Oppdatert 19.10.2020

Detaljregulering Skjerdingstad næringspark, planid 2018005 – merknader høringsperiode 27.03.20 – 08.05.20

Kommentar fra forslagstiller og plankonsulent i høyre kolonne

Merknad fra	Merknad	Rådmannens videre anbefaling	Forslagsstillers kommentar
Byggesak, datert 06.04.20	Ingen merknad	Ok.	
GIS, kart og oppmåling, datert 07.04.20	Eiendomsgrenser som planforslaget berører er delvis usikre grenser. Nå er det satt av et vegetasjonsbelte på nord og sydsiden av planområdet som lager en buffer for de usikre grensene, men de bør gås opp slik at de sikre grensene blir med videre i planprosessen.	Det må rekvireres ny oppmålingsforretning.	Kartforretning er gjennomført. Oppdatert kartgrunnlag er lagt som bakgrunn i plankartet (PDF) og planavgrensningen er justert etter oppdatert grunnkart.
NVE, datert 13.04.20	Vi anser planforslaget som grundig og godt belyst. <u>Grunnforhold/geoteknikk:</u> Det konkluderes i geoteknisk vurdering, datert 21.01.19 at planområdet i seg selv er trygt og at det heller ikke er utsatt for å bli truffet av evt. kvikkleireskred ovenfra. Vi anser derved skredfaren som avklart. <u>Overvann:</u> På bakgrunn av forventede klimaendringer og store endringer i arealbruken med en svært betydelig økning i harde flater i form av betong, asfalt, takflater o.l. er det viktig at det tas høyde for overvannsutfordringene slik at det unngås skader på bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det er derfor positivt at Rambøll både har utarbeidet en overordnet VA-plan samt at forholdet til infiltrasjonskapasiteten er vurdert i et eget notat. Rambøll konkluderer med at infiltrasjonsforholdene er gode og at		

	overvannet vil kunne håndteres internt innenfor planområdet. Etter det vi kan se er det 20-årsregnet som er lagt til grunn for disse vurderingene. Dette er i tråd med anbefalingene til «Norsk Vann» men det eksisterer i dag ingen offisielle krav til dimensjonerende hendelse for overvannsflom. Viser til høringsforslag for dimensjonering av flom, og anbefaler at det tas høyde for dette og vurderer hvorvidt det vil kunne være nødvendig å avsette arealer til f.eks flomveger og at det i størst mulig grad velges åpne overvannsløsninger slik det anbefales i SPR for klima- og energiplanlegging.		Planområdet har naturlige flomveier ved at det ligger på et platå. Vurderer ikke behov for opparbeidelse av spesielle flomveier.
Vannmiljø/spredt avløp, datert 14.04.20	Nåværende bebyggelse ble koblet til kommunal kloakk i 2012/13. Hele flata som eiendommen ligger på består ifølge NGU sitt løsmassekart av elveavsetning og har en høy risiko hydraulisk kapasitet. Dette må tas hensyn til om det kommer aktivitet i området som har risiko for utslipp til bakken. Terrengnivået nedenfor er innenfor grunnvannssonen. Det er ingen bekker i nærheten som kan bli påvirket av eventuelle utslipp fra området. God avstand til Gaula. Til opplysning om noe som kan tas hensyn til i reguleringen av området, er at det gamle og frakoblede spredte avløpsanlegget fra 1997 antakelig fortsatt ligger nedgravd. Se vedlagte kart.		Lov om forurensning gjelder også for framtidige virksomheter innenfor planområdet. Om det skal inntas spesielle krav i planbestemmelsene pga grunnvannsforekomst må kommunen som forurensningsmyndighet avgjøre.
BaneNor, datert 14.04.20	Planbestemmelsene §§ 2.3 og 2.4 omfatter temaene geoteknikk og overvann. Det er viktig at kommunen og tiltakshaver i det videre plan- prosjekteringsarbeidet legger vekt på at det planlagte tiltaket ikke skal føre til økt fare for setninger etc. på Dovrebanen.	OK, tas til etterretning og det videre arbeidet med teknisk VVA-plan.	Alt overvann innenfor planområdet skal infiltreres i grunnen. Dette minimerer muligheten for setninger som følge av endret grunnvannstand.

