

# Reguleringsplan med KU: Øysand Næringsområde

GNR. 1, Bnr. 140 og GNR. 1, Bnr. 7

Planid: 5028 2016028



## PLANBESKRIVELSE: 12.06.18

Revidert 07.11.2018

Revidert 19.06.2019

## BESTEMMELSER: 12.06.18

Revidert 07.11.2018

Revidert 19.06.2019

## Tiltakshaver:

Melhusbygg AS

7224 MELHUS

## Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør

v/Anne Marie E. Valderaune

Tlf: 95 07 88 17

E-post: [anne@ikon.as](mailto:anne@ikon.as)

## Innholdsfortegnelse

1.0	Formålet med reguleringen	4
2.0	Planoppstart	4
2.1	Melding om igangsatt regulering med planprogram	4
2.2	Fastsetting av planprogram	4
3.0	Overordnet plansituasjon	5
3.1	Kommuneplanens arealdel (KPA)	5
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.0	Dagens arealbruk	6
5.0	Reguleringsplanen	6
5.1	Generelt	6
5.2	Bebyggelsen	6
5.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
5.4	Reguleringsformål	8
6.0	Virkninger av planforslaget	9
6.1	Overordnede planer	9
6.2	Landskap	9
6.3	Stedets karakter	9
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	10
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	11
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	11
6.7	Trafikkforhold	11
6.8	Barns interesser	12
6.9	Sosial infrastruktur	12
6.10	Universell tilgjengelighet	12
6.11	Energibehov – energibruk	12
6.12	Jordressurser/landbruk	12
6.13	Teknisk infrastruktur	13
6.14	Grunnforhold	13
6.15	Forurensing	14
6.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	15
6.17	Konsekvenser for næringsinteresser	15
6.18	Interessemotsetninger	15
7.0	Konsekvensutredning (KU) av Øysand Næringsområde	16
7.1	Planprogrammets krav til KU	16
7.2	Virkninger av enkeltområder	17
7.3	Planens samlede arealbruksendringer	22
7.4	Fremtidig bruk	23
7.5	Oppfølging	23
7.6	Vurderte forslag i planarbeidet	23
8.0	Avveining av virkninger	23
9.0	Innkomne merknader/innsjutt	24
9.1	Merknader/innsjutt til planprogram og planoppstart	24

## VEDLEGG

- Planbestemmelser dat. 13.06.2019
- Plankart dat. 13.06.2019
- Rapport: Øysand Næringsområde – Stabilitetsvurdering og skredfarevurdering, dat. 13.12.2017
- ROS-analyse dat. 14.06.2019
- Sol- og skyggestudie dat. 27.04.2018
- Utomhusplan Maks Utnyttelse, dat. 06.11.2018
- VAO rammeplan, dat. 14.06.2019

## 1.0 Formålet med reguleringen

Et anleggsfirma med opptil 55 arbeidsplasser ønsker å etablere seg i Melhus kommune og har i den forbindelse vært i kontakt med tiltakshaver, Melhusbygg AS. På bakgrunn av forespørsel ønsker Melhusbygg AS å regulere og utvikle næringsbebyggelse og lagervirksomhet på eiendommene GID 1/140 og GID 1/7, for å kunne tilrettelegge planområdet for utleie til blant annet det aktuelle anleggsfirmaet. Under oppstartsfasen har det også kommet inn et ønske om å etablere en bedriftskafé/kantine innenfor planområdet. Melhusbygg AS ønsker å også kunne tilrettelegge for dette med å legge til én ekstra etasje på planlagt kontorbygg til allmenntilgjengelige funksjoner.

Planlagt næringsområde vil være en forlengelse av eksisterende næringsområder vest for planområdet og arealet som omfattes av planavgrensningen benyttes i dag til utvendig lager, kjøreveg og jordbruk.

Formålet med reguleringen og tilhørende konsekvensutredning (KU) er å avklare arealbrukskonflikt mellom overordnet plan og nåværende og planlagt bruk av aktuelle arealer på GID 1/7. Reguleringsplanens KU (konsekvensanalyse) vil derfor fokusere på konsekvensene som et resultat av utvikling av eiendommen GID 1/7.

## 2.0 Planoppstart

IKON Arkitekt og Ingeniør AS har i samarbeid med tiltakshaver Melhusbygg AS utarbeidet en søknad om planoppstart av GID 1/140 og 1/7. Søknad med forespørsel om oppstartsmøte ble sendt Melhus kommune november 2016.

Oppstartsmøte med Melhus kommune, tiltakshaver og IKON AS ble avholdt den 1. desember 2016. Ved oppstartsmøte ble det stilt krav til planprogram og konsekvensutredning av planlagt utvikling av GID 1/7, da denne delen av plantiltaket ikke samsvarer med overordnet plan.

Planprogram med plankart og sjekklister for ROS-analyse ble oversendt Melhus kommune for politisk vurdering den 20. desember 2016. Forventet behandlingstid for fastsettelse av planprogram og politisk vurdering er 10 uker.

### 2.1 Melding om igangsatt regulering med planprogram

Melding om planoppstart med planprogram ble utsendt til naboer, offentlige instanser og berørte interesser den 13.01.2017 og kunngjort i Trønderbladet den 17.01.2017. I tillegg ble meldingsbrev med planprogram og tilhørende dokumentasjon tilgjengeliggjort på IKON sine hjemmesider: [www.ikon.as](http://www.ikon.as). Frist for merknader/innspill på planprogram og planoppstart ble satt til den 27.02.2017

### 2.2 Fastsetting av planprogram

Planprogram for Øysand Næringsområde ble behandlet i formannskapsmøte den 09.05.2017. Formannskapsmøte stemte da over tre alternativer, hvorav rådmannens innstilling om å ikke fastsette planprogrammet fikk ingen stemmer. Alternativ 1 med fastsetting av planprogram og innarbeidelse av kulturminner i konsekvensutredningen fikk 7 stemmer, mens alternativ 2 hvor fastsettelse av planprogram betinger avgrensning av arealet på eiendom 1/7 mot dyrkamark fikk 4 stemmer. Formannskapet i Melhus kommune fattet dermed følgende vedtak i møte den 09.05.2017, sak67/17:

*«Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §4-1 og § 12-9 å fastsette planprogram for næringsområde Øysand, datert 19.04.17 med vedlegg. For å sikre tilstrekkelig utredningsbehov i forbindelse med konsekvensutredningen skal*

*følgende innarbeides i tabell i. Kulturminner og kulturmiljø. Sør-Trøndelag fylkeskommune stiller krav til arkeologisk feltregistrering innenfor planområdet, for å avklare forholdet til automatisk fredede kulturminner.»*

### 3.0 Overordnet plansituasjon

Melhus kommune har i gjeldende kommuneplan (KPA) begrenset arealer som egner seg for videre utvikling og etablering av nærings- og industriarealer. Etter kommunens delmål 1.7 i kommuneplanens samfunnsdel 2025 skal Melhus kommune tilrettelegge for utvikling av både store og små bedrifter samt øke antall arbeidsplasser i kommunen.

Planlagt tiltak ønsker å frigjøre mer arealer til næringsformål og samtidig tilrettelegge for etablering av ca. 50-60 nye arbeidsplasser i Melhus kommune. På denne måten bidrar planforslaget til måloppnåelse med økt antall arbeidsplasser i kommunen. Arealer i tilknytning til foreliggende reguleringsplan med KU, er i en naturlig tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet.

### 3.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planområdets arealer i tilknytning til GID 1/140 er i gjeldende arealdel for Melhus kommunes kommuneplan (KPA) avsatt til næringsformål. Arealet på naboeiendommen GID 1/7 er i KPA (kommuneplanens arealdel) avsatt til fremtidig LNF-formål.

I forbindelse med sist rullering av kommuneplanens arealdel ble LNF-arealene øst for området foreslått avsatt til næringsområde. Fylkesmannen fremmet innsigelse på denne utvidelsen, grunnet jordvern. Dette endte opp som en meglings sak hos kommunaldepartementet. Fylkesmannen fikk medhold av departementet i avgjørelse utstedt oktober 2015:



*Bilde 1: Illustrerer planavgrensning til foreliggende reguleringsplan med avsatt arealformål i gjeldende KPA. Planavgrensningen er vist med tykk, rød linje.*

*«Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner ikke næringsområde B på Øysand i kommuneplanens arealdel for Melhus kommune 2013-2025. Departementet legger vekt på at det ikke er dokumentert et tilstrekkelig samfunnsmessig behov for å tillate omdisponeringen av verdifull matjord og at området kan bidra til ytterligere press mot nærliggende arealer. [...] Innsigelsen fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er dermed tatt til følge.»*

Planforslaget samsvarer derfor kun delvis med overordnet plan.

