

## NOTAT

OPPDRAG	Gravråksmoen - Reguleringsendring	DOKUMENTKODE	10204442-PLAN-NOT-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	<b>Bulk Infrastructure AS</b>	OPPDRAGSLEDER	Jørgen Langgård
KONTAKTPERSON	<b>Rune Bang</b>	SAKSBEHANDLER	Jørgen Langgård
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Veg, areal og landskap Fredrikstad

### 1 Sammendrag

Bulk Infrastructure AS er en av Norges største aktører innenfor utvikling av logistikkbygg. Bulk Infrastructure AS har inngått avtale med Norsk Lastbærer Pool (NLP) om bygging av en moderne driftsstasjon og mellomager for selskapets lastbærere i Hofstad næringspark på Gravråksmoen i Melhus kommune. Planområdet ligger ca. 3,5 km sør for Melhus sentrum og ca. 3,0 km nord for tettstedet Kvål og grenser mot E6 i øst. Planområdet for forslag til endring av reguleringsplan er ca. 37,3 daa stort og ligger på gnr./bnr. 87/52. Planforslaget omfatter i hovedsak endring av felt I/L6, I/L8, FA2 og FGA4 til et nytt byggeområde for industri/lager kalt felt BKB1. I tillegg nødvendige tilpasninger av byggegrensener og avkjørslser. Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer, bestemmelser eller retningslinjer. Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering enkelte mindre endringer i konsekvens for landskap, stedets karakter og byform/estetikk grunnet mulighet for næringsbygg i større skala samt friluftsliv grunnet fjerning av korridor for mulig ferdsel. Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering for øvrig ingen vesentlige endringer fra gjeldende arealplan.

### 2 Bakgrunn og hensikt

Bulk Infrastructure AS er en industrielt konsern med virksomhet innenfor logistikkeiendom, datasentre og fiberinfrastruktur. Bulk Infrastructure AS er en av Norges største aktører innenfor utvikling av logistikkbygg. Bulk Infrastructure AS har inngått avtale med Norsk Lastbærer Pool (NLP) om bygging av en moderne driftsstasjon og mellomager for selskapets lastbærere i Hofstad næringspark på Gravråksmoen i Melhus kommune. Første byggetrinn utgjør ca. 6 600 m<sup>2</sup>, og det planlegges ytterligere to byggetrinn.

Bebyggelsesplan for Gravråksmoen ble vedtatt 23. juni 2009 (sak 09/2270). Konsekvensutredning for planområdet ble vedtatt 24. juni 2008 (sak 106/08). Realisering av nevnte prosjekt krever en større tomt enn det som er regulert i gjeldende arealplan, og det er derfor behov for å endre gjeldende arealplan.

### 3 Planprosess

Forslag til reguleringsendring er utarbeidet etter plan- og bygningslovens § 12-14, og det forutsettes en forenklet planprosess, jf. § 12-14 andre ledd, da de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av den gjeldende planen, ikke gå utover hoveddrammene i den gjeldende arealplanen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Grunnet dette er

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	17.04.2018	Revidert etter kommentarer fra Melhus kommune	Jørgen Langgård	Erlend Bjelkarøy	Jørgen Langgård
00	04.04.2018	Første versjon	Jørgen Langgård	Erlend Bjelkarøy	Jørgen Langgård

## Planbeskrivelse

det ikke gjennomført varsling av oppstart av planarbeid, jf. plan- og bygningslovens § 12-8. Berørte offentlige myndigheter og naboer vil imidlertid få anledning til å uttale seg ved begrenset høring av planforslaget. Det har under utarbeidelse av planforslaget vært dialog med Melhus kommune vedrørende utforming av planmaterialet.

#### 4 Overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Melhus kommune 2013-2025 avsatt til detaljeringszone, hvor gjeldende reguleringsplan (2009006), avsatt til næringsformål, fortsatt skal gjelde.

Følgende overordnede planer anses å være de mest sentrale:

