

# Reguleringsplan med KU: Tislauøra Næringsområde

GNR. 8, Bnr. 4

Planid: 5028 2017008



## PLANBESKRIVELSE: 13.05.20

Revisjon: 17.08.2020

Revisjon: 10.09.2020

Revisjon: 01.03.2021

## BESTEMMELSER: 13.05.20

Revisjon: 17.08.2020

Revisjon: 10.09.2020

Revisjon: 01.03.2021

## 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
3.0	Overordnet plansituasjon	5
3.1	Kommuneplanens arealdel (KPA)	5
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
4.0	Dagens arealbruk	6
5.0	Reguleringsplanen	7
5.1	Generelt	7
5.2	Bebyggelsen	7
5.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
5.4	Reguleringsformål	9
6.0	Virkninger av planforslaget	10
6.1	Overordnede planer	10
6.2	Landskap	10
6.3	Stedets karakter	10
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	11
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	11
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	12
6.7	Trafikkforhold	12
6.8	Barns interesser	12
6.9	Sosial infrastruktur	13
6.10	Universell tilgjengelighet	13
6.11	Jordressurser/landbruk	13
6.12	Teknisk infrastruktur	13
6.13	Grunnforhold	13
6.14	Flom	14
6.15	Forurensing	14
6.16	Vurdering av vannforskriften	15
6.17	Konsekvenser for kommunen	15
6.18	Næringsinteresser	16
6.19	Interessemotsetninger	16
7.0	Konsekvensutredning (KU) av Tislauøra Næringsområde	17
7.1	Planprogrammets krav til KU	17
7.2	Virkninger av enkeltområder	19
7.3	Planens samlede arealbruksendringer	23
7.4	Fremtidig bruk	23
7.5	Oppfølging	23
8.0	Avveining av virkninger	23
9.0	Innkomne merknader/innspill	24
9.1	Merknader/innspill til planprogram og planoppstart	24

## VEDLEGG

- Planbestemmelser sist revidert 01.03.2021
- Plankart dat. 05.03.2020, sist revidert 22.02.2021
- ROS-analyse dat. 08.05.2020, sist revidert 26.02.2021
- Vurdering av skredfare: Tislauøra Næringsområde, dat. 24.02.2020
- Geoteknisk rapport, av Geomidt
- Utomhusplan, dat. 23.09.2019, sist revidert 26.02.2021
- Snittegning, dat. 23.09.2019
- VAO-rammeplan, dat. 03.03.2020, sist revidert 10.09.2020
- Vegplan, dat. 26.02.2021
- Overvannsberegning, dat. 10.09.2020
- MU-Rapport 2019-11, dat. 07.02.2019

## 1.0 Formålet med reguleringen

Tiltakshaver Melhusbygg AS ønsker å tilrettelegge eiendommen GID 8/4 på Tislauan for næringsvirksomhet. Eiendommen skal disponeres for utleie og tiltakshaver er i dialog med bedrifter som ønsker å etablere seg på området.

Planlagt næringsområde ligger inntil eksisterende næringsvirksomhet og vil dermed være en forlengelse/utvidelse av eksisterende næringsområder nordøst for planområdet.


Formålet med reguleringen og tilhørende konsekvensutredning (KU) er å avklare arealbrukskonflikt mellom overordnet plan og nåværende og planlagt bruk av aktuelle arealer på GID 8/4. Reguleringsplanens KU (konsekvensanalyse) vil derfor fokusere på konsekvensene som et resultat av utvikling av eiendommen GID 8/4.

## 2.0 Planoppstart

IKON Arkitekt og Ingeniør AS har i samarbeid med tiltakshaver Melhusbygg AS utarbeidet en søknad om planoppstart av GID 8/4. Søknad med forespørsel om oppstartsmøte ble sendt Melhus kommune mars 2017.

**Melding oppstart regulering**  
**Gnr. 8, Bnr. 4 – Tislauøra Næringsområde, Melhus kommune**


Iht. Plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-9 gis det melding om oppstart regulering med planprogram. Reguleringen vil omfatte areal til næring og friluftsmål.



For ytterligere informasjon om planarbeidet, se [www.ikon.as](http://www.ikon.as)

Uttalelse til det forestående planarbeidet sendes til IKON Arkitekt og Ingeniør AS, Industrivegen 5, 7072 Heimdal, innen **04.08.2017**.

Spørsmål kan rettes til:  
 Anne Marie E. Valderaune  
 Tlf: 95 07 88 17.  
 E-post: [anne@ikon.as](mailto:anne@ikon.as)



Figur 1: Annonse i Trønderbladet

Oppstartsmøte med Melhus kommune, tiltakshaver og IKON AS ble avholdt 04. mai 2017. Ved oppstartsmøte ble det stilt krav til planprogram og konsekvensutredning av planlagt utvikling av GID 8/4 med grunnlag i konflikt til overordnet plan, nærhet til Gaula og konflikt med verdifull naturtype – Gråor heggskog.