## 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet grenser mot vedtatt reguleringsplan for E39 Øysand – thamshavn parsell udduvoll – skaun, og vil berøre eksisterende reguleringsplan da planlagt adkomstveg vil gå via regulert adkomstveg i eksisterende plan.

Følgende eksisterende reguleringsplaner ligger i nærområdet:

- PlanID: 2001013 E39 øysand – thamshavn parsell udduvoll – skaun
- PlanID: 2003006 E39 øysand – thamshavn reg endring lokalveg øysand
- PlanID: 2013001 Eiendommene gnr./bnr. 1/40, 1/9 og 1/131 – næring/kontor/industri

## 4.0 Dagens arealbruk

Arealet tilhørende eiendom GID 1/140 driftes i dag som jordbruksområde, mens 7 daa av de aktuelle arealer på naboeiendommen på GID 1/7 benyttes i dag som utvendig lager etter at området fungerte som steinbrudd i forbindelse med arbeider i tilknyttet Gaula på 1980-tallet. Resterende av de aktuelle arealene på eiendom GID 1/7 benyttes i dag som jordbruksarealer.

Planområdet ligger i tilknytning til etablert næringsvirksomheter, vest for planavgrensningen, og vil derfor fungere som en forlengelse og utvidelse av eksisterende virksomheter innenfor Øysand området.

## 5.0 Reguleringsplanen

### 5.1 Generelt

Planområdet utgjør et areal på ca. 18,9 daa, og utarbeides som detaljregulering med konsekvensutredning. Øysand Næringsområde tilknyttes eksisterende næringsområde med tilhørende adkomst via Kv1075, Øybergvegen, som ligger like sør for Europaveg 39.

Feltet vil inneholde:

- Næring/tjenesteyting	areal ca.	6,5 daa
- Industri	areal ca.	0,2 daa
- Lager	areal ca.	10,0 daa
- Kjøreveger	areal ca.	1,7 daa
- Annen veggrunn – grøntareal	areal ca.	0,5 daa

### 5.2 Bebyggelsen

Innenfor arealformål BKB\_01 tilrettelegger planforslag for oppførelse av næringsbygg på maksimalt 12 meter, hvor bygningens øverste etasje skal kunne tilrettelegges for mer allmenntilgjengelig formål som en bedriftskantine som skal kunne tjene næringsvirksomhetene på Øysand. Resterende arealer i bygget vil benyttes som kontorlokaler. Vedlagt utomhusplan dat. 06.11.2018 illustrerer mulig plassering og parkeringsløsning for næringsbygg innenfor BKB ved en maksimal utnyttelse av planområdet.

Arealer innenfor BL\_01 skal videreføre dagens bruk av område og benyttes til utvendig lager. Deler av BL\_01 berøres av faresone for skred mot skjæringsfot ved bruddkant. Med mindre sikringstiltak av bruddvegg oppgitt i rapport på skredfarevurdering dat. 13.12.2017 gjennomføres, skal ikke arealer som

inngår i faresone benyttes til lagervirksomhet. Grad av sikringstiltak er førende for hvor mye av arealet som frigis til lagervirksomheten.

Det skal ikke oppføres bebyggelse innenfor arealformål BL\_01 på eiendom GID 1/7.

Eksisterende arealbruk videreføres innenfor arealformål BI\_01.

### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg

Kjøreveg innenfor planområdet er gitt følgende dimensjonering iht. Melhus kommunes vegnorm for adkomstveg:

Veg:	Bredde kjørebane:	Bredde skulder:	Total vegbredde:
f_SKV	6,0m	0,5m	7,0m

Planområdets adkomstveg legges til eksisterende vegtrasé, Øybergvegen, som krysser eiendommen GID 1/127. Vegtrasé som går over eiendommen GID 1/127 skal gjennom plantiltak strammes inn.

Tilstrekkelig frisikt dimensjoneres etter kravene gitt i Vegvesenets håndbok N100, for avkjørsler. Iht. fig. E.26 i kap. E.1.4.2 i håndbok N100 vil plantiltakets frisiktzone for avkjørsel inn mot BI\_01 reguleres etter følgende dimensjoner:

- $L_1 (= L_s) = 45 \text{ m}$
- $L_2 = 4 \text{ m}$

Internvegens svingradier er dimensjonert for å være tilstrekkelig for vogntog.



Bilde 2: viser sporingskurver for vogntog.

#### Parkering

Iht. Melhus kommunes parkeringsvedtekter (vedtatt 05.10.2006) skal parkeringsdekning for industri- og næringsarealer være iht. følgende krav:

Parkering per 100 m<sup>2</sup> nærings-/industribygg:

- Bil: 1,2 parkeringsplasser
- Sykkel/moped: 1,0 parkeringsplasser

Med maksimal utnyttelse av arealformål BKB vil total areal næringsbygg være 6 300 m<sup>2</sup>. Iht. Melhus kommunes parkeringsvedtekter skal det innenfor BKB tilrettelegges for følgende parkeringsplasser:

- Bil: 76 parkeringsplasser

- Sykkelmoped: 63 parkeringsplasser

#### Annen veggrunn - grøntareal

Det er avsatt områder til annen veggrunn – grøntareal langs kjøreveg SKV1. Områdene skal benyttes til drift av kjøreveg og trasé for tekniske anlegg i grunnen.

## **5.4 Reguleringsformål**

Området foreslås regulert til:

#### Planloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg

- Næring/tjenesteyting
- Industri
- Lager

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal

#### Planloven § 12-6:

- Sikringsone (frisikt)
- Faresone – Skredfare 1/100
- Faresone - Høyspenningsanlegg



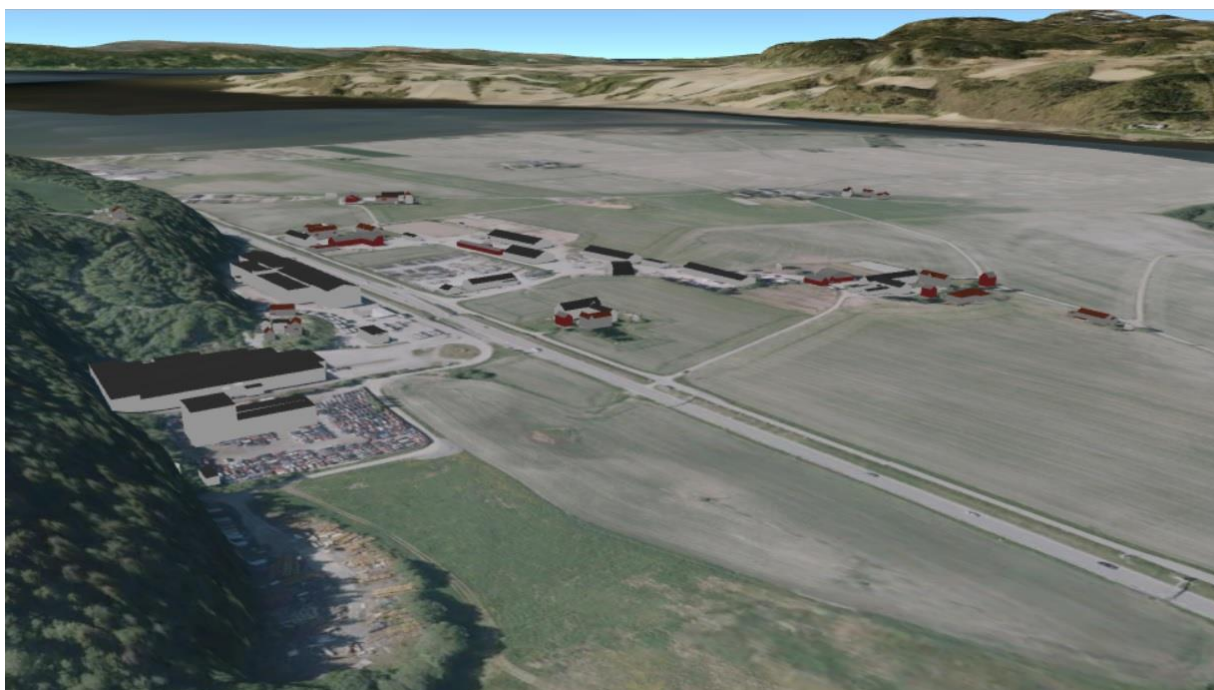
## 6.0 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Plantiltaket samsvarer delvis med overordnet plan. Grunnet omreguleringens konsekvens for dyrkamark og uoverensstemmelse med overordnet plan, er det stilt krav om planprogram med konsekvensutredning. For ytterligere informasjon, se kapittel 3 *Overordnet plansituasjon*.

### 6.2 Landskap

Planområdet er lokalisert på Øysand i Melhus kommune. Øysand ligger ved Gaulosen i Korsfjorden, som er en del av Trondheimsfjorden. Øysand består hovedsakelig av et flatt, jordbrukssterreng med spredt boligbebyggelse og et større næringsområde sør i området. Det flate jordbrukslandskapet brytes opp av Gaula, som bukker seg gjennom området og renner ut i Trondheimsfjorden i vest, og sør- og nordliggende fjellrygger og knauser.