	For øvrig har vi ingen merknader til detaljreguleringsplanen for Skjerdingstad næringspark.		Grunnforholda innenfor planområdet skulle ikke gi behov for spunt eller peling som kan medføre rystelser og evt setninger på naboeiendommer.
Friluftsliv, datert 20.04.20	Ingen merknad	ok	
Landbruk, datert 21.04.20	Det er i utgangspunktet positivt at dyrkajorda som i første omgang var vist til utbyggingsformål, nå er utelatt fra planforslaget. Det er imidlertid med et jordstykke i sørøstlig del av planforslaget, 3,5 daa fulldyrka jord som ikke bør bygges ned. Dette er også matjord av god kvalitet. Arealet leies av Øya landbruksskole, som har et kritisk behov for jordbruksareal. «Resteiendommen» som blir gjenstående fra gnr/bnr 84/1, må videreselges til nabobruk som har behov for styrking av eget driftsgrunnlag. Dette bør stilles som vilkår for godkjenning av reguleringsplanen. Peker på det store nedbyggingspresset som er på dyrkajorda i dette området, bl.a. som følge av ny E6. Særskilt pekes det på det mellomliggende arealet til gnr/bnr 86/19, som vil bli liggende mellom to næringsparker og med E6 i øst. Optimalt sett burde arealet som planen omfatter, 79 daa fulldyrka jord, vært regulert til landbruk med hensynssone svært viktige jordbruksarealer.	Svares ut. Ses i sammenheng med fylkesmannens uttalelse.	Vilkår om salg av «resteiendommen» til nærliggende må grunngis nærmere. Resteiendommen er på 749 da og har en arealfordeling og størrelse som gjør at den kan bestå som en selvstendig driftsenhet. Se også Skogselskapets uttalelse under «Skogbruk & Vilt».
Statens vegvesen, datert 21.04.20	SVV registrerer at det legges til rette for myke trafikanter langs fylkesveg 6612 og til selve næringsparken, jf. Vårt brev	Ok.	

	av 20.08.18. Vi har ingen ytterligere merknader og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.		
Skogbruk og vilt, datert 28.04.20	En støtter at eiendommen gnr/bnr 84/1 videreselges til nabobruk for styrking av disses næringsgrunnlag, se intern uttalelse fra landbruk. Ellers ingen merknader fra skogbruk og vilt.	Ok.	se kommentar under landbruk over. Det norske Skogselskap har følgende holdning til et evt pålagt salg av restarealet til nabobruk; Skogselskapet i Trøndelag har et tett samarbeid med Stiftelsen Det norske Skogfrøverk. Det er etablert et foredlingssenter for midt- og nord-norge på vårt anlegg for skogplanteproduksjon på Kvatninga i Overhalla. I forbindelse med planteforedling på skogstrær er det et konstant behov for arealer til FOU-oppgaver. Skogselskapet i Trøndelag tilrettelegger for dette på alle våre eiendommer spredt rundt i Trøndelag, og dette er en del av vår eiendomsstrategi. Dette for å skape sikkerhet og forutsigbarhet for langsiktige investeringer, og for ivaretakelse av svært viktige genetiske ressurser for skogbruket nordafjells i uoverskuelig framtid. Trøndersk skogindustri har for

			tiden en verdiskaping på 8 milliarder hvert år. Vår aktivitet på planteforedlingssiden vil øke produksjon av råstoff med 15-20%. Dvs at vår aktivitet legger grunnlag for økt framtidig trøndersk verdiskaping for flere milliarder. Enkelte arealer kan vi selge til nabobruk, men ikke alt. Den vurderingen ønsker vi å ta på selvstendig grunnlag ut fra våre behov, og ikke av et lokalt jordbrukskontor. Vi anser vår egen kompetanse på slike samfunnsmessige arealdisponeringer som viktigere og mer relevant, enn det et lokalt landbrukskontor vil vektlegge. Dette synliggjøres svært tydelig i utforming av vilkår om tvangssalg, der vår bruk av areal nok blir ansett som den laveste form for samfunnsmessig arealutnyttelse. Vi anser at å sikre vårt eget driftsgrunnlag og driftsgrunnlaget for framtidig trøndersk skogbruk som viktigere enn naboer.