### 2.1 Melding om igangsatt regulering med planprogram

Melding om planoppstart med planprogram og sjekklister for ROS-analyse ble utsendt til naboer, offentlige instanser og berørte interesser den 30.05.2017 og kunngjort i Trønderbladet den 02.06.2017. I tillegg ble meldingsbrev med planprogram og tilhørende dokumentasjon tilgjengelig på IKON sine hjemmesider: [www.ikon.as](http://www.ikon.as). Frist for merknader/innsspill på planprogram og planoppstart ble grunnet ferieavviklinger satt til 04.08.2017

### 2.2 Fastsetting av planprogram

Med grunnlag i mottatte innsspill til planoppstart og planprogram, ble planprogram for Tislauøra Næringsområde revidert og oversendt Melhus kommune for politisk behandling 20.juni 2018.

Revidert planprogram for Tusaluøra Næringsområde ble politisk behandlet første gang i

formannskapsmøte den 11.09.2018. Det ble da enstemmig vedtatt å utsette vedtak av saken for befaringsplanprogram og oppstart regulering ble behandlet på nytt i formannskapsmøte den 25.09.2018. Formannskapet gikk da imot rådmannens innstilling, og fastsatte planprogram for Tislauvra Næringsområde med 8 mot 2 stemmer.

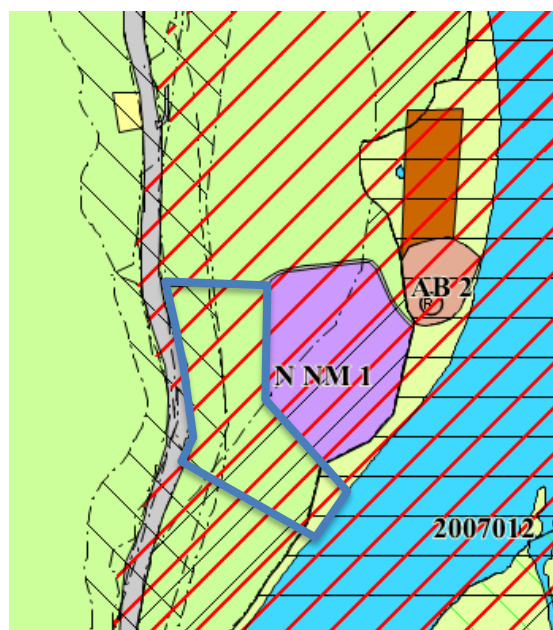
### 3.0 Overordnet plansituasjon

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. Planlagte arealer for næringsformål ligger i tilknytning til eksisterende område for nærings- og industrivirksomhet på Tislauan. På denne måten bidrar planforslaget til måloppnåelse iht. kommuneplanens samfunnsdel med økt antall arbeidsplasser i kommunen, uten å ta ut helt nye arealer for nærings- og industriformål.

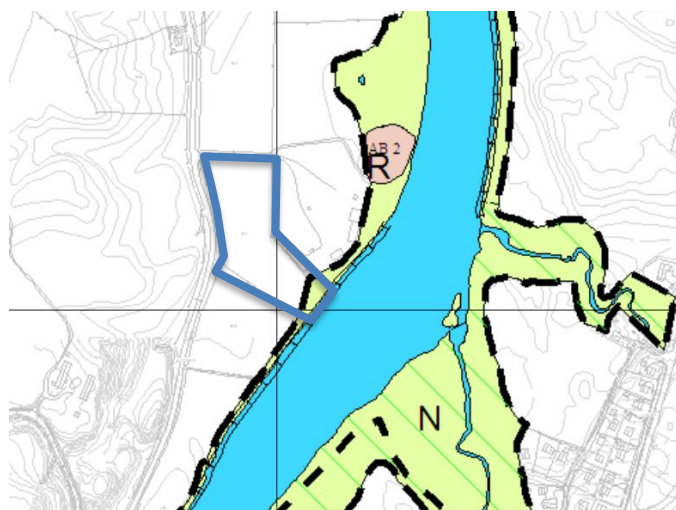
### 3.1 Kommuneplanens arealdel (KPA)

Arealet som inngår i reguleringen er i kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2025) avsatt til LNFR- og LNF-formål. Arealet berøres også av flomfarezone fra Gaula, hensynssone for bevaring naturmiljø samt gul støvsone fra Fv735.



Figur 2: Planområdets arealfområl iht. kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet er markert med blå linje

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 3: Kommunedelplan Gaula 2007-2017. Planområdet markert med blå linje.

