

Detaljregulering: Øysand Næringsområde

Gnr. 1, Bnr. 140, 7, 127 og Gnr. 1039, Bnr. 2

Planid: 5028 2016028



PLANBESKRIVELSE: 12.06.18

Revidert 07.11.2018

Revidert 19.06.2019

Revidert 10.02.2020

BESTEMMELSER: 12.06.18

Revidert 07.11.2018

Revidert 19.06.2019

Revidert 10.02.2020

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

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
2.3	Offentlig høring og ettersyn	5
3.0	Overordnet plansituasjon	5
3.1	Kommuneplanens arealdel (KPA)	5
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
4.0	Dagens arealbruk	6
5.0	Reguleringsplanen	6
5.1	Generelt	6
5.2	Bebyggelsen	6
5.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	6
5.4	Reguleringsformål	7
6.0	Virkninger av planforslaget	8
6.1	Overordnede planer	8
6.2	Landskap	8
6.3	Stedets karakter	8
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	10
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	10
6.7	Trafikkforhold	10
6.8	Barns interesser	11
6.9	Sosial infrastruktur	11
6.10	Universell tilgjengelighet	11
6.11	Energibehov – energibruk	11
6.12	Jordressurser/landbruk	11
6.13	Teknisk infrastruktur	11
6.14	Grunnforhold	12
6.15	Forurensing	12
6.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	13
6.17	Konsekvenser for næringsinteresser	13
6.18	Interessemotsetninger	13
7.0	Avveining av virkninger	13
8.0	Innkomne merknader/innsjutt	14
8.1	Merknader/innsjutt til planprogram og planoppstart	14

VEDLEGG

- Planbestemmelser dat. 10.02.2020
- Plankart dat. 10.02.2020
- Rapport: Øysand Næringsområde – Stabilitetsvurdering og skredfarevurdering, dat. 13.12.2017
- ROS-analyse dat. 05.02.2020
- Sol- og skyggestudie dat. 27.04.2018
- Utomhusplan Maks Utnyttelse, dat. 06.11.2018
- VAO rammeplan, dat. 14.06.2019
- Merknadsmatrise fra offentlig ettersyn og høring, dat. 07.02.2020

1.0 Formålet med reguleringen

Melhusbygg AS ønsker å utvikle næringsbebyggelse på eiendommen 1/140, for utleie til nærings- og entreprenørvirksomheter. Melhusbygg AS er i dialog med et entreprenørfirma med 64 ansatte som ønsker å etablere seg i området. 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, kjøreveg og jordbruk.

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, for å avklare arealkonflikt mellom overordnet plan og planlagt bruk av arealer på eiendommen.

Planprogram med plankart og sjekkliste 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. Frist for merknader/innsspill 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.»

2.3 Offentlig høring og ettersyn

Planforslag for Øysand Næringsområde med KU for utvikling av lager og næringsvirksomhet på eiendommene GID 1/140, 1/7 og 1/116 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i formannskapsmøte den 22.10.2019. Planforslag lå ut til offentlig ettersyn i perioden 29.10.2019 – 13.12.2019.

Forslagsstiller besluttet, på grunnlag av tilbakemeldinger til planforslag i høringsperioden, å ta ut de arealer som ikke samsvarer med overordnet plan. Ønsket lagerområde på eiendom GID 1/7 med tilhørende KU-utredninger utgår derfor i revidert planforslag.

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, med unntak av nordøstlig hjørne som er avsatt til jordbruksformål og sørøstlig hjørne som er avsatt til LNF-formål.

Iht. offentlig høring vil arealformål i overordnet plan, videreføres i reguleringsplan.

Planforslaget samsvarer derfor med overordnet plan.



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

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.

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. 8,3 daa, og utarbeides som detaljregulering. Øysand Næringsområde tilknyttes eksisterende næringsområde med tilhørende adkomst via Kv1075, Øybergvegen, som ligger like sør for Europaveg 39. Sikring av adkomstveg til planområdet berører eksisterende veg som går over eiendommen GID 1/127, samt eiendom GID 1/7 og 1039/2.