*Bilde 3: viser planområdet i venstre hjørnet, med landskapsformasjoner både innenfor planområdet og omkringliggende områder. Illustrasjonen er hentet fra Norkarts karttjeneste med 3D visualisering.*

Planområdet er lokalisert sør i Øysandområdet, øst for eksisterende næringsområde, like nedenfor en sørliggende høyderygg. Fra høyderyggen er det en fjellskjæring på ca. 20 m ned til planområdet. Skjæringen er et resultat fra tiden da området ble benyttet som steinbrudd. Fra fjellskjæringen stiger terrenget opp til høyderygg som flater ut på ca. 125 moh. Store deler av planområdet består i dag av dyrkamark, med unntak av sørøstliggende del, tilhørende det tidligere steinbruddet, som benyttes til utendørs lagring av krandeler.

### 6.3 Stedets karakter

Et sentralt karaktertrekk ved Øysand er Europaveg 39 som deler området i to. Nordsiden av E39 domineres av jordbrukslandskap med spredt gårdsbebyggelse, mens sør for E39 er et mer sammensatt

karakteruttrykk med både dyrkamark, nærings- og industrivirksomhet og et mer kupert terreng med fjellknauser.



Bilde 4: Bildet over og under er hentet fra google-maps og illustrerer bebyggelsesstruktur og andre karaktertrekk på Øysand.

Gårdsbebyggelsen på Øysand er oppført i en tradisjonell byggestil med tilhørende driftsbygninger, mens nærings- og industribebyggelsen ved planområdet har et mer industrielt uttrykk.

## 6.4 Kulturminner og kulturmiljø



Bilde 5: Utstrekning på automatisk fredet kulturminne, hentet fra kulturminnedatabasen Askeladden. Planområdets ca. avgrensning er markert med rød linje.

Innenfor sørvestlige del av eiendommen GID 1/140 er det i Riksantikvarens database for kulturminner, *Askeladden*, registrert et automatisk fredet kulturminne som berøres av planforslaget. Registrert kulturminne består av en skrottpipp tilhørende det middelaldersteinsbruddet Svardammen på Øysand. Fra steinbruddet ble det brutt stein til byggingen av Nidarosdomen.

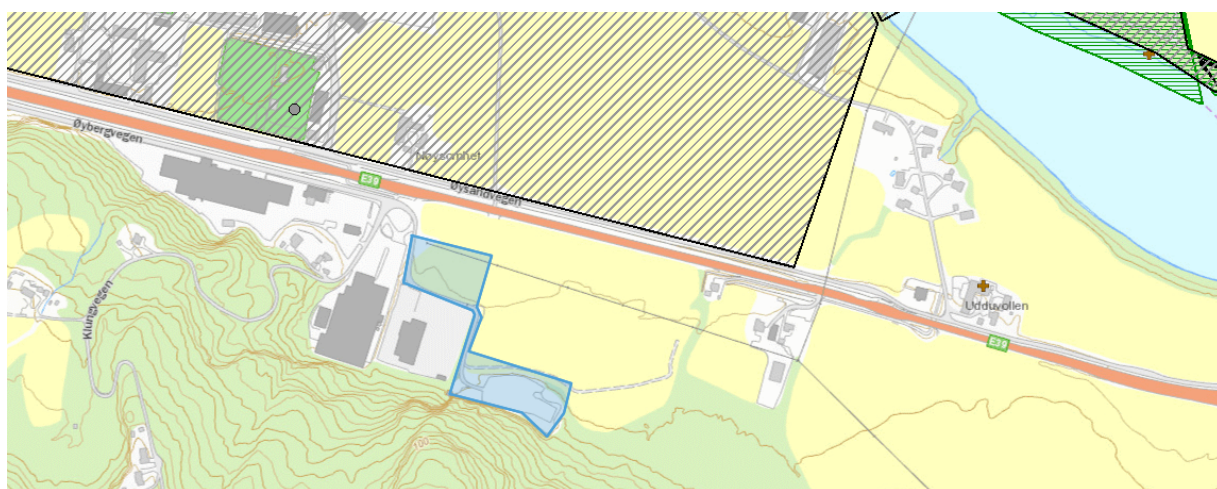
Grunnet potensiale for at det automatisk fredete kulturminnet kan ha større utstrekning enn registreringen viser, samt potensiale for nye funn av kulturminner under markoverflaten er det gjennomført en arkeologisk registrering innenfor planområdet.

Arkeologisk registrering er utført av Sør-Trøndelag fylkeskommune. Resultat fra undersøkelsen ble videreformidlet i brev fra fylkeskommunen dat. 07.09.2017. Undersøkelsens formål var å kunne påvise og avgrense det middelaldersteinsbruddet. Gjennomført arkeologisk registrering viste at det siden registreringen av kulturminnet har skjedd en rekke moderne tiltak som har medført at spor fra det middelaldersteinsbruddet har gått tapt. Det ble derfor ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket vil komme i konflikt med. Vernestatus til massetippen er nå endret fra automatisk fredet kulturminne til fjernet.

Fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten iht. kulturminnelovens §8. Dersom det under arbeid med planområdet skulle komme frem noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen, som rette myndighet, varsles. Varslingsplikten skal formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i planområdet.

## 6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.



Bilde 6: er hentet fra Miljødirektoratets naturbase og viser funn av viktige naturtyper og arter som grenser mot planområdet. Planområdets lokasjon er markert med blått polygon og viser at det ikke er gjort funn av viktige arter og naturtyper med stor og særlig stor forvaltningsinteresse.

Verken Miljødirektoratets *naturbase*, eller Artsdatabankens *Artskart* viser funn av viktige naturtyper og/eller arter, som har stor eller særlig stor forvaltningsinteresse. Plantiltak vil av den grunn ikke komme i direkte konflikt med viktige naturtyper, flora, fauna eller biologisk mangfold i området. En videre vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 vil av den grunn ikke være nødvendig.

## 6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Aktuelle arealer er ikke i dag benyttet til rekreasjon for innbyggerne på Øysand. Plantiltakets fremtidige formål og utvikling av planområdet er av den karakter at fremtidig arealer avsatt til rekreasjon ikke vil være et krav til planarbeidet.

Plantiltaket vil derfor ikke påvirke fremtidige rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk av planområdet.

## 6.7 Trafikkforhold

Planområdet ligger lokalisert sør for Europaveg 39, Øysandvegen, og tilknyttes eksisterende næringsområde med tilhørende adkomstveg via den kommunale vegen Øybergvegen. Fra planområdet er det ca. 6 km kjøreveg til nord- og sørgående Europaveg, E6. Lokaliseringen av planområdet er etter tilgjengelig infrastruktur ideelt for etablering av planlagt næringsvirksomhet.

Langs Kv 1075, Øybergvegen, er det ingen registrerte trafikkulykker i vegvesenets databaser. Derimot er det langs E39 registrert flere alvorlige ulykker der det også har forekommet dødsulykker mellom

møtende biler. Øybergvegen både kobler seg på E39 gjennom påkjøringsramper og går over Europavegen i Øysandkrysset, samtidig vil byggegrenser innenfor planområde sikre at ny bebyggelse ikke kommer nærmere Europavegen enn 50 m fra vegens senterlinje. Plantiltaket vil dermed ikke påvirke trafiksikkerheten ved E39. E39 har en øvrig fartsgrense på 80 km/t og en registrert ÅDT (årsdøgntrafikk) for 2016 på 12300 hvorav 13% av disse var lange kjøretøy. Kv 1075 har en øvrig fartsgrense på 50 km/t.

Med utbygging av planområdet vil det medføre økt trafikk på både E39 og Kv 1075, med etablering av kontorer og lagring av anleggsmaskiner innenfor arealer på GID 1/7.

### **Myke trafikanter – Trygg skoleveg og trygg veg til kollektivholdeplass**

Øybergvegen (Kv 1075) benyttes som skoleveg for eksisterende boliger i tilknytning til veggen, sør for eksisterende og planlagt næringsområde på Øysand. Samme vegstrekning blir også benyttet for adkomst til nærmeste kollektivholdeplass.

Økt trafikk inklusivt økt andel av tyngre kjøretøy langs vegstrekningen, som følge av utbygging av planområdet vil kunne påvirke trafiksikkerheten til myke trafikanter som ferdes langs veggen. For å ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter skal det gjennomføres nødvendige fartsreducerende tiltak, som etablering av fartshumper. Det skal også sikres et minimum av gatebelysning for myke trafikanter iht. Melhus kommunes vegnorm og veglysnorm.