Deler av planområdet inngår også i Melhus kommunes kommunedelplan for Gaula (2007-2017). Berørte arealer innenfor kommunedelplanen er avsatt til LNF-område.

Iht. Melhus kommunes digitale karttjenester er det ingen vedtatte detaljreguleringsplaner i tilknytning til, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Områdeplan for Melhus sentrum ligger på andre siden av Gaula, og ble vedtatt 24.09.2019. Sentrumsplanen vil ikke påvirke eller bli påvirket av tiltak innenfor planområdet.



## 4.0 Dagens arealbruk



*Figur 4: Flyfoto som viser dagens situasjon og arealbruk for GID 8/4, hentet fra Norgebilder*

Arealet tilhørende eiendom GID 8/4 er i dag avsatt som viktig naturområde for Gråorheggeskog i Miljødirektoratets databaser. Flyfoto viser at store deler av planområdets vestliggende skogområder er hugget ut som følge av etablering av MeTroVannledning gjennom planområdet. Deler av de uthogde arealene benyttes i dag til hundebane.

Planområdet ligger i tilknytning til etablert næringsvirksomheter, øst for planavgrensningen, og vil derfor fungere som en forlengelse og utvidelse av eksisterende industri- og næringsareal på Tislaan.

## 5.0 Reguleringsplanen

### 5.1 Generelt

Planavgrensningen omfatter teig av eiendommen GID 8/4 og utgjør et areal på ca. 19 daa. Tiltakshaver, Melhusbygg AS ønsker å tilrettelegge eiendommen for næringsvirksomhet. Av de 19 daa foreslås ca. 13 daa av disse regulert for næring.

Planområdet er lokalisert på Tislauøra på vestsiden av Gaula, ca. 2,7 km nord for Melhus sentrum og ca. 18,8 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet ligger samtidig 2,1 km sør for E39 og tilknyttes eksisterende nærings- og industriområde med felles adkomstveg fra Fv735. Planområdet ligger også gunstig til for tilgang på nord- og sørgående E6. Planområdets lokalisering er derfor ideell for næringsvirksomhet med tanke på logistikk.

Feltet vil inneholde:

- Lager	areal ca.	0,5 daa
- Avløpsanlegg	areal ca.	0,04 daa
- Telekommunikasjonsanlegg	areal ca.	0,03 daa
- Forretning/kontor/industri	areal ca.	6,3 daa
- Kjøreveg	areal ca.	2,9 daa
- Annen veggrunn – tekniske anlegg	areal ca.	2,5 daa
- Annen veggrunn – grøntareal	areal ca.	1,6 daa
- Vegetasjonsskjerm	areal ca.	1,6 daa
- Friluftsmål	areal ca.	1,3 daa

### 5.2 Bebyggelsen

Planinitiativ tilrettelegger for etablering av totalt 3 bygninger for industrivirksomhet, samt 2 bygninger for lagring. Planlagte bygninger vil til sammen utgjøre en bygningsmasse på ca. 2 100 m<sup>2</sup>. Ca. 250 m<sup>2</sup> av den totale bygningsmassen vil settes av til lagerbygg. Av hensyn til flomsenarioer for Gaula vil ferdiggulv for lagerbygg legges på kote + 6,0 iht. sikkerhetsklasse F1, og ferdiggulv for industribygg vil legges på kote + 7,3 iht. sikkerhetsklasse F2.

Maks tillatte byggehøyder er satt til kote + 17,5.

#### Tekniske anlegg

Det er avsatt egne arealer for pumpestasjon (BAV) og trafo/telekommunikasjonsanlegg (BTK). Arealformålene for tekniske anlegg står samlet nordøst i planområdet, like utenfor fastsatt hensynssone for Metrovannledning.

Eksisterende høyspent legges i kabel langs internveg og frem til ny nettstasjon. Nettstasjonen skal også tjene næringsarealet på naboeiendommen, som betjenes av eksisterende nettstasjon like utenfor planområdet.

#### 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 ca. 2 100 m<sup>2</sup>. Iht. Melhus kommunes parkeringsvedtekter skal det innenfor BKB tilrettelegges for følgende parkeringsplasser:

- Bil: 25 parkeringsplasser
- Sykkel/moped: 21 parkeringsplasser

Parkering løses innenfor formålsområde for industri/næring.

### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg

Gjeldende dimensjoner for Fv6606 opprettholdes iht. dagens situasjon:

Veg:	Bredde kjørebane:	Bredde skulder:
f_SKV_01	6,0 m	0,5 m

Kjøreadkomst til planområdet legges til vegtrasé for eksisterende industriområde på Tislauan. Avkjørsel samt vegbredde for eksisterende avkjørsel, oppgraderes iht. Melhus kommunes vegnorm for adkomstveg og vegvesenets normaler gitt i Vegvesenets håndbok N100, for *veg- og gateutforming*.