Feltet vil inneholde:

- Næring/tjenesteyting	areal ca.	5,7 daa
- Industri	areal ca.	0,4 daa
- Kjøreveger	areal ca.	1,3 daa
- Annen veggrunn – grøntareal	areal ca.	0,3 daa
- Jordbruk	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.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

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

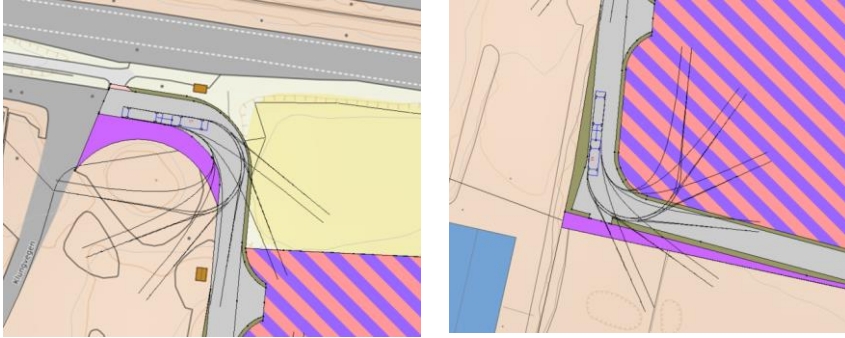
Veg: f_SKV	Bredde kjørebane: 6,0m	Bredde skulder: 0,5m	Total vegbredde: 7,0m
---------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------

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 friskt 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 frisksiktzone 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 m² nærings-/industribygg:

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

Med maksimal utnyttelse av arealformål BKB vil total areal næringsbygg være 6 300 m². Iht. Melhus kommunes parkeringsvedtekter skal det innenfor BKB tilrettelegges for følgende parkeringsplasser:

- Bil: 76 parkeringsplasser
- Sykkel/moped: 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
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
 - Jordbruk

Planloven § 12-6:

- Sikringssone (frisikt)
- Faresone - Høyspenningsanlegg

6.0 Virkninger av planforslaget

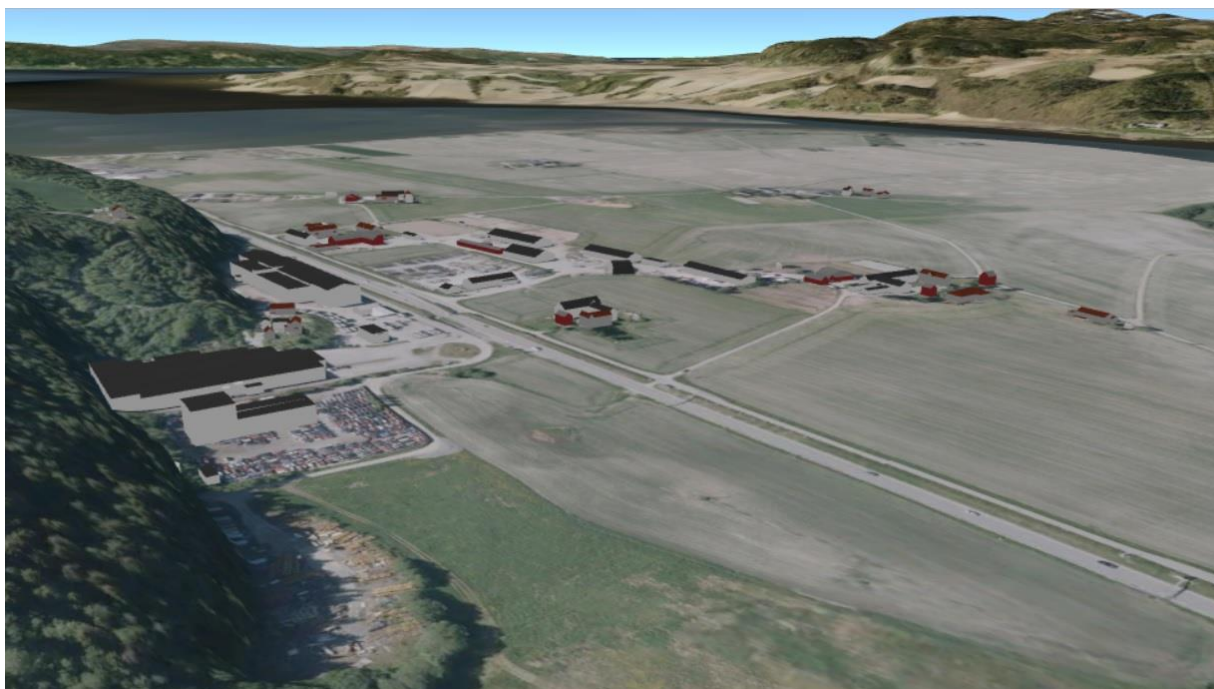
6.1 Overordnede planer

Plantiltaket samsvarer delvis med overordnet plan. Grunnet 1.planforslagets konsekvens for dyrkamark og uoverensstemmelse med overordnet plan, ble det stilt krav om planprogram med konsekvensutredning.