Mattilsynet, datert 29.04.20	Vi ser at vårt innspill om oppstart av planarbeidet er ivaretatt. Ifølge planbeskrivelsen skal masser på stedet enten håndteres lokalt eller transporteres til godkjent sted for mottak av masser. Ifølge sjekkliste for ROS er det ikke fare for at tiltaket skal påvirke vannforsyning negativt. Det er positivt at det stilles krav til teknisk godkjent VVA-plan og at VA-plantegning er utarbeidet. Det er positivt at VA-anlegget skal overtas av Melhus kommune, og at tilkobling skjer til offentlig etablert vannforsyning i samsvar med VA-norm. Vi forutsetter at hovedledningen i området har kapasitet for uttak av brannvann.	Ok.	Kapasitet for brannvann og sprinkling er dokumentert tilstrekklig tidligere**.**
Trøndelag fylkeskommune, datert 05.05.20	Vurderer at det er liten risiko for at planen med denne avgrensningen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten, og at det er positivt at det er tatt inn i bestemmelsene. Videre positivt at det settes et minimumskrav til grad av utnytting og maksimaltall for parkering. Den interne kjørevegen krysser gang- og sykkelveg. Det er positivt at det er satt frisiktlinje mot gang- og sykkelveg, den kan gjerne være noe mer enn 3 meter da syklister kan ha høy hastighet. Minner om at det i opparbeidelsen er viktig å overholde siktkravene også til gang- og sykkelvegen. Vil for øvrig anbefale at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av gang- og sykkelvegene innen planområdet.	Ok. Ta inn rekkefølgebestemmelse på opparbeidelse av gang- og sykkelveg.	Følgende tekst er lagt til i planbestemmelsene: *§ 4.2 «….Fortauet skal opparbeides samtidig med den interne kjørevegen i feltet (SKV2).*

	Fylkeskommunen har ingen innsigelser til planforslaget.		
Fylkesmannen i Trøndelag, datert 27.04.20	<u>Landbruk:</u> Støtter rådmannens vurdering av at det er uheldig å legge opp til en bit-for-bit-utvikling av arealene i kommunen uten at det er vurdert i overordnet plan. Forståelse for at ønsket om å legge til rette for en transformasjon av et allerede opparbeidet areal, fremfor at det tas i bruk nye uberørte områder. Også forståelse for områdets strategiske beliggenhet. Støtter Rådmannens vurdering av at det vil legge press på omkringliggende jordbruksareal, som er uheldig for jordressursene i området. Positivt at dyrka mark i vest er tatt ut, jfr. Varsel om oppstart. Kan imidlertid ikke se at argumentasjon for at parsellen med dyrka mark i sørøst fremdeles skal inngå i planområdet. Det innebærer at ca. 2,1 daa med fulldyrka mark i sørøst som blir omdisponert til næringsformål. Selv om det er et mindre areal enn det i vest, vil en nedbygging her likevel representere en bit-for-bit nedbygging uten overordnet planavklaring. Isolert sett er ikke arronderingen optimal, men arealet bør kunne drives i sammenheng med tilgrensende jordbruksareal. Det er også registrert med svært god jordkvalitet i NIBIO's jordsmonnkart. Det må ligge samfunnsinteresser av stor vekt til grunn for at omdisponering av dyrka mark skal aksepteres. Det vises til behandling av Nasjonal jordvernstrategi hvor Næringskomiteen uttalte at det er særlig viktig å redusere	Anbefaler at arealet det er innsigelse til, tas ut av planområdet. Ta inn vegetasjonsskjerm mot vest. Utnyttelsesgraden er lav og det må sees nærmere på utnyttelsesgraden, og øke denne. Må sees i sammenheng med parkering. Bestemmelse på støy revideres.	Arealet det er innsigelse til er regulert til landbruksformål. Det er benyttet akkurat samme formål som i tilgrensende reguleringsplan. Det er lagt inn en rett avgrensning fra øst mot vest, slik at arealene på nord og sørsiden får en god arrondering. Planavgrensningen går over eksisterende avkjørsel, som vil opparbeides til landbruksområde når anleggsarbeidene i planområdet er ferdig. Mot vest er det lagt inn vegetasjonsskjerm mot nabo. Minimum utnyttelse er endret til 35% BYA