Planområdets interne kjøreveg er gitt følgende dimensjonering iht. Melhus kommunes vegnorm for adkomstveg:

Veg:	Bredde kjørebane:
f_SKV_02	7,0 m
f_SKV_03	10,0 m

Iht. håndbok N100 vil plantiltakets frisisiktsone for avkjørsel fra Fv6606 reguleres etter følgende dimensjoner:

- $L_1 (= L_s) = 105$  m
- $L_2 = 6$  m

Interne kryssløsninger reguleres til følgende dimensjoner:

- $L_1 (= L_s) = 45$  m
- $L_2 = 4$  m

#### Annen veggrunn – teknisk anlegg

Arealformål annen veggrunn – teknisk anlegg er tenkt benyttet som manøvreringsareal i tilknytning til driften.

#### Annen veggrunn - grøntareal

Det er avsatt områder til annen veggrunn – grøntareal langs kjøreveger. 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

- Lager
- Avløpsanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Forretning/kontor/industri

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

#### 3. Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

#### 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål

### Planloven § 12-6:

- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Sikringssone – Frisikt
- Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur

## 6.0 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Melhus kommune skal iht. delmål 1.7 i kommuneplanens samfunnsdel 2025 tilrettelegge for utvikling av både store og små bedrifter, samt øke antall arbeidsplasser i kommunen.

Iht. avsatte arealformål som LNF- og LNFR i KPA 2013-2025, samsvarer ikke planforslaget med overordnet plan. Likevel imøtekommer planforslaget intensjonen i delmålet i kommuneplanens samfunnsdel pkt. 1.7.

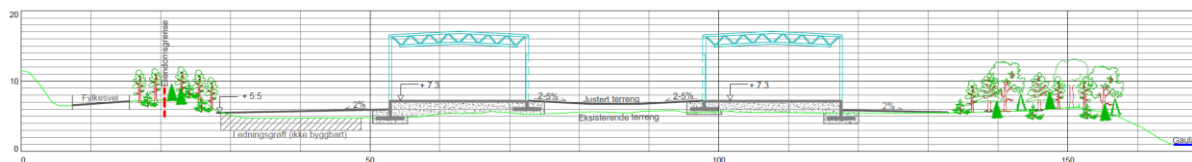
### 6.2 Landskap

Planområdet er lokalisert på Tislauøra i Melhus kommune, og ligger i elvedalen for Gaula. Selve planområdet har en tilnærmet flat topografi og avskjæres av Gaula mot øst og Fv735 Øyan mot vest. Fylkesvegen gir også et markert skille mellom planområdets flate topografi og åsryggen vest for planområdet.



Figur 5: Planområdets lokalisering i omkringliggende landskap og terreng. Illustrasjon er hentet fra Norkarts karttjenester med 3D visualisering.

Grunnet planområdets tilknytning til Gaula, vil det være nødvendig å gjennomføre terreng inngrep som hever planlagt bebyggelse over forventet flomsone med klimapåslag. Kantskog mot fylkesveg samt en 30 meters belte med kantskog mot Gaula, skal bevares med eksisterende terreng. Resterende terreng innenfor planområdet vil heves iht. illustrert terrengsnitt i figur 6.



Figur 6: Smitt som illustrerer nødvendige terrenginngrep.

### 6.3 Stedets karakter

Planområdet karakteriseres i stor grad av spredt gårdsbebyggelse og landbruk. I tillegg passerer Gaula planområdets østliggende grense, med tilhørende vegetasjon.

Tilgrensende til planområdet mot nord er det allerede etablert et industri- og næringsområde, som bryter med stedets landbrukskarakter. Reguleringsplan vil medføre en økt næringskarakter til området med etablering av ny næringsbebyggelse.

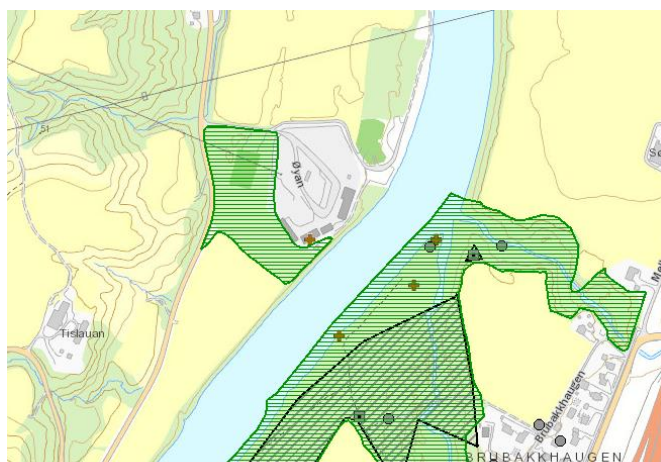
## 6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Trøndelag fylkeskommune har også vurdert risikoen for at planen vil komme i konflikt med kulturminneinteressene til å være liten.