Etter som revisjon av planforslag medfører at tiltak samsvarer med overordnet plan, er konsekvensutredning tatt ut fra plan.

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, jordbruksterreng 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. Planområdet består i dag av dyrkamark.

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

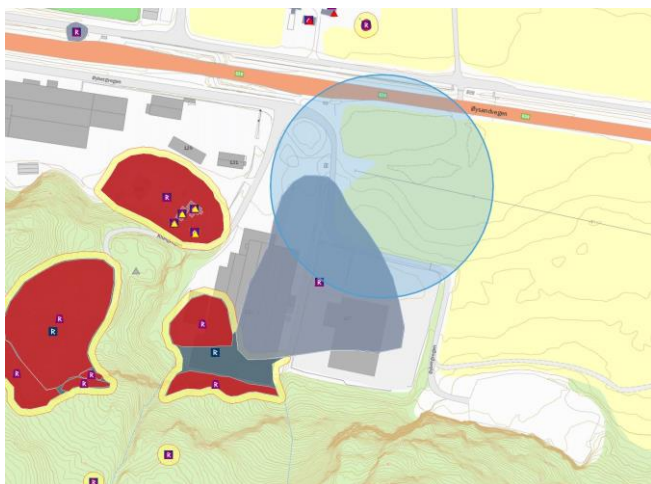
karakteruttrykk med både dyrkamark, nærings- og industrivirksomhet og et mer kupert terreng med fjellknauser.



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 blå sirkel

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 middelalderske steinbruddet 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 middelalderske bruddet. Gjennomført arkeologisk registrering viste at det siden registreringen av kulturminnet har skjedd en rekke moderne tiltak som har medført at spor fra det middelalderske steinbruddet 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.

Verken Miljødirektoratets *naturbase*, eller Artsdatabankens *Artskart* viser funn at 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 byggegrensene 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 blant annet kontorer.

Myke trafikanter – Trygg skoleveg og trygg veg til kollektivholdeplass

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

Økt trafikk som følge av utbygging av planområdet vil kunne påvirke trafiksikkerheten til myke trafikanter som ferdes langs vegen. 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 på ca. 5,7 daa innenfor eiendommen GID 1/140 vil bygges ned. Omdisponerte jordbruksarealer er avklart i overordnet plan. Arealer som innenfor eiendom GID 1/140 er avsatt til jordbruksformål i overordnet plan, videreføres i planforslag.