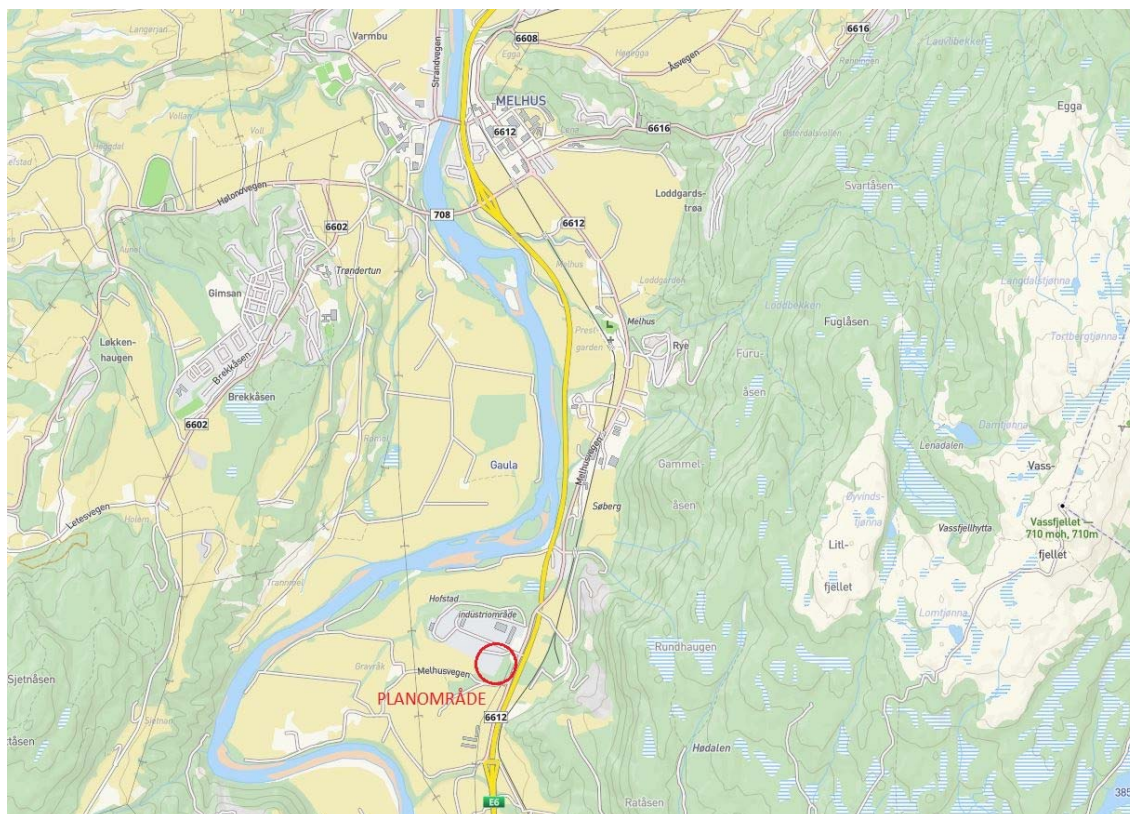
- Fylkesplan for Trøndelag
- Kommuneplanens arealdel for Melhus kommune 2013-2025

Følgende bestemmelser og planer anses å være de mest sentrale:

- Statlige retningslinjer for samordnet areal-, transport- og boligplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

#### 5 Eksisterende situasjon

Planområdet ligger ca. 3,5 km sør for Melhus sentrum og ca. 3,0 km nord for tettstedet Kvål og grenser mot E6 i øst. Planområdet for forslag til endring av reguleringsplan er ca. 37,3 daa stort og ligger på gnr./bnr. 87/52, mens bebyggelsesplanen for Gravråksmoen til sammen utgjør ca. 351 daa.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i overordnet perspektiv