## **6.8 Barns interesser**

Det planlegges ikke anlagt bebyggelse innenfor planområdet som medfører at barns interesser må vektlegges i planarbeidet.

## **6.9 Sosial infrastruktur**

Tilrettelegging av areal for etablering av ny bedrift med tilhørende stabb på 50-60 personer, vil bidra til økt sysselsetting og økt antall arbeidsplasser i Melhus kommune. Økt antall arbeidsplasser vil samtidig medføre økt inntekt for kommunen, som kan komme samfunnet til gode.

## **6.10 Universell tilgjengelighet**

Området er forholdsvis flatt og vil kunne tilrettelegges godt for universell tilgjengelighet. Generelt legges krav i TEK10 til grunn for universell utforming av bygninger.

## **6.11 Energibehov – energibruk**

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

## **6.12 Jordressurser/landbruk**

Utbygging av planområdet vil medføre en omdisponering av eksisterende jordbruksområde. Jordbruksarealer innenfor eiendommen GID 1/140 vil bygges ned, samt ca. 3 daa av det totale arealet

som benyttes til jordbruksformål i dag innenfor GID 1/7, vil omdisponeres til lagerområde. Til sammen utgjør plantiltaket en omdisponering av ca. 9,5 daa jordbruksarealer.

Av aktuelle arealer som med plantiltaket omdisponeres fra LNFR-formål til næringsformål på eiendommen GID 1/7, var disse opp til vurdering i forbindelse med rullering av KPA (kommuneplanen). Saken endte da opp i mekling hos departementet, som konkluderte med at det ikke var ønskelig å etablere næring på de aktuelle arealene mot øst. Dette for å hindre en bit-for-bit-nedbygging av jordbruksarealer.

Av omdisponerte jordbruksarealer er 6,5 daa av disse avklart i overordnet plan.

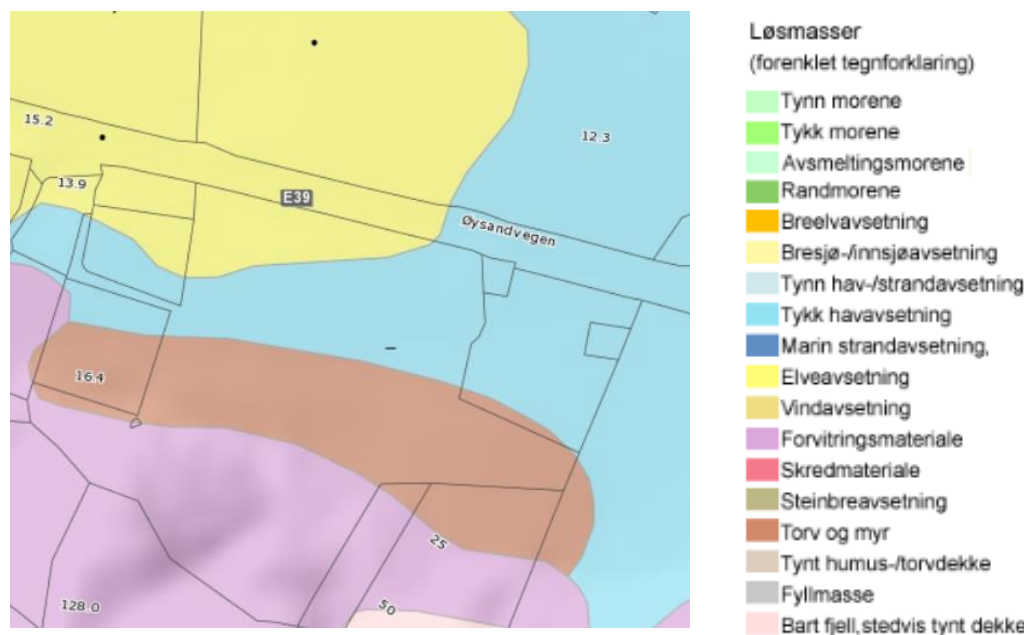
## 6.13 Teknisk infrastruktur

### Vann- og avløp

Vann- og avløpsnett på Øysand er godt tilrettelagt for den fremtidige utbyggingen av Øysand Næringsområde. Det er fremlagt 110mm PVC vannledning, 160mm PVC spillvannsledning og 300mm betong overvannsledning til tomteområdet BKB\_01.

For nærmere beskrivelse av vann- og avløpsløsninger, se vedlagt VAO-rammeplan.

## 6.14 Grunnforhold



Bilde 7: Hentet fra NGUs databaser og illustrerer fordelingen av ulike løsmasser innenfor planområdet. Planområdets ca. avgrensning er markert med rød linje.

NGUs kartdatabaser viser at planområdet er sammensatt av fire ulike typer avsetninger. Planområdets arealer på eiendommen GID 1/140 består av elveavsetning og tykk havavsetning. Elveavsetningen består av sand- og grusmasser og har en mektighet fra 0,5 m – 10 m. Elveavsetningene etableres ofte i elvesletter, terrasser og vifter. Den tykke havavsetningen kan ha en mektighet fra 0,5 – flere titalls meter og har få eller ingen fjellboltninger. Massene består hovedsakelig av fin kornete marine avsetninger og omfatter i tillegg skredmasser fra kvikkleireskred.

Arealene innenfor eiendommen GID 1/149 som berøres av tiltaket består av torv og myr samt forvittringsmateriale. Torv og myr har en mektighet større enn 0.5 m og består som regel av organisk jord dannet av døde planterester. Arealer innenfor eiendommen GID 1/7 er det torv og myr som dominerer, mens arealer helt sør i planområdet består av løsmasser som er dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbrytning av berggrunnen.



*Bilde 8: viser bruddveggen som er vurdert mtp. skredfare. Lagerområdets plassering er markert med en rød oval.*

Rambøll har på vegne av tiltakshaver utarbeidet en stabilitets- og skredfarevurdering av bruddvegg bak planområdet. Vurderingene ble utført i november 2017 og er presentert i rapport dat. 13.12.2017. For planlagt tiltak er sikkerhetsklasse S1 med fastsatt faresone 1/100 iht. TEK 17, lagt til grunn for skredfarevurderingene.

Bruddveggen over planlagt lagerområde på GID 1/7 viser folierte bergmasser med horisontale sprekkdannelse i foliasjonsretningen. Det er også flere overhengende partier der bergmassen mangler støtte i fot. Det konkluderes derfor med at utfall av bergmasse er mulig.

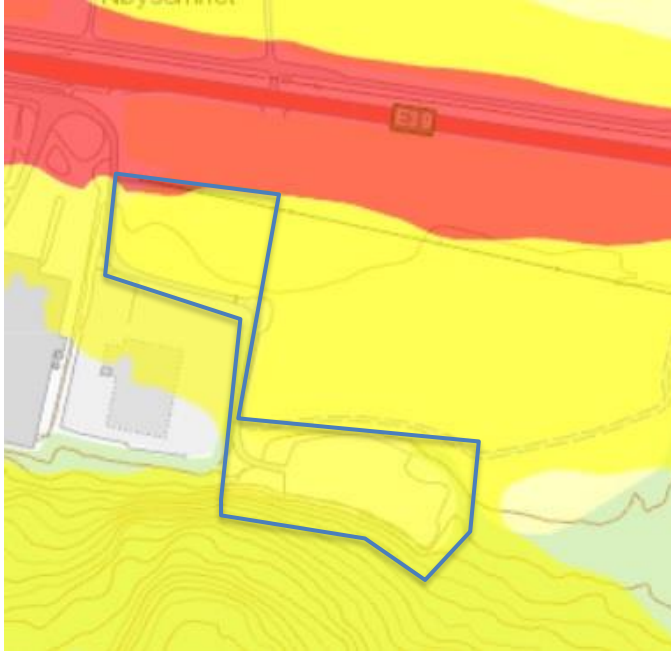
Med grunnlag i utført stabilitets- og skredfarevurdering har Rambøll fastsatt en faresone 1/100 som går ca. 15 m ut fra bruddveggenes skjæringsfot på eiendom GID 1/7. Med enkle tiltak kan faresonegrensen trekkes tilbake ca. 5 m. Dersom det utføres ytterligere sikringstiltak, kan faresonegrense 1/100 flyttes ytterligere nærmere skjæringsfoten. Tiltakshaver er beredt på å gjøre de nødvendige tiltak for å frigi hele området til planlagt arealformål.

## 6.15 Forurensning

### Luftforurensning

Aktuelle firma for planområdet vil trolig ikke medføre utslipp av svevestøv til luft.

Eventuelle fremtidige industri- og næringsvirksomheter som vil generere utslipp til luft skal søke om tillatelse iht. forurensningslovens bestemmelser, jf. veileder for søknad om tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven TA 3006/2012.