	omdisponering til formålene bolig, næring og fritid. Kan videre ikke se at det er foretatt vurdering av alternativ lokalisering. *Med bakgrunn i jordlova § 9 og nasjonal jordvernstrategi, fremmer Fylkesmannen innsigelse til omdisponering av dyrka mark sørøst i planområdet. Vi kan ikke se at det er hverken behovs- eller alternativsvurderinger som tilsier at dette arealet kan bygges ned.* Vegetasjonsskjerm: positivt til vegetasjonsskjerm mot dyrkamark i nord og sør. Faglig råd om at dette også innarbeides mot jordbruksarealene i vest. Effektiv arealbruk: støtter rådmannen i at en utnyttelse på minimum 25 % BYA er for lavt for et verdifullt og etterspurt næringsareal. Selv om bestemmelsen er i henhold til kommuneplankravet, bør dette kravet økes, og eventuelt i tillegg stille krav til %BRA. Det vil styre bygningsvolumet, og ikke bare fotavtrykket. Det er videre tatt inn maksimumskrav til antall tillatte parkeringsplasser. For å redusere arealforbruket til dette formålet, bør det vurderes å regulere hvor mye parkering som tillates etablert på bakkeplan. Faglig råd. <u>Klima og miljø:</u> Området har tidligere vært benyttet til gartnerivirksomhet og det er satt krav om at tiltaksplan mot forurenset grunn skal foreligge før utbygging. Forutsatt at planbestemmelsene følges har vi ingen merknader til planforslaget.		

	<u>Barn og unge:</u> Ingen merknad. <u>Helse og omsorg:</u> Trafikksikkerheten er vurdert, og det er tatt inn bestemmelser for støy i driftsfasen i reguleringsbestemmelsene. §2.6 som omhandler anleggsfasen krever plan for trafikkavvikling i anleggsfasen. Fylkesmannen gir faglig råd om at denne utvides for å sikre helsemessige forhold for naboer, folk som bruker gang/sykkelveg og bilveg forbi området. Det bør i tillegg til trafikkavvikling redegjøres for massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsperioden kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i T1442, og luftkvalitetsgrenser i T-1520 tilfredstilles. <u>Samfunnsikkerhet:</u> Ingen merknad.		Helse og omsorg: Bestemmelsen § 2.6 er utvidet til å omfatte temaene som nevnes av Fylkesmannen. Luftkvalitet for anleggsfasen er ivaretatt i bestemmelsenes §2.5 a
Teknisk drift, datert 06.05.20	Ingen merknad. Viser til godkjenning av overordnet VVA-plan.	Forutsetninger i godkjenningsbrev på overordnet VVA-plan må innarbeides.	Pumpestasjon er lagt inn i plankartet. Gir god atkomst for drift & vedlikehold.

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 06.05.20	Det er i omtalen av gjeldene planstatus vist til at planområdet berører en hensynssone for en grusforekomst, Gravråksflata. DMF kan ikke se at planbeskrivelsen redegjør for konsekvensene for berørte grusressurser innenfor planområdet. Ifølge bestemmelsene til kommuneplanen er hensynssonen avsatt med grunnlag i kommunedelplan for grus, steinbrudd og deponi. Kommunen bør derfor vurdere om det er i tråd med kommunens planer for ressursene innenfor planområdet at hensynssonen ikke videreføres i reguleringsplanen. Dette bør ses i sammenheng med vurderingene i kommunedelplan grus, steinbrudd og deponi som er grunnlaget for at hensynssonen er avsatt i utgangspunktet. DMF har ingen andre merknader til planforslaget.	Svares ut.	Dette området er for verdifullt til at det skal tas ut grus her. Utvikling til næringsbebyggelse/aktivitet har større samfunnsmessige betydning enn et masseuttak. Et masseuttak på Skjerdingstad-platået vil berøre verdigfult jordbruksområde. Et uttak kun innenfor reguleringsgrensene til nærværende planområde ville være svært begrensa og lite drivverdig ved at uttaksdybde vil begrenses av skråning mot veg og verdifullt jordbruksareal
Øya videregående skole, datert 05.05.20	Øya VGS har leid 87 daa produksjonsjord av Skjerdingstad planteskole i over 40 år, og er viktig for Øya som skole og næringsaktør i kommunen. Leie av arealet har vært nødvendig for den satsningen skolen har gjort innen agronomutdanningen. Støtter reguleringen slik den er sendt ut i og med at fulldyrket jord og utmark er tatt ut av reguleringen og derfor vernet til matproduksjon. Øya VGS mister 36,5 daa fulldyrket jord av skolen egen eiendom pga. bygging av ny E6, og 75,5 daa i byggeperioden. Øya er derfor, både på kort og lang sikt, i en kritisk vanskelig situasjon med tanke på å videreutvikle jordbruksutdanningen og skolegårdsbruket. Øya som skole er avhengig av å opprettholde matproduksjon i uoverskuelig	Svares ut.	Øya Landbruksskole sitt behov for kjøp/leie av jord er etter vårt skjønn et meldt behov for at vilkår om salg til nærliggende bruk skal tas inn i reguleringsvedtaket. Vår kommentar på dette, se under «*Landbruk*» samt «*Skog og Vilt*» over. Jordbruksarealet vest for planområdet er interessant for reetablering av veksthus til bær, frukt og grønnsakproduksjon.