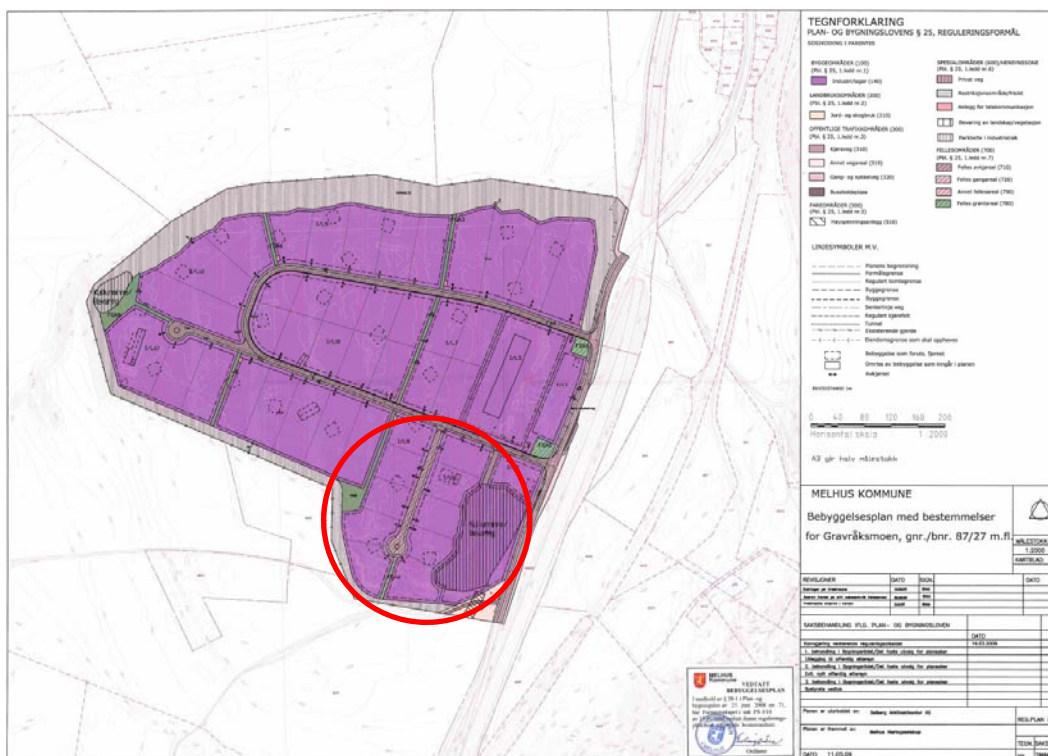
Planbeskrivelse

Planområdet består av et område, som i dag ligger brakk, med flere grusveier og noe vegetasjon, spesielt mot vest og sør. Planområdet er relativt flatt og ligger mellom ca. kote +30 og +40 med majoriteten i nedre del av intervallet. Terrenget stiger svakt fra sør mot nord.



Figur 2: Eksisterende situasjon

Planområdet omfatter deler av et automatisk fredet bosetnings- og aktivitetsområde med en rekke kulturminner som til sammen utgjør en stor lokalitet. Lokaliteten består av 56 anleggspor, vesentlig stolpehull, kokegroper og mulige ildsteder samt en mulig toskipet huskonstruksjon og treskipet huskonstruksjon. Det er ingen kjente, vesentlige naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er heller ingen kjente friluftsverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

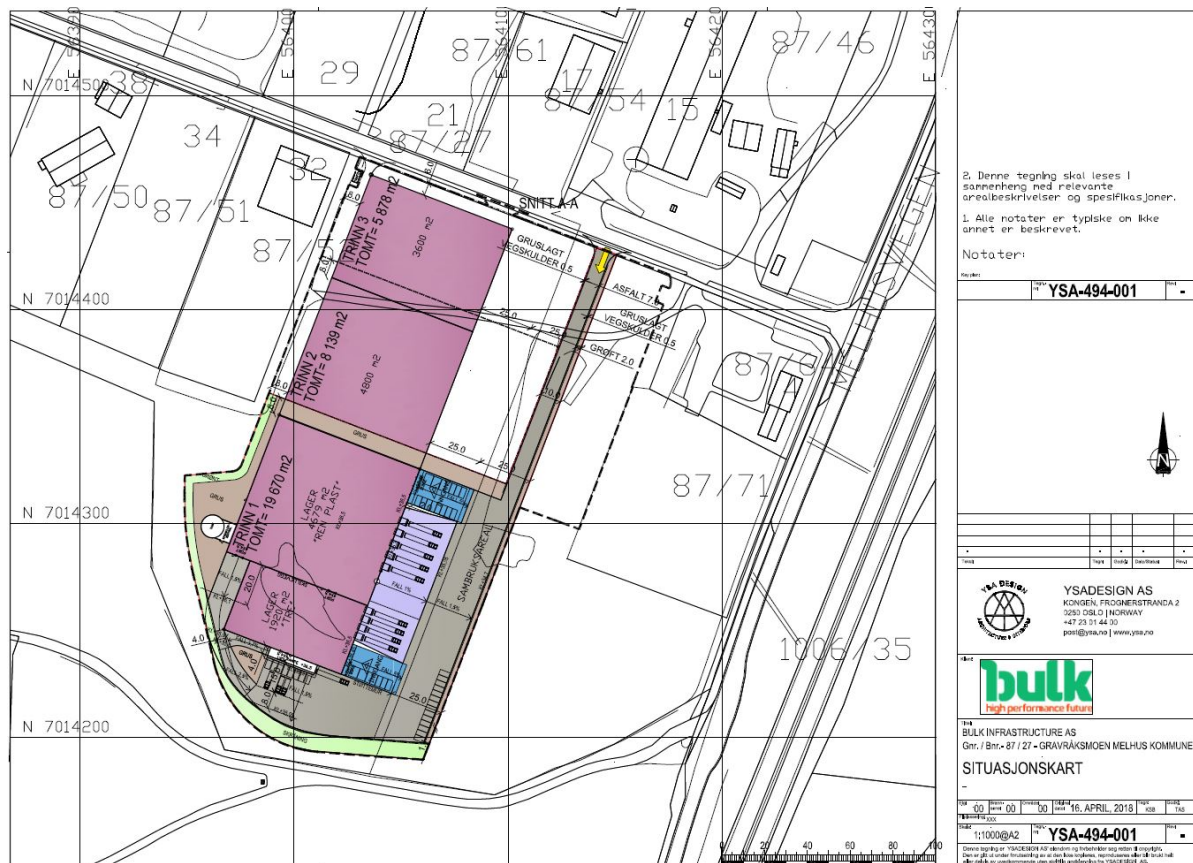


Figur 3: Gjeldende arealplan, bebyggelsesplan for Gravråksmoen. Rød sirkel angir området som skal omreguleres.





