtende tiltak. Beskrive hvordan grunnforhold og elva/bekken vil oppføre seg under anleggstida og i ettertid. Avdekke om det er kvikkleire i området.

Ev. Bekkeomlegging:

Forslagstiller opplyser om at det ikke vil være behov for bekkelukkinger eller omlegging.

Naturmangfold i planområdet og tilgrensende områder

Kravene ved etablering og drift av planlagte massedeponi vil bli at utslipp fra området ikke kan være større enn at fisk og andre dyr kan leve naturlig i området. Generelt minner kommunen om at hensynet til naturmangfold og kravene i naturmangfoldloven kapittel II blir ivaretatt i planutformingen. Dette innebærer at data og dokumentasjon om økosystemer, naturtyper og arter, antatte virkninger av planen på naturmangfoldet, alternativ lokalisering, samlet belastning og avbøtende tiltak, i nødvendig grad bør inngå tidlig i planarbeidet. I denne saken er det særlig Sagelva og Torpbekken som bør få et slikt søkelys.

Skjermingssone (vegetasjonsskjerm, grønstruktur, gjerde etc.):

Eksisterende vegetasjon mot randsonen av tiltaket skal ivaretas i størst mulig grad, slik at det kan være med på å redusere den visuelle opplevelsen av tiltaket i anleggstida. Skjermingssone/vegetasjonsskjerm skal plasseres i plankartet.

Sikringsone mot vassdrag:

Se kommuneplanens arealdel pkt 2.17. Byggegrense langs vassdrag i LNF områder er 50 meter.

Høyspent:

Det går en høyspentledning nord for planområdet. Det ser ikke ut til at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Fornminner:

Fylkeskommunen har allerede gitt sin uttalelse ift kulturminner for den delen av eiendommen 12/1 som blir berørt, i forbindelse med søknad om nydyrking. For de øvrige eiendommene finnes det per i dag ingen uttalelse.

Utbyggingsavtaler:

Plan- og bygningsloven (§§ 17 og 18) gir kommunen mulighet til å kreve utbyggingsavtaler, det kan gjelde teknisk infrastruktur, bygningers utforming, lekeareal, trafiksikkerhet, ol. I møtet orienterte kommune om at det i denne plansaken kan forventes at det vil bli stilt krav om utbyggingsavtale for at trafiksikkerheten for gående og syklende langs adkomstvegen blir tilstrekkelig sikret i anleggstida for deponering av masser. Kommunen vil våren 2013 ta videre initiativ til videre prosess omkring tematikken. Kommunen ser det som en fordel at prosessen med utbyggingsavtale koordineres med videre planprosess.

Tema for avtale er trafiksikkerhetstiltak langs adkomstveg (fv 873 og kv 9).

Love og forskrifter:

Føre-var-prinsippet blir viktig i arbeidet med dette planforslaget.

Forurensingsloven med forskrift (spesielt kap. 4).

Laks- og innlandsfiskeleken med forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Vannforskriften (§§ 4 og 12). Det vil bli stilt krav om at det tas vannprøver i prosessen og rekkefølgebestemmelse om rutiner for jevnlig kontroll og dokumentasjon etterpå. Dette skal framgå gjennom egen bestemmelse i planforslaget.

NVE (faglige råd).

Kommunens kommentarer og anbefaling

Administrasjonen anbefaler oppstart av planinitiativet.

Vi ser fram til det videre arbeidet med planen!

Vedlegg:

Formal- og dokumentasjonskrav

Formal- og dokumentasjonskrav

Malvik kommune har ikke utarbeidet eget veiledningsmateriale for utarbeidelse av planer, men anbefaler å se til [Miljøverndepartementets veileder for utarbeidning av reguleringsplaner](#). For konkrete maler kan vi anbefale [Trondheim kommune](#) sine maler.

Tidsbegrensing for privat detaljreguleringer

Ihht loven har private detaljreguleringer en begrenset holdbarhet ifht gjennomføring, § 12-4. Innen 5 år fra vedtatt plan skal planen gjennomføres, dvs. rammetillatelse for prosjektet må være gitt. Det kan søkes om inntil 2 års forlengelse av gangen. Det kan søkes om inntil 2 år samtidig med innsendingen av planforslaget, dette må komme klart fram av innsendelsen.

Plannavn:

- PlanID: 201301
- Detaljregulering for del av Torp øvre 12/1 og Årli 12/5 - Massedeponi

Plannavnet, planidenten sammen med kommunens arkivnummer skal fremgå på alle plandokumentene.