Bilde 9: Støykart over planområdet, hentet fra GISLINK kartportal.  
 Ca. planavgrensning er vist med blå linje

### Støy

Hele planområdet berøres i dag av gul støysoner fra Europaveg 39, i tillegg ligger deler av eiendommen GID 1/140 innenfor rød støysoner.

Næringsbebyggelse innenfor GID 1/140 skal oppnå tilfredsstillende støykrav i byggesak. Om nødvendig skal det oppføres støyskjerming mot kontor- og næringsbebyggelse.

Plantiltak vil innenfor GID 1/140 tilrettelegge for næringsbygg som vil benyttes til kontor og servicevirksomheter for ca. 55 ansatte. Arealer i tilknytning til GID 1/7 vil benyttes til lagring av anleggsmaskiner. Utenom selve byggeperioden vil det ikke bedrives anleggsvirksomheter innenfor planområdet. Den økte trafikkmengden til kontorbygg og for lagring av anleggsmaskiner, synes ikke å være så stor at det vil påvirke det totale støybildet i nevneverdig grad.

## 6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av flere arbeidsplasser i Melhus kommune vil gi økte skattbare inntekter til kommunen. Det vil ikke være noen kommunale utgifter i tilknytning til opparbeidelse av eiendom og etablering av bedrift.

## 6.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Aktuell bedrift representerer ikke konkurranse for allerede etablerte næringer og andre virksomheter i området. Plantiltak vil derfor ikke medføre negative konsekvenser for næringsinteressene i området.

## 6.18 Interesse motsetninger

Med et vedtak om å gå mot kommunens forslag til å innlemme de aktuelle arealene på eiendom GID 1/7 til næringsformål til fordel for LNF-område ved rullering av overordnet plan, viser Departementet at jordvernet er en sterk interesse motsetning til tiltaket. IKON Arkitekt og Ingeniør AS, sammen med tiltakshaver, mener gjennom både dagens reelle bruk av arealene og vedlagt lys- og skyggeanalyse, at interesse motsetningene mellom jordvernet og næringsformålet ikke er tungtveiende, da den reelle dyrkamarka som berøres av planforslaget er på knappe 3,5 daa og har dårlige vekstvilkår på grunn av dårlige solforhold.

## 7.0 Konsekvensutredning (KU) av Øysand Næringsområde

Melhus kommune har stilt krav om planprogram og KU av foreliggende planforslag for Øysand Næringsområde.

Alle reguleringsplaner som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn omfattes av forskrift om *konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven* (FOR-2014-12-19-1726). Forskriften skiller mellom planer som alltid skal behandles/konsekvensutredes (§2), og planer som skal vurderes nærmere om nødvendigheten for konsekvensutredning (§3). Reguleringsplaner som alltid skal behandles etter forskriften gjelder bl.a. områdereguleringer og detaljreguleringer på mer enn 15 daa og omfatter nye områder til utbyggingsformål jf. §2, bokstav d. Ved vurdering av størrelsen skal det tas utgangspunkt i hele planområdet. Foreliggende planforslag har et planområde på 17 daa som omfatter nytt areal til utbyggingsformål for næring. Krav om planprogram og KU vil derfor utløses av plantiltak.

Behovet for planprogram og KU har også blitt vurdert etter forskriftens §3, da plantiltakets arealer som ikke er i tråd med overordnet plan omfatter mindre enn 15 daa. Jf. forskriftens §2, bokstav b skal detaljreguleringer på inntil 15 daa, som innebærer endringer av kommuneplan eller områdereguleringer, vurderes nærmere. Planforslaget innebærer en endring på 10 daa som ikke er i samsvar med overordnet plan, og vil være en endring av kommuneplanen og skal vurderes nærmere etter forskriftens vedlegg III. Planforslaget faller her inn under bokstav h, større omdisponering av LNF eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomheten. Melhus kommune vurderer de aktuelle arealene til å være av stor landbruksmessig betydning da kvaliteten på dyrkamarka øst for planområdet har svært god kvalitet og dermed er av stor betydning.

I forbindelse med rulleringen av KPA ble det aktuelle området vurdert og saken endte opp i mekling hos departementet. Resultatet fra meklingen i departementet viser at det ikke er ønskelig å gi aksept for en utvikling av næringsområde mot øst – arealer innenfor eiendom GID 1/7 – for å unngå tilrettelegging av en bit-for-bit utvikling av næringsområder som ikke er avklart i overordnet plan.

### 7.1 Planprogrammets krav til KU

Utredningen av plantiltaket vil baseres på eksisterende kunnskap, samt eksisterende rammebetingelser gitt i nasjonale- og kommunale føringer. Blant rammebetingelsene på nasjonalt nivå ligger føringer gitt i plan- og bygningsloven, jordvernloven, naturmangfoldloven og kulturminneloven, mens de kommunale føringene ligger i kommuneplanens arealdel for Melhus kommune 2013-2025, vedtatt desember 2014.

*Tabell 1: oversikt over utredningstema og -metode iht. planprogrammets krav til KU for reguleringsplan for Øysand Næringsområde*

Utredningstema	Utredningsbehov	Metode	Vurdere
Jordbruk/dyrkamark	Plantiltakets innvirkning på dyrkamark:  GID 1/7 består av både jordbruksareal og lagerområde (tidligere steinbrudd). Ca. 3 daa av eksisterende jordbruk på eiendommen vil berøres av plantiltak.	Undersøke jordkvalitet i området – bruk av eksisterende kunnskap på Miljøstatus.  Gjennomføre lys-skygge analyse av jordbruksarealet innenfor planområdet. Måles i faste tidspunkt under vår- og sommermånedene.	Sammenhengen med omkringliggende områder  Samfunnsnytte  Mulighet for bit-for-bit nedbygging av jordbruk



Ras-/skredfare	Hvorvidt planområdet er utsatt for ras og skred:  Arealer tenkt til lagervirksomhet på eiendommen GID 1/7 ligger nedenfor en overhengende fjellskjæring.	Vurdere stabilitet av eksisterende bruddvegg og skredfare fra bratt terreng.  Kartlegging i felt utført av Rambøll, Seksjon for skred og snøteknikk.	Stein/bergkvalitet  Bruddutforming  Visuell utforming
Kulturminner og kulturmiljø	Innenfor planområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne. Det er grunnlag til å tro at kulturminnet kan strekke seg utover tidligere registrerte arealer og det vil derfor være viktig at dette kulturminnet sikres og avgrenses.  Sør-Trøndelag fylkeskommune vurderer det også til å være sannsynlig for funn av automatisk fredede kulturminner skult under markoverflaten.	Arkeologisk feltregistrering med bruk av maskinell søkesjaktning.	Fastsette utstrekning på registrert kulturminne.  Ved eventuelle funn av kulturminner: - Fastsettelse av hensynssone - Eventuelt søke om dispensasjon fra kulturminneloven.

Med unntak av arkeologisk registrering og geoteknisk vurdering, vil datagrunnlag for analyse og vurdering av tiltakets innvirkning på utredningstema vist i tabell 1, basere seg på eksisterende kunnskap og datagrunnlag.

I arbeidet med arkeologisk undersøkelse av planområdet vil fylkesarkeolog benytte seg av maskinell søkesjaktning, hovedsakelig på arealer i dyrka mark. For en sikker dokumentering av tykkelse av skrottepp, vil det i dette tilfelle være nødvendig å grave sjakter med dybde opp til 2-3 meter.

## 7.2 Virkninger av enkeltområder

Plantiltaket vil ha innvirkning på flere enkeltområder, samtidig som enkeltområder vil kunne ha innvirkning på det endelige resultatet for plantiltaket. Enkeltområdene som berøres mest av plantiltak er listet opp i tabell 1, og vil være tema for de ulike alternativenes virkninger.

Virkningene på de ulike enkeltområdene vil i begge alternativ presenteres i et trafikklys-fargesystem, som illuderer de ulike gradene av konsekvens.

	= liten negativ, ingen eller positiv konsekvens
	= middels eller usikker negativ konsekvens
	= stor eller svært stor negativ konsekvens

### Automatisk fredet kulturminne

Arkeologisk registrering er gjennomført. Grunnet modernisering innenfor planområdet, er det ikke påvist funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Status på tidligere registrert automatisk fredet kulturminne er nå satt til fjernet.

Endret status på kulturminnelokaliteten innenfor planområdet resulterer i at hverken 0-Alternativet eller Alternativ 1 vil komme i konflikt med kulturminneinteressene. Ved gjennomføring av plantiltak i Alternativ 1, skal den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens §8 være gjeldende ved opparbeidelse av eiendommen. Dette gir kulturminneinteressene en ekstra sikringsbuffer.