## Planbeskrivelse



Figur 5: Arkitektens illustrasjonsplan for byggetrinn 1, 2 og 3 (YSA Architects AS, nedfotografert)

Planlagt etablering av tiltak innenfor planområdet er ordinær lager-/industrivirksomhet, og framtidig bebyggelse innenfor planområdet tilkobles eksisterende vann og avløpsnett i næringsparken, som har tilstrekkelig kapasitet. For første byggetrinn vil det ikke være behov for annen vann- og avløpstilkobling enn for toalett, vask og dusj. I fremtiden kan det være aktuelt å etablere et pallevaskeanlegg, men dette vil ikke trenge store mengder vann da vannet i stor grad gjenbrukes. Når vaskevann skal skiftes er dette tenkt påført spillvannnett, men dette blir vil forslagsstiller komme tilbake til i en byggesøknad hvis dette blir aktuelt. Fordrøyning og infiltrasjon av overvann gjøres lokalt på eiendommen. Situasjonsplan for vann og avløp med tilhørende dokumentasjon sendes til kommunen for godkjenning i forbindelse med den enkelte byggesøknad.

Planområdet er i øst avgrenset mot forslag til reguleringsplan for E6 Kvål-Melhus, datert 2. mars 2018.

## 7 Virkninger

### 7.1 Overordnede planer

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan. Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer, bestemmelser eller retningslinjer.

### 7.2 Landskap

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan, men større tomter muliggjør etablering av større bygg, noe som kan påvirke næringsområdets skala og nærvirkning.

## Planbeskrivelse

### 7.3 Stedets karakter

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan, men større tomter muliggjør etablering av større bygg, noe som kan påvirke næringsområdets skala og nærvirkning.

### 7.4 Byform og estetikk

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan, men større tomter muliggjør etablering av større bygg, noe som kan påvirke næringsområdets skala og nærvirkning.

### 7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

### 7.6 Naturmangfold

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan. § 1 i lov om naturmangfold sier følgende om formålet med loven:

*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.*

Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale.

**Forslagsstillers vurdering jfr. nmfl § 8** – Vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er basert på foreliggende grunnlagsdokumentasjon i Miljødirektoratet sin "Naturbase". Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade.

**Forslagsstillers vurdering jfr. nmfl § 9** – Det er ikke påvist verdifullt naturmangfold, og det antas at gjennomføring av planforslaget ikke vil medføre konsekvenser for naturmangfold.

**Forslagsstillers vurdering jfr. nmfl § 10** – Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige biologiske, fysiologiske eller kjemiske konsekvenser for økosystemet.

**Forslagsstillers vurdering jfr. nmfl § 11** – Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlig skade på naturmangfoldet.

**Forslagsstillers vurdering jfr. nmfl § 12** – Det eksisterer ikke kjent informasjon som tilsier at det innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet eksisterer behov for å sette krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder for å beskytte spesielle naturverdier.

### 7.7 Rekreasjon, inkludert barns interesser

Felles atkomstvei FA2 og felles grøntareal FGA4 fjernes, noe som medfører bortfall av en korridor for mulig ferdsel, men dette anses å ha svært begrenset konsekvens for rekreasjon og barns interesser, da traseen kun fører inn i næringsområdet og ikke til noe spesielt målpunkt for rekreasjon eller barns interesser. Felles grøntareal FGA3-5 ca. 70 meter vest utgjør en parallell trasé og en tverrforbindelse gjennom hele planområdet.

## Planbeskrivelse

**7.8 Trafikk**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan, men et noe større byggeområde kan teoretisk sett gi marginalt mer trafikk. Det anses uansett ikke være problematisk, da tilstøtende veinett har tilstrekkelig kapasitet.

**7.9 Sosial infrastruktur**

Ikke relevant.

**7.10 Universell tilgjengelighet**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.11 Risiko og sårbarhet**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.12 Landbruk**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.13 Teknisk infrastruktur**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.14 Energi**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.16 Konsekvenser for næringsinteresser**

Større fleksibilitet for lokalisering og størrelse for næringsbygg er en positiv virkning for næringsinteresser, som øker næringsområdets og kommunens attraktivitet for næringsetableringer.

**7.17 Interessesmotsetninger**

Ingen vesentlig endring fra gjeldende arealplan.

**7.18 Avveining av virkninger og oppsummering**

Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering enkelte mindre endringer i konsekvens for landskap, stedets karakter og byform/estetikk grunnet mulighet for næringsbygg i større skala samt friluftsliv grunnet fjerning av korridor for mulig ferdsel. Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering for øvrig ingen vesentlige endringer fra gjeldende arealplan.