Dersom en under opparbeidelse av eiendommen skulle støte på noe spesielt i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

## 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.



Figur 7: Viser viktige naturtyper og arter innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet. Kilde: Naturbase.no

Hele planområdet er iht. Miljødirektoratets databaser, er registrert med en viktig naturtype i verneklasse B – Gråor- heggeskog.

Miljøfaglig utredning AS gjennomførte på vegne av tiltakshaver, Melhusbygg AS, en konsekvensutredning for naturmangfoldet og naturverdiene innenfor planområdet. Utredningen omfatter også registreringer av eksisterende flora og fauna på stedet.

I MU-Rapport 2019-11 har Miljøfaglig utredning vurdert hvordan planforslag oppfyller kravene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 og hvordan tiltak innvirker på registrerte naturverdier innenfor planområdet og den

samlede belastningen for naturtypen i nærområdet. Feltregistrering avdekket at planområdet består av en stor andel av flommarkskog med gråordominert skog. Flommarkskogen regnes som en viktig naturtype.

Med utgangspunkt i den samlede vurderingen av tiltakets konsekvens for naturverdier, har Miljøfaglig Utredning AS presentert avbøtende og kompenserende tiltak, for å begrense tiltakets negative effekt på registrerte naturverdier.

I tråd med MU-Rapport 2019-11 avsettes det en kantsone mot Gaula hvor det ikke skal bygges. Regulert kantsone er satt til 31 meter fra elvekant. I tillegg er det avsatt arealer med vegetasjonsskjerm mot øst og sørvest på henholdsvis 5,0 og 3,0 meter bredde.

Sammen med avsatte arealer for kantskog og vegetasjonsskjermer som avbøtende tiltak, stilles det krav til kompenserende tiltak utenfor planområdets avgrensning. Til sammen vil avbøtende og kompenserende tiltak gitt i MU-Rapport 2019-11, gi tilstrekkelig kompenserende tiltak for tap av naturverdier innenfor planområdet, ved gjennomføring av tiltak. Kompenserende tiltak utenfor planområdet, sikres i planbestemmelsene som rekkefølgekrav.

## 6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Iht. opplysninger fra Gaula Natursenter, regnes Gaula som en av de beste elvene for sportsfiske etter atlantisk Laks. Planområdet ligger lokalisert ved nedre del av Gaula (Nord for Gaulfossen). Den nedre delen av Gaula regnes å alltid være fiskbar, og har ofte 1 måned lengre fiskesesong enn resten av Gaula. Juni måned regnes å være en særlig god måned for sportsfiske. Med bakgrunn i områdets gode egnethet til sportsfiske drives det i dag med turistvirksomhet tilknyttet sportsfiske i elva, på motsatt side av Gaula for planområdet.

For at tiltak skal virke minst mulig sjenerende for turistvirksomheten, i tillegg til andre fordeler i forbindelse med håndtering av overvann, flom og noe sikring av naturmangfold innenfor planområdet, er det avsatt et 30 meters vegetasjonsbelte mot Gaula. Vegetasjonsbeltet skal blant skjermes innsyn til næringsområdet fra Gaula, og på denne måten begrense sjenanse mot turistvirksomheten.

Ut over visuelle innvirkninger fra turistvirksomheten, samt økt aktivitet i området, vil ikke tiltak være generende eller ha negativ innvirkning på selve laksebestanden i Gaula. Dette fordi økt aktivitet i randområdene til lakseelver ikke regnes som en trussel mot laksebestanden. Tiltak vil heller ikke medføre trusselfaktorer som fysiske inngrep i vassdraget eller utsette elva for fremtidig forurensning.

I tillegg til turistvirksomhet og sportsfiske i planområdets nærområde, er det i dag etablert en hundetreningsbane innenfor planområdets arealer. Hundetreningsbanen er i dag lagt på de områdene som ble ryddet for skog, i forbindelse med etableringen av Metrovannledningen inn til Trondheim. Ved etablering av planlagt næringsvirksomhet, må aktivitet i tilknytning til hundetreningsbanen måtte vike for nye aktiviteter.

## 6.7 Trafikkforhold

På Fv.6606 er det per 2019 registrert en ÅDT på 1600. Vegstrekningen ved avkjørsel til planområdet har en fartsgrense på 80 km/t. Innenfor en radius på 350 meter er det registrert totalt 5 trafikkulykker. De tre nærmeste trafikkulykkene er utforkjøring.