### 0 – Alternativet

#### Øysand Næringsområde – konsekvensutredning

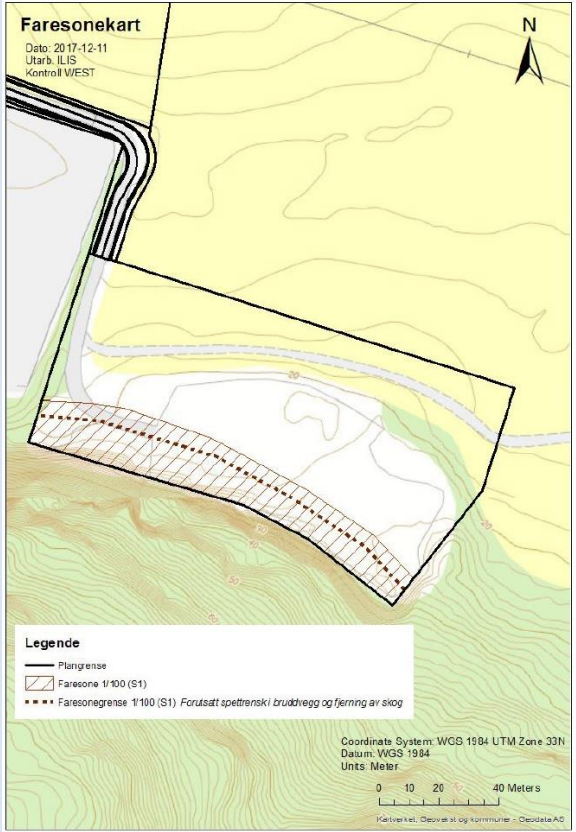
Dagens formål: *LNF og Næring*  
 Foreslått formål: *LNF og Næring*  
 Arealstørrelse: *ca. 18,9 daa*  
 Forslagsstiller: *Melhusbygg AS*

**Beskrivelse:**

0 – alternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon og at arealformålene iht. overordnet plan forblir uendret.



Tema	Konsekvens	Forklaring (kunnskapsgrunnlag) usikkerhet
Jordbruk/dyrkamark		Jordbruksarealer omdisponeres ikke, og kan fortsatt benyttes til jordbruksformål.
Ras-/skredfare		Geoteknisk vurdering fastsetter en faresonegrense ca. 15 m ut fra skjæringsfot til bruddvegg iht. sikkerhetsklasse S1. Området nærmest bruddvegg kan ikke benyttes til lagerområde uten sikkerhetstiltak.

		<p>Etter 0-alternativet vil ikke planområdet utvikles iht. planforslag. Av hensyn til risiko for liv og helse ved et potensielt ras fra steinbrudd, bør eksisterende bruk av område med lagring av kranbler trekkes utenfor gitt sikringsone.</p> 
Kulturminner		<p>Automatisk fredet kulturminne – steintipp fra det middelalderiske steinbruddet «Svartedammen» - er registrert innenfor planområdet. Gjennomført arkeologisk undersøkelse av Sør-Trøndelag fylkeskommune viser at det er skjedd en rekke moderne tiltak som har resultert i at kulturminnet er blitt fjernet. Kulturminneinteresser berøres ikke.</p>

### Samlet vurdering av 0 – alternativet

Området ligger i tilknytning til eksisterende næringsvirksomheter, på arealer benyttet til jordbruk og utelagring av anleggskraner. De aktuelle arealene er i overordnet plan avsatt til nærings- og LNFR-formål. 0 – alternativet representerer ingen omdisponeringer av dagens bruksformål og vil derfor ikke gi utfordringer for jordvernet da forhold vedrørende *jordbruk/dyrkamark* og *kulturminner* vil beholdes lik dagens situasjon.

Vedrørende *skredfare* vil det ved dagens situasjon for planområdet være tiltak av hensyn til sikkerhet rundt skred, da faresone for skred er trukket inn på arealer som også i dag benyttes til lagervirksomhet.

## Alternativ 1

### Øysand Næringsområde – konsekvensutredning

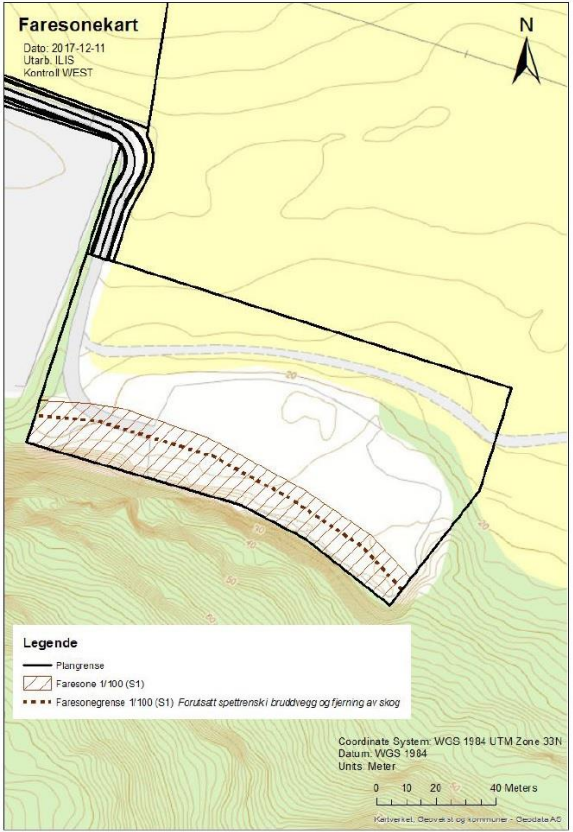
Dagens formål: *LNF og Næring*  
 Foreslått formål: *Næring, Lager og allmennyttig funksjoner*  
 Arealstørrelse: *Ca. 18,9 daa*  
 Forslagsstiller: *Melhusbygg AS*

#### Beskrivelse:

Etter alternativ 1 vil planområdet utvikles iht. foreliggende plankart for Øysand Næringsområde dat. 12.06.2018. Dette omfatter en full utbygging av eiendommen GID 1/140 og en utbygging/utvikling av ca. 10 daa av sørvestliggende arealer av eiendommen GID 1/7.



Tema	Konsekvens	Forklaring (kunnskapsgrunnlag) usikkerhet
Jordbruk/dyrkamark		<p>Realisering av alternativ 1 medfører omdisponering av jordbruksarealer på begge eiendommene, samt omdisponering av LNF-område innenfor eiendom 1/7.</p> <p>Størrelse dagens dyrkamark: 61,2 daa          Størrelse på gjenværende, sammenhengende dyrkamark: 51,2 daa.</p> <p>Etter endt utbygging vil gjenværende jordbruksarealer være på ca. 51,2 daa. De gjenværende jordbruksarealene vil da ligge mellom eksisterende bolig og næringsområde.</p> <p>Jordkvaliteten innenfor området er på miljøstatus.no registrert som både god og svært god. Jordbruksarealene som berøres av plantiltak er hovedsakelig av svært god jordkvalitet. Til tross for at det er registrert god jordkvalitet i område, er mesteparten av arealet innenfor GID 1/7 som ikke samsvarer med overordnet plan, benyttes allerede i dag til utvendig lagervirksomhet, som er iht. intensjon med plantiltak. Virksomheten med utvendig lager har medført at mye av arealene innenfor 1/7 allerede har svekket jordkvalitet, hvor det vil ta lang tid å gjenopprette et god drift av den hardpakka jorda. Ut fra dagens situasjon vil ikke virkningen av tiltak utgjøre en konsekvens for mer enn 3,5 daa dyrkamark.</p> <p>Lys og skyggeanalyse, vedlagt i rapport <i>Sol- og skyggestudie</i> dat. 27.04.2018, viser at arealer på eiendom 1/7, like nedenfor bruddvegg blir mest rammet av skygge som kastes av steinbruddet på den tiden av året når sola står lavt. Når sola står høyt på himmelen er lys- og solforholdene til dyrkamarka gode, også på arealer innenfor GID 1/7.</p>

		<p>Per dags dato er det tre gjenværende jordlapper på Øysand, nord for E39 Øysandvegen. Plantiltak vil resultere i at dyrkamarka nordvest på Øysand reduseres i størrelse, men vil ikke medføre en ytterligere fragmentering av dyrkamarka. Etter dagens situasjon er den største andelen av omdisponering av dyrkamark på GID 1/140 allerede avklart i overordnet plan. Plantiltak på arealer på GID 1/7 vil ikke tilsvare en fysisk omdisponering av mer enn ca. 3,5 daa dyrkamark. Plantiltak ansees derfor ikke å medføre et ytterligere press på gjenværende dyrkamark nord for Øysandvegen.</p>
<p>Ras-/skredfare</p>		<p>Geoteknisk vurdering fastsetter en faresonegrense ca. 15 m ut fra skjæringsfot til bruddvegg iht. sikkerhetsklasse S1. Området nærmest bruddvegg kan ikke benyttes til lagerområde uten sikkerhetstiltak.</p> <p>Sikkerhetstiltak 1: Spettrensk og fjerning av skog som beskrevet i skedrapport dat. 13.12.2017 – faresonegrense kan legges 10 m fra skjæringsfot.</p>  <p>Sikkerhetstiltak 2: boltesikring og montering av steinsprangnett i bruddveggen, eller sette opp steinsprangsgjerde som er designet for å fange nedfall – dersom området skal utnyttes nærmere enn 10 m fra skjæringsfoten.</p>

		Iht. alternativ 1 vil det være behov for å utføre sikkerhetstiltak iht. rapport dat. 13.12.2017 for å kunne utnytte lagerområdet som planlagt. Grad av tiltak vil avhenge av utnyttelse som endelig avgjøres i byggesak. Tiltakshaver har signalisert at det er ønskelig å gjøre påkrevd tiltak for å kunne bruke hele det avsatte arealet innenfor GID 1/7.
Kulturminner		Automatisk fredet kulturminne – steintipp fra det middelalderske steinbruddet «Svartedammen» - er registrert innenfor planområdet. Gjennomført arkeologisk undersøkelse av Sør-Trøndelag fylkeskommune viser at det er skjedd en rekke moderne tiltak som har resultert i at kulturminnet er blitt fjernet. Kulturminneinteresser berøres derfor ikke av tiltak.