	framtid og vil derfor verne jorda slik at det fortsatt vil være matproduksjon på arealet. Øya ønsker å kjøpe jord og utmark tilhørende Skjerdingstad, og fikk en verdivurdering i 2017. Det vil gi en bedre forutsigbarhet i drift og utvikling av Øya som skole og næringsaktør. Ønsker fortsatt å leie, om ikke kjøp ikke blir mulig.		Spill- varme/energisamarbeid med etablererne innenfor næringsområdet.
Espen Petersen, datert 08.05.20	Ser at det er lagt opp til grønt belte mot nord og sør, men ikke mot vest der min eiendom ligger. Det er et lite grønt belte der i dag mot planteskolen og vi forventer at dette også blir etablert på vestsiden av næringsparken mot min eiendom og dyrket mark. Se vedlagte skisse. 	Svares ut. Ses i sammenheng med uttalelse fra Fylkesmannen.	Det er regulert inn vegetasjonsskjerm i en bredde på 5 meter mot øst.
Konstad AS, datert 19.05.20	Fremmer merknad til rekkefølgebestemmelse § 8.3. Mener det kan være mulig og forsvarlig å gjennomføre opparbeidelse av infrastruktur inne i det planlagte næringsområdet før nytt E6 kryss på Hofstad er tatt i bruk. Slik opparbeidelse må selvsagt foregå i samråd med Nye Veier AS og vegmyndighetene, og på en slik måte som ikke hindrer trafikkavvikling og framdrift på E6-anlegget. Forslag til ny tekst i § 8.3:	Kommunen svarer ut denne.	Jfr opplysninger fra saksbehandler er dette en rekkefølgebestemmelse som skulle verne beboerne i Søbergdalen for anleggstrafikk. Det er etablert egen anleggsavkjørsel sør i Søbergdalen – direkte ut på E6.

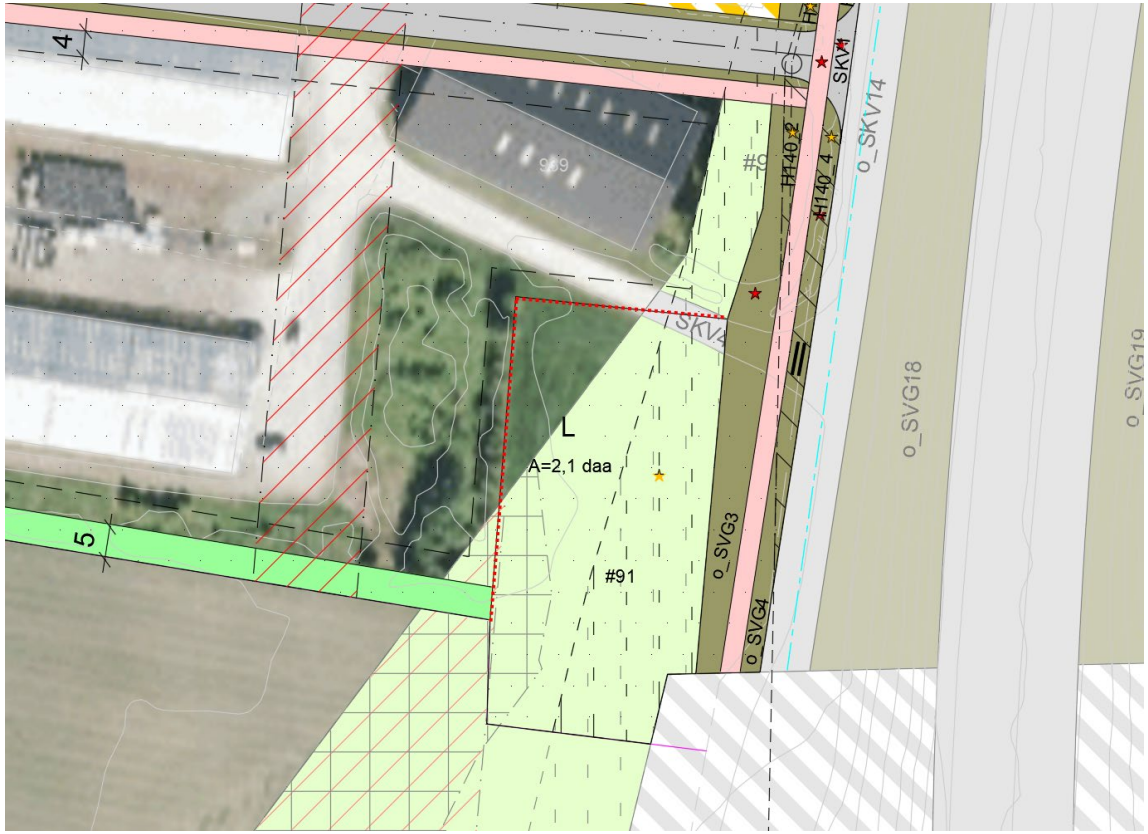
	Før igangsettingstillatelse av tiltak som kun skal tjene den enkelte næringsetablering innenfor planområdet kan gis, skal nytt toplanskryss ved Hofstad med av og påkjøringsrampe være etablert og tatt i bruk.		Denne vil også tjene trafikken fra en utbygging på Skjerdingstad i anleggsperioden. Denne anleggsavkjørselen var ikke saksbehandler kjent med og vi ser ingen grunn for at «vårt» rekkefølgekrav ikke kan tas inn i planbestemmelsene.