Planbeskrivelse:

Alle forhold rundt planen, gjennomføring, konsekvenser og sluttresultat skal beskrives. De forslag til utnyttelse som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan må beskrives og begrunnes i beskrivelsen.

ROS-analyse skal inngå som en del av planbeskrivelsen.

Plankartet:

Størrelsen på områder, formål med benevning, samt grad av utnytting skal framgå av plankartet. I tegnforklaringen på plankartet skal også datoene fra prosessen framgå. Kommunen har en egen mal for tegnforklaring, se kontaktinformasjon for kartdata under.

På plankartet skal vegføringer med skjærings-/skråningsutslags og bredder for veger i planområdet vises.

Planbestemmelser:

Det skal utarbeides planbestemmelser for området.

Visualisering og illustrasjoner:

- fordelaktig med bruk av 3D for vise virkning for naboer og området for øvrig
- snitt
- Illustrasjonsplan

Prosess oppstart:

Det skal varsles oppstart av regulering iht. vanlig prosedyre; brev til berørte aktører og annonse i Adressa, og kommunen legger ut på kommunens hjemmeside. Dokumentene til oppstart skal oversendes kommunen før varsling meldes for gjennomlesing og synkronisering av varslingen.

Oppstartsmeldingen skal omfatte:

- formål, hva skal skje
- følger som forventes, kan oppstå
- avgrensing av planområdet
- rimelig frist for innspill (dato), forslagsstiller skal være mottaker av innspillene

Brevvarsling:

- Brevvarsling av naboer, rettighetshavere, offentlige myndigheter, andre interessenter, alle dokumenter vedrørende planforslaget/oppstarten legges ved. Forslagsstillers ansvar.

Annonsering i avis:

- annonseres i minst én avis, Adresseavisen, forslagsstillers ansvar

Varsling på kommunens hjemmeside:

- varsling på kommunens hjemmeside, kommunens ansvar

I forkant av oppstartsmeldingen må kommunen få tilsendt omriss av planområdet, se punktet under om komplett planforslag og SOSI-filer. Kommunen er avhengig av å få denne filen før kunngjøring om oppstart går ut da kommunens bruker planinnsyn på web for en samlet oversikt over plansituasjonen i kommunen.

Forslag til annonsen og kunngjøringsbrev sendes kommunen for avklaring og koordinering. For kunngjøring på kommunens hjemmeside må kopi av annonseteksten oversendes kommunen i Word-format, samt eventuelt bilde/kart i jpg-format.

Gebyrer:

Private planforslag faktureres iht. gebyrregulativet.
Fakturaen skal sendes til tiltakshaver (Søbstad AS).

Krav til komplett planforslag - digital planframstilling

- Planbestemmelser leveres både som Word- og PDF-fil.
- Planbeskrivelse leveres både som Word- og PDF-fil.
- Plankartet leveres som en vektor PDF-fil.
- Illustrasjoner leveres som en PDF-fil.
- Diverse utredninger og rapporter leveres som en PDF-fil.
- Til planen skal det følge en TIT-fil (tiertabell) for senterlinje veg.

Det skal leveres 2 SOSI-filer i løpet av planprosessen:

PLANSTAT = 2 (Planforslag)

SOSI-filen skal inneholde avgrensningen av planområdet (RpGrense og RpOmråde), og på flaten må det registreres riktig PLANID, PLANNAVN og PLANSTAT. Filen skal være i henhold til siste SOSI-versjon for PLAN og i koordinatsystemet EUREF 89 UTM sone 32. Denne filen må kommunen motta før kunngjøring av oppstart av planen.

PLANSTAT = 3 (Endelig vedtatt arealplan)

Erfaring tilsier at det kan oppstå behov for forandringer av plankart fra 1. gangs behandling til endelig vedtak. Ut fra kommunens ressursituasjon vil påkrevde endringer av kart kunne ta tid hvis kommunen skal stå for endringene. Kommunen anbefaler at innsending av komplett SOSI-fil og oppdatert plankart gjøres i forbindelse med sluttbehandlingen av planen, MEN før kunngjøring av vedtaket.

Planlegger og tiltakshaver slutter seg til kommunens løsning.

For kartdata og tegnforklaringsmal, kontakt Asbjørn Fiskvik, afi@malvik.kommune.no, 73 97 20 70.

Med hilsen

Signhild Johanne Volden

arealplan

Tlf: 73972083

E-post: signhild-johanne.volden@malvik.kommune.no