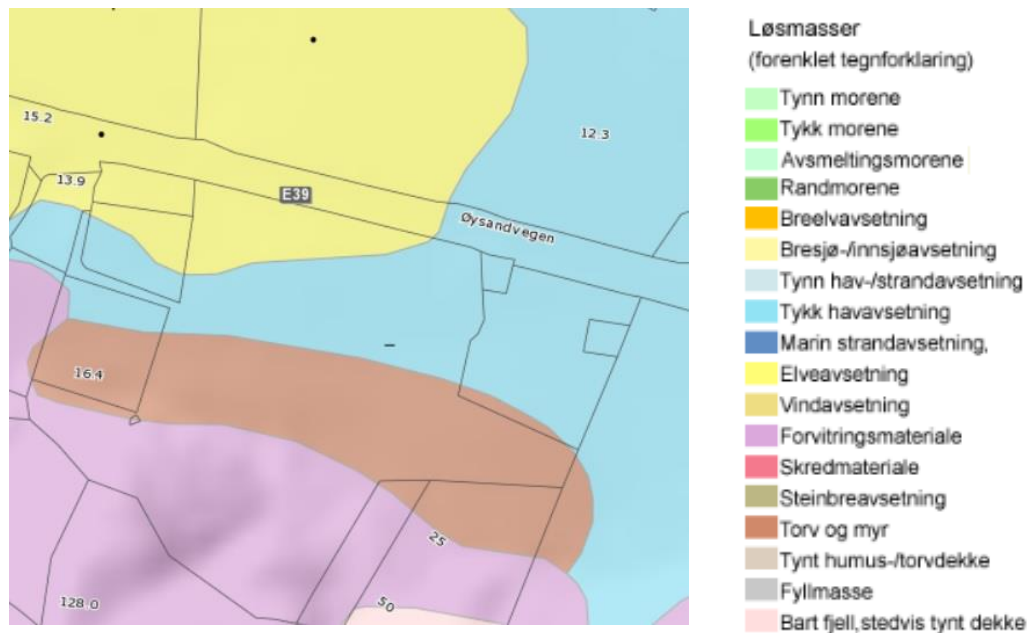
6.13 Teknisk infrastruktur

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 6: 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 to ulike typer avsetninger: 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.

6.15 Forurensning

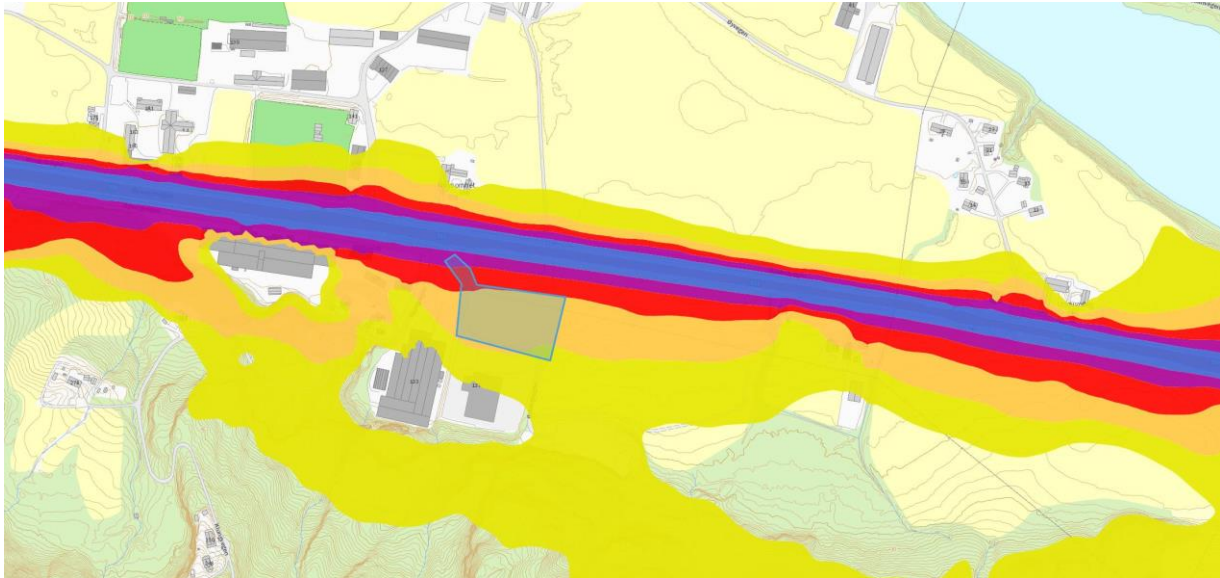
Luftforurensning

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.

Støy

Hele planområdet berøres i dag av støysonen fra Europaveg 39. Deler av eiendommen GID 1/140 berøres også av rød støysonen.



Bilde 7: Støykart over planområdet, hentet fra GISLINK kartportal. Ca. planavgrensning er vist med blå linje

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. Utenom selve byggeperioden vil det ikke bedrives anleggsvirksomheter innenfor planområdet. Den økte trafikkmengden til kontorbygg, 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 revidert planforslag foreligger det ingen interesse motsetninger i området.

7.0 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 og i vedlagt ROS-analyse, konkluderes det med at summen av fordelene som følger av den planlagte utviklingen og reguleringen er større enn ulempe.

8.0 Innkomne merknader/innspill

8.1 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 middelalderiske steinbruddet 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.

10.02.2020

Anne Marie E. Valderaune
Arealplanlegger
IKON Arkitekt og Ingeniør AS