### Samlet vurdering av Alternativ 1

Ved realisering av alternativ 1 vil det medføre en omdisponering av ca. 10 daa av arealer som i dag benyttes til jordbruk. Hvorav 6,5 daa av disse, på eiendommen GID 1/140, er innenfor allerede avklarte næringsarealer i overordnet plan.

Store deler av arealer som iht. overordnet plan omdisponeres til nærings- og lagervirksomhet benyttes også i dag til lagervirksomhet. På grunn av bruddveggenes tilstand og fare for steinsprang mot eiendom GID 1/7 vil det være nødvendig å gjennomføre aktuelle sikringstiltak for å kunne gjennomføre ønsket arealbruk iht. sikkerhetsklasse S1 gitt i TEK17.

## **7.3 Planens samlede arealbruksendringer**

Den samlede arealbruksendringen fra dagens situasjon kan deles i to ulike resultater. Iht. overordnet plan vil endret arealbruk tilsvare avsatte næringsarealer innenfor eiendom GID 1/7, til sammen ca. 10 daa. Ca. 7 daa av disse arealene benyttes i dag til utendørslagring av krandeler og vil derfor ikke representere en fysisk endring av faktisk arealbruk. Derfor vil man med utgangspunkt i den fysiske bruken av arealene innenfor planområdet få en total arealbruksendring på 10 daa av dyrkamark som vil benyttes til næringsvirksomhet. Av disse arealene tilhører ca. 6,5 daa av bruksendringene arealer innenfor eiendommen GID 1/140, som allerede er avklart i overordnet plan. Plantiltak representerer derfor en liten til ingen negativ konsekvens for jordverninteressene.

Iht. jordvern.no tilsvarer 1 m<sup>2</sup> med jord mel til ett brød – i all tid. Ved omdisponeringen av jordbruksarealet innenfor planområdet, tilsvarer det et produksjonstap på ca. 10 000 brød.

Av hensyn til ras- og skredfare vil plantiltak bidra til å sikre det rasfarlige området ved bruddskjæring og dermed øke den generelle sikkerheten i området. Plantiltak vil innenfor sikkerhet ha en svært positiv innvirkning på dagens situasjon.

Fylkeskommunens arkeologiske undersøkelser av planområdet avklarte at registrerte kulturminneinteresser har gått tapt i årenes løp. Plantiltak vil derfor ikke ha en innvirkning på kulturminneinteressene.

Ved en vektning av den totale summen av negative og positive konsekvenser i KU vil de positive innvirkningene av plantiltak, med hensyn til samfunnsikkerhet, vekte tyngre enn de negative konsekvensene.

## 7.4 Fremtidig bruk

Det vil iht. planforslag gjennomføres en omdisponering av jordbruksarealer innenfor eiendom GID 1/140. Arealene omdisponeres til næring- og kontorvirksomhet, og er avklart i overordnet plan.

Avsatte arealer innenfor eiendom GID 1/7 viderefører hovedsakelig dagens bruk og virksomhet av området, med utendørs lagring.

Lokalisering av planlagt lager- og næringsvirksomhet utvikler hovedsakelig avklarte arealer i overordnet plan, og samlokaliserer samt fortetter eksisterende næring- og industrivirksomhet. Planområdets lokalisering i nær tilknytning til E39 som hoved transport nett er også svært fordelaktig for planlagt virksomhet. Dette både i forhold til transporteffektivitet og tilgjengelighet for bedriftens virksomhetsområde, samtidig som plassering sparer tettbebygde boligområder for økt trafikk av tyngre kjøretøy.

## 7.5 Oppfølging

Rassikring av bruddkant mot GID 1/7 skal gjennomføres iht. tiltak gitt i rapport om *Stabilitetsvurdering og skredfarevurdering iht. TEK 17*, dat. 13.12.2017.

Plantiltakets arealer innenfor eiendommen GID 1/7 benyttes i dag til utendørs lagring av kraner og krاندeler. Lagring av kraner og krاندeler er ikke direkte oppgitt i Miljødirektoratets faktaark M-813/2017 *Grunnforurensning – bransjer og stoffer* som typiske bransjer og aktiviteter som gir forurensning til grunnen. Det knytter seg likevel en del usikkerhet rundt en slik form for utendørs lagring vedrørende forurensning i grunnen. Ved mistanke om mulig forurensning i grunnen skal det gjennomføres undersøkelser og prøvetaking i grunnen iht. forurensningsforskriftens kap. 2 § 2-4 *Krav om undersøkelser*. Undersøkelsene av grunnen og eventuelle nødvendige tiltak skal gjennomføres før planlagt utvikling av området kan gjennomføres.

## 7.6 Vurderte forslag i planarbeidet

Ved behandling av planprogram i formannskapsmøte var følgende forslag opp til vurdering og ble forkastet av formannskapet:

*«2 Alternativ forslag fra SP, FrP v/forslagsstiller Jorid O. Jagtøyen*

*[...] Arealet på eiendommen 1/7 avgrenses til inntil ca. 7 mål, mot dyrkamark. [...]*»

Alternativet ble forkastet med 3 stemmer mindre enn vedtatt alternativ. Aktuell leietakers arealbehov for å kunne etablere seg i området var samtidig grunnlaget for inkluderte arealer i planavgrensning til fremlagt planforslag. En avgrensning av areal på eiendom 1/7 mot dyrkamark vil dermed forhindre at aktuell leietaker kan etablere seg i området.

## 8.0 Avveining av virkninger

Det er gjort gjennomgående vurderinger av plantiltakets innvirkninger på interesseområder innenfor planområdet og planområdets nærområde. Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 6, kapittel 7 og i vedlagt ROS-analyse, konkluderes det med at summen av fordelene som følger av den planlagte utviklingen og reguleringen er større enn ulempene.

## 9.0 Innkomne merknader/innspill

### 9.1 Merknader/innspill til planprogram og planoppstart

#### **Trønder Energi, brev 06.02.2017**

Trønder Energi bekrefter at det går en 22 kilovolt høyspentlinje gjennom planområdet, som det må tas hensyn til i både prosjekteringsarbeidet og i anleggsperioden.

#### **Tiltakshavers merknad:**

*Merknad er tatt til følge. Hensyn til høyspentlinje er sikret i både plankart og planbestemmelser.*

#### **Mattilsynet, brev 10.02.2017**

Mattilsynet har ikke registrert offentlige eller private drikkevannskilder/nedslagsfelt i området. Det kan likevel finnes privat vannforsyning som Mattilsynet ikke har registrert. Offentlig infrastruktur for vannforsyning kan finnes i området.

Mattilsynet er kjent med at det finnes eiendommer med floghavre på Øysand. Ved eventuell bortkjøring av masser/flytting av maskiner fra området må det sikres at det ikke kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere, for eksempel floghavre.

Ved ROS-analyse av vannforsyning, må alle elementer som tilhører et vannforsyningssystem vurderes.

Melhus kommunes VA-norm skal ivaretas ved eventuell tilkobling til offentlig vannforsyning.

#### **Tiltakshavers vurdering:**

*Merknad er tatt til følge. Se ROS-analyse og planbestemmelser pkt. 2.5.1.*

#### **NVE, brev 13.02.2017**

De avkryssede utredningstemaene i planprogrammets tabell 2 vil være dekkende for NVEs interesser. NVE ser positivt på dette og har derved ingen ytterligere kommentarer til planprogrammet.