Planinitiativ vil medføre økt ÅDT til planområdet, inkludert andel med tungtransport (lengre kjøretøy). Med knappe 2 km til E39, ligger planområdet transportmessig gunstig til. Fra E39 er det også enkelt å komme seg til nord og sørgående E6. For å unngå tungtrafikk til-/fra E6, gjennom boligområdet langs Strandvegen, ønsker tiltakshaver å henvise trafikken til E39 med skilting i planområdet.

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

Vegstrekning til planområdet har ikke etablert fortau for myke trafikanter. Trafikk til og fra planområdet via E39, vil ikke berøre skoleveg, og det er svært lite boligbebyggelse langs berørt vegstrekning. Tiltakshaver anser derfor hensynet til myke trafikanter som tilstrekkelig ivaretatt.

## 6.8 Barns interesser

Det planlegges ikke anlagt bebyggelse innenfor planområdet som medfører at barns interesser må vektlegges i planarbeidet. Tiltak vil heller ikke innvirke negativt på allerede etablerte leke- og oppholdsområder for barn. Videre vurdering og tilrettelegging for barns interesser innenfor planområdet er derfor ikke aktuelt.

## 6.9 Sosial infrastruktur

Tilrettelegging av areal for etablering av ny bedrift/virksomhet med tilhørende arbeidsplasser, vil bidra til økt sysselsetting og økt antall arbeidsplasser i Melhus kommune.

## 6.10 Universell tilgjengelighet

Området er forholdsvis flatt og vil kunne tilrettelegges godt for universell tilgjengelighet. Generelt legges krav i TEK17 til grunn for universell utforming av bygninger.

## 6.11 Jordressurser/landbruk

Dyrkamark blir ikke direkte berørt av reguleringsplan. Tilstøtende arealer fra sør består av jordbruksareal, og planområdet er registrert som arealer med dyrkbar jord iht. kartdatabasen *Miljøstatus*. Omdisponering av LNF-formål til næringsformål vil medføre at mulighet for oppdyrking av den dyrkbare jorda faller bort. Samtidig ville en evt. oppdyrking av planområdet også medføre en konflikt med eksisterende naturverdier i området. I planinitiativ skal et belte på minimum 30 meter mot Gaula, med nevnte naturverdier bevares.

Til sammen beslaglegger planforslaget ca. 10,7 daa med dyrkbar jord.

Etttersom planområdet ikke er oppdyrket vil ikke tiltak komme i direkte konflikt med dyrkamarka.

Av hensyn til tilstøtende dyrkamark er det satt opp en vegetasjonsskjerm og byggegrense mot dyrkamarka på minimum 5,0 meter. 5 meter sikringssone mot eksisterende jordbruk, sikrer at tiltak ikke vil gi fysiske konsekvenser for omkringliggende dyrkajord.

## 6.12 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en egen VAO-plan for området, iht. Melhus kommunes norm. VAO-plan er vedlagt.

Området har tilgang til slokkevann, med vannledning på 3,15. som går inn i planområdet. Plassering av brannkummer kommer frem av VA-plan. Det settes av eget areal i plankart til pumpestasjon for spille vann.

### **El-forsyning.**

Det går i dag en 22kilovolts høyspentledning over planområdet. Denne forutsettes lagt i kabel langs vegtrasé inne på planområdet, og til en nettstasjon for inntil 125kVA. Område for etablering av ny nettstasjon samt hensynssone – faresone for ny høyspent kabelgrøft sikres i plankart. Eksisterende abonnent knyttes til ny nettstasjon.

## 6.13 Grunnforhold

Planområdet befinner seg under marin grense. For områder under maringrense, kan det forekomme leirholdige løsmasser. Planområdet inngår ikke i registrerte aktsomhetsområder for kvikkleire i Melhus kommune.

NGUs kartdatabaser viser at planområdet består av elve- og bekkeavsetning, hvor materialer som sand og grus er dominerende. I løsmassetypen for elveavsetning, kan det forekomme avsetninger av leire i løsmassene. Avsetninger av leire langs Gaula regnes som lite sannsynlig da avsetningen av leire primært



skjer i store innsjøer og i havet, hvor hastigheten er lavere. I tillegg finnes det flere fjellskjæringer i dagen vest for planområdet, som tyder på begrenset løsmassemekting i området.

Det er utført geotekniske undersøkelser for kartlegging av områdestabilitet. Undersøkelsen, utført av Geomidt, viser at områdestabiliteten er god og at området har en god infiltrasjonsevne.

Nærmere vurdering av løsmassestabilitet og tiltak for planområdet kan leses i notat *Vurdering av skredfarea: Tislauan Næringsområde*, datert 24.02.2020.