Oppdatert 19.10.2020

Oppsummering av endringer som er gjort i planen etter at den var ute til offentlig ettersyn:

<u>Plankart</u>

1. Arealet det er innsigelse til er regulert til landbruksområde. Det er lagt inn en rett avgrensning fra øst mot vest, slik at arealene på nord og sørsiden får en god arrondering.
   Planavgrensningen går over eksisterende avkjørsel, som vil opparbeides til landbruksområde når anleggsarbeidene i planområdet er ferdig og avkjørselen skal stenges. Rød stiplet linje viser avgrensning mellom næringsområde og landbruksarealet.



2. Det er etablert vegetasjonsbuffer på 5 meter vest i planområdet, nord for den interne vegen. Byggegrense er lagt 2 meter fra vegetasjonsskjermen mot øst.
3. Etter oppmåling/grenseoppgang er grunnkartet oppdatert og planavgrensningen er justert etter nye grenser.

Planbestemmelser

Følgende bestemmelser er endret/tilføyd:

1. Følgende er tilføyd i § 2.6:

§ 2.6 Bygge og anleggsfasen

I anleggsfasen skal all inn og uttransport skje via eksisterende avkjørsel til området.

Det må utarbeides en plan som beskriver trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsperioden kan igangsettes.

I byggefasen skal SKV og fortau benyttes til all transport fra byggeriet på de enkelte næringstomter innenfor planområdet. Skilt og tiltak for sikker ferdsel på opparbeidet fortau skal etableres.

2. Følgende bestemmelse er tilføyd som følge av at det er lagt inn pumpestasjon i plankartet:

§ 3.2 Vann og avløpsanlegg
Området skal benyttes til pumpestasjon.

3. Følgende er tilføyd i § 4.2:

§ 4.2 Fortau (SF)
SF skal opparbeides med fast dekke på minimum 2,5 meter. 1. Fortauet skal opparbeides samtidig med den interne kjørevegen i feltet (SKV2).

4. § 8.1 er endret slik:

§ 8.1. Avkjørsel
Regulert avkjørsel til planområdet skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før nye bygg i området kan tas i bruk.

Gammel avkjørsel skal stenges når ny avkjørsel tas i bruk. Det skal sendes over dokumentasjon som viser veistengingen til Melhus kommune sammen med eller før søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg.

Deler av den eksisterende adkomstvegen som er regulert til landbruksformål skal opparbeides til landbruk i henhold til plankartet når anleggsarbeidene er ferdige og veien er stengt.

§ 8.3 ønskes endret slik:

§ 8.3 Kryssløsning E6
Før igangsettingstillatelse av tiltak som kun skal tjene den enkelte næringsetablering innenfor planområdet kan gis, skal nytt toplanskryss ved Hofstad med av og påkjøringsrampe være etablert og tatt i bruk.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er oppdatert slik at den er i tråd med endringene som er gjort i plankartet og bestemmelsene.