#### **Tiltakshavers vurdering**

*Merknad tatt til følge.*

#### **Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 21.02.2017**

Fylkesmannen har som sektormyndighet følgende merknader til varslet planoppstart og planprogram:

#### **Landbruk og bygdeutvikling**

Det fremkommer ikke i melding om planoppstart hvorvidt eksisterende bruk av LNF-område (utvendig lager) er basert på en dispensasjon fra LNF-formålet eller ikke, herunder eventuelle krav om tilbakeføring.

Fylkesmannen påpeker at planprogram ikke belyser hvilken arealutnyttelse som er lagt til grunn i vurderingen av arealbehov eller hvorvidt det er vurdert alternative lokaliseringer som ikke kommer i konflikt med jordvernet.



Foreslått formålsendring av LNF-arealer vil bidra til press på omkringliggende dyrka mark. De aktuelle arealene er vurdert til å være av stor landbruksmessig betydning med svært god kvalitet på jorda.

Videre viser fylkesmannen til Kommunaldepartementets relativt ferske avgjørelse i saken for tilgrensende og delvis overlappende areal, fra 2.10.2015. Departementet ønsker ikke å gi aksept for en utvikling av næringsområde mot øst, for å unngå tilrettelegging for en bit-for-bit utvikling av næringsområde som ikke er avklart i overordnet plan.

Fylkesmannen vurderer at det foreslåtte avviket fra kommuneplanen utfordrer jordvernet som nasjonal interesse og fraråder på det sterkeste at det gås videre med planarbeidet i foreslått omfang.

#### Miljøvern

Fylkesmannen påpeker at tiltaket ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen ønsker derfor en helhetlig vurdering av tiltaket med tanke på overordnede mål for utvikling av kommunen og fremtidig utnyttelse av kommunens arealer.

Deler av området er allerede tatt i bruk til næringsformål. Planforslaget vurderes derfor ikke til å komme i konflikt med nasjonale klima- og miljøverninteresser. Det er viktig å sikre at driften ikke medfører forurensning til grunn eller vann. Avbøtende tiltak mot forurensning skal synliggjøres i planbeskrivelsen.

#### Samfunnssikkerhet

Sammen med ROS-analyse skal det også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. ROS-analysen skal synliggjøres i forslag til reguleringsplan og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

#### Tiltakshavers vurdering:

*Som det er oss bekjent, foreligger det ingen dispensasjoner, med krav om tilbakeføring, for eksisterende bruk av det tidligere steinbruddet på GID 1/7.*

*For firma som er aktuell til etablering innenfor område er det viktig med et næringsområde som har arealer egnet for både kontorer og servicefunksjoner, i tillegg til et lagerområde som er i nær tilknytning til bedriftens kontor- og servicevirksomhet. Etersom bedriftens lagringsbehov er plasskrevende (trenger minimum 10 daa), er det iht. tiltakshaver ingen ledige næringsområder som fyller kravene til både lokasjon og kapasitet.*

*Av planlagt arealer innenfor LNF-område er det ca. 3,5 daa av dyrket mark som vil omdisponeres. Ca. 6,5 daa av avsatt arealformål er allerede opparbeidet i forbindelse med steinbruddet og er derfor ikke regnet som dyrkbar mark.*

*Sikring mot forurensning i grunn er ivaretatt i ROS-analyse og planbestemmelser.*

#### **Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev 21.02.2017**

Fylkeskommunen har som sektormyndighet følgende merknader til varslet planoppstart og planprogram:

Det stilles krav til arkeologisk feltregistrering innenfor planområdet, for å avklare forholdet til automatisk fredet kulturminner.

Gjennom den arkeologiske registreringen vil fylkeskommunen påvise og avgrense det middelaldersteinsbruddet Svartedammen på Øysand, brukt til byggingen av Nidarosdomen.

### **Sør-Trøndelag fylkeskommune, tilleggsbrev 24.02.2017**

Fylkeskommunen bemerker at deler av planområdet ikke er i tråd med overordnet plan og viser til Fylkesmannens uttalelse, til planoppstart, datert 21.02.2017.

Videre råder fylkeskommunen å avvente arkeologiske undersøkelser til det er nærmere avklart om hva det kan gis tillatelse til å bygge ut.

Utover dette har ikke fylkeskommunen flere merknader til varsel om planoppstart og forslag til planprogram.

### **Forslagsstillers vurdering:**

*Arkeologisk registrering er utført. Fylkeskommunen underrettet i brev dat. 07.09.2017 at det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner som tiltaket vil komme i konflikt med. Vernestatus til massetippen er pga. moderne tiltak endret fra automatisk fredet kulturminnet til automatisk fredet kulturminne – fjernet.*

*Dersom det under opparbeidelse av planområdet skulle komme frem noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles som rette myndighet.*

### **Øysand Øst AS, brev 22.02.2017**

Øysand Øst AS påpeker at dagens vegforbindelse inn til planområdet går over deres eiendom (GID 1/127). Øysand Øst krever at planforslag innarbeider ny vegtrasé inn til planområdet, som ikke kommer i berøring av eiendommen GID 1/127.

Øysand Øst har utover dette ingen merknader til foreliggende planer.

### **Tiltakshavers vurdering:**

*Vegtrasé over eiendom GID 1/127 er innregulert i vedtatt arealplan for E39 Øysand – Thamshavn parsell Udduvoll – Skaun fra 2001, plan ID:2001013. Plantiltak representerer en utvidet bruk av eksisterende og regulert veg, men denne synes ikke å være særdeles belastende for eksisterende veg som også i dag benyttes for tilgang til planområdet.*

*Tiltakshaver har i samråd med eier av GID 1/127 strammet opp vegtrasé som går over eiendommen og flyttet sving ca. 4,5 m øst for å frigi mer arealer på GID 1/127 til andre formål. Vegrett tinglyses.*

### **Svein Morten Nordvik, brev 27.02.2017**

Nordvik bemerker at det i sjekklisten for ROS-analysen ikke er inkludert utredning om skoleveg. Nordvik krever at reguleringsplanen inkluderer sikring av skoleveg i form av skilting, oppmerking av fotgjengerfelt og bruk av fartsdumper langs Øybergveien, da denne benyttes til skoleveg av barn i skolepliktig alder, bosatt i Klungveien.

I lys av tidligere hendelser (brann på Trondheim Bildemontering) ber Nordvik om at ROS-utredningen også inkluderer en evakueringsplan og videre brannsikring av Nordviks eiendom.

Videre ber Nordvik om at det gjennomføres en støyutredning og at støyskjerming mot Nordviks eiendom inkluderes i den videre utredningen, da etablering av anleggsbedrift vil medføre en betydelig økning av støy og forringelse av Nordviks eiendom.

**Tiltakshavers vurdering:**

*Utredning om sikker skoleveg er gjennomført i ROS-analyse. Tiltak: skilting som synliggjør at barn ferdes langs vegen. Om nødvendig redusering av fartsgrense til 40 km/t.*

*Forhold som blir tatt opp vedrørende Nordviks eiendom (GID 1/109) omfattes ikke av reguleringsplanen, og faller derfor utenom det som skal ivaretas i reguleringsplanen. Planprosessen vil gjennom ROS-analysen gjennomføre vurderinger av brannsikkerhet i forhold til adkomst for brannbiler og slokkevannkapasitet.*

*Nordviks eiendom befinner seg i dag innenfor gul støysone fra E39, iht. beregninger gjort på kartportalen GisLink.. Beregningene inkluderer ikke støyende aktiviteter fra eksisterende nabovirksomheter. Det eksisterende støybildet for Nordviks eiendom kan derfor være verre stilt enn hva støyberegningene fra E39 viser. Plantiltak vil innenfor eiendommen 1/140 tilrettelegge for næringsvirksomhet for ca. 55 ansatte, hvor næringsbygg vil benyttes til kontor- og servicevirksomheter. Arealer innenfor GID 1/7 vil benyttes til lagring av anleggsmaskiner. Utenom selve byggeperioden vil det ikke bedrives anleggsvirksomheter innenfor planområdet. Den økte trafikkmengden til kontorbygg og for lagring av anleggsmaskiner, synes ikke å være så stor at det vil påvirke det totale støybildet i nevneverdig grad. Tiltakshaver vurderer derfor kravet om støyutredninger og støyskjerming som urimelig og svært komplekst og kostbart, mot den moderate endringen i det totale støybildet som tiltaket representerer.*

**Statens vegvesen, brev 02.03.2017**


Vegvesenet har som sektormyndighet ingen bemerkninger til planarbeidet slik det presenteres i det utsendte materialet. Det tas forbehold om at vegvesenet kan komme med nye uttalelser og merknader til planforslaget når det legges ut til offentlig ettersyn.

Vegvesenet har heller ingen merknader til planprogrammet.

**Tiltakshavers vurdering:**

*Forbehold om nye uttalelser er registrert. Merknad imøtekommet.*

19.06.2019

  
Anne Marie E. Valderaune  
Arealplanlegger  
IKON Arkitekt og Ingeniør AS