## 6.14 Flom

Planområde inngår i flomsone for Gaula. Planlagt næringsbygg skal iht. TEK 17 sikres mot 200års flomvannstand. NVE har med grunnlag i rapport 5/2001 *Flomsonekart delprosjekt Melhus*, utarbeidet to tverrprofiler for beregnet vannavstand for 200årsflom ved planområdet. Tverrprofilene beregner vannstands nivå ved 200årsflom til kotenivå + 6,7 moh. Og kote + 7,6 moh. Planområdet ligger nærmest tverrprofil med beregnet flomnivå på kotenivå + 6,7. Ved lineær interpolering ligger vannavstanden for 200-årsflom ved planområdet på kote +6,7 - +6,8. Det er i disse beregningene lagt et påslag på 0.4 meter for å dekke usikkerhet i beregningene på grunnlagsmaterialet for vannstanden.

Trøndelag har iht. NVE en økning i vannføring på under 20% frem til år 2100, og har derfor ikke beregnet klimapåslag i flomrapportene tilhørende elvene i fylket. Derfor er det i beregningene for krav til O.K. gulv i planforslag gått ut fra påslaget som er i lagt frem i rapporten + et ekstra påslag på 0,2 meter. Krav til O.K. gulv for tiltak innenfor sikkerhetsklasse F2 er med dette lagt til kote 7.3 moh.

## 6.15 Forurensing

Det er ikke registrert forekomst av forurensning i grunnen innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Ved etablering av nærings- og industrivirksomheter som inneholder oljeholdig og/eller forurenset avløpsvann, må det etableres olje-, fett-, og slamutskillere som renser vannet før det slippes i kommunalt nett.

### Luftforurensing

Forventet virksomheter til planområdet er av slik karakter at utslipp av svevestøv eller generende lukt til luft, anses som usannsynlig.

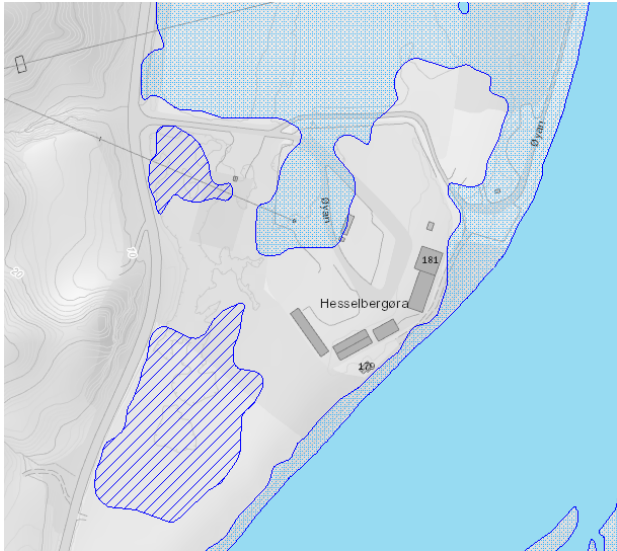
Eventuelle fremtidige industri- og næringsvirksomheter som vil generere utslipp til luft skal søke om tillatelse iht. forurensningslovens bestemmelser, jf. veileder for søknad om tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven TA 3006/2012.

### Støy

Det er ikke registrert støy fra veg. Med ÅDT på 1500 (2018 målinger) vil ikke forventet trafikk inn til planområdet forverre støysituasjonen langs Fv6606.

Planinitiativ legger opp til at støyende aktivitet hovedsakelig løses innendørs. Dersom det skal etableres bedrifter med forventet støyende aktiviteter utendørs, skal disse gjennomføre en støyvurdering av området iht. T-1442.

## 6.16 Vurdering av vannforskriften



Figur 8: 10-årsflomsituasjon, NVE

Elvevassdraget Gaula grenser til planområdet og blir med dette berørt av planforslag.

Hele planområdet inngår i faresone for 200-årsflom. Iht. NVEs kartdatabaser er også en stripe av planområdets arealer mot Gaula berørt av 10-årsflom. I tillegg er det en forsenkning i terrenget nord og øst i planområdet som vil være berørt av en 10-årsflomsituasjon.

Vannforskriften skal vurderes for arealer som berøres av flomdekte arealer under 10-årsflom.

Miljømål for naturlige vannforekomster av overflatevann er at de skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Grensen mellom moderat og god økologisk tilstand, er avgjørende i sammenheng med vannforskriften, da det avgjør om miljømål i forskriften er nådd eller ikke. Med god kjemisk tilstand i vann forstås grenseverdier for de 33 prioriterte miljøgifter ikke overskrides i vann, sedimenter eller i biota.

Ved planområdet, nederst i Gaulosen, er det iht. NVEs databaser for biologisk og fysisk-kjemisk tilstand, registrert god tilstand av påvekstalger og bunnfauna. I tillegg er den fysisk-kjemiske tilstanden registrert som god (fosforforhold) og svært god (nitrogenforhold).

Med gjennomføring av tiltak iht. reguleringsplan forventes det et økt omfang av tette flater i området og derav en økt vannhastighet i området på 175,5 l/s mer enn dagens situasjon. Iht. geotekniske undersøkelser er infiltrasjonsevnen i området god. Av overvann som ikke infiltreres i grunnen ved bygde områder, vil ledes bort til Gaula og det vil etableres grøfter og/eller fordrøyningsmagasin for å redusere utslippsmengden av overvann mot Gaula. Virkning av tiltak på overvann vil dermed kunne løses lokalt. Ved etablering av virksomheter som vil ha oljeholdig spillvann/produksjonsvann skal det ved disse etableres egne olje-/fettutskillere før det skal føres videre i spillvannsrør til pumpestasjon. En slik etablering innenfor området skal avklares med Melhus kommune, hvor Melhus kommunes retningslinje for utslipp av oljeholdig avløpsvann i Melhus kommune, skal legges til grunn.

Ettersom det i utgangspunktet ikke skal etableres næringer med produksjonsspillvann og eller oljeholdig spillvann, og det ikke er tenkt etablert utslipp fra produksjon til Gaula, anses det slik at tiltak ikke vil gi innvirkninger på eksisterende miljøtilstand og miljømål i Gaula. I tillegg er det i plan sikret tiltak for å forhindre utslipp av annet enn rent overflatevann/takvann mot Gaula. Dette sikres med at det etter behov etablering av miljøsertifiserte olje-/fettutskillere, som kobles direkte på spillvannsledning som pumpes ut fra området.

Vannforskriften anses med dette som ivarettatt.

## 6.17 Konsekvenser for kommunen

### Økonomiske konsekvenser

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.

### Konsekvenser for sentrumsplanen

Melhus kommune vedtok *Områdeplan for Melhus sentrum* den 24.09.2019. Sentrumsplanen tar blant annet sikte på å videreutvikle Gaula til turområde og rydde deler av områdene rundt Gaula. Sentrumsplanen skal også tilrettelegge for gode gang- og sykkelløsninger for hele sentrum, miljøvennlige transportmønstre med etablering av kollektivløsninger og avsatte områder for boligfortetting/-utbygging.

Kommunens nye sentrumsplan blir ikke direkte berørt av planinitiativ. Avbøtende tiltak som gjennomføres iht. plan for Tislauøra Næringsområde, bidrar til å gjennomføre sentrumsplanens intensjon med å rydde deler av områdene langs Gaula, for økt tilrettelegging av Gaula som turområde. Planområdet lokaliseres i tilknytning til E39, sikrer også et bedre transportmønster, og styrer tungtrafikk bort fra Melhus sentrum.

## 6.18 Næringsinteresser

Aktuell bedrift representerer ikke konkurranse for allerede etablerte næringer og andre virksomheter i området.

På andre siden av Gaula drives det fisketurisme med utleie for overnatting. Eier er bekymret for at tiltak vil virke generende for virksomheten og vil medføre en negativ konsekvens for fisketurismen i området.

Plantiltak vil ikke medføre negative konsekvenser for næringsinteressene i området.

## 6.19 Interesse motsetninger

Det er flere interesser som berøres av tiltak innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet. De berørte interessene omfatter naturverdier, potensiale for fremtidig dyrkamark, Metrovannledning og turistfiske. Av interessene som berøres av tiltaket er interessen for potensiell oppdyrking av område motstridende mot naturverninteressene i området. Forslagsstiller anser derfor sannsynligheten for en fremtidig oppdyrking av planområdet som lite sannsynlig. Dyrkbar mark blir derfor en interesse motsetning som ikke blir direkte berørt av tiltak. Interessen knyttet til metrovannledning ivaretas i plankart og bestemmelser, og videreføres i plan.

Turistfiskeinteressene blir indirekte berørt av planinitiativ, som nærliggende nabo til planområdet og tiltak. Gaula har gode forhold for laksefiske. Tislauan, som inngår i nedre del av Gaula, har særlig gode fiskeforhold med lengre sesong til sammenlikning med arealer i øvre og midtre del av Gaula. Det skal settes av et belte av eksisterende vegetasjon mot Gaula, som vil visuelt skjerme tiltak mot Gaula. Støyende aktiviteter skal i all hovedsak holdes innendørs. Bedrifter som etablerer aktiviteter med utendørs støy, må gjennomføre en egen støyvurdering iht. T-1442, for å sikre tilfredsstillende støynivå. Det stilles også krav til bedrifter med oljeholdig avløpsvann og/eller høyt forbruk av produksjonsvann, for å hindre forurensning mot sjø og vassdrag.

Tiltak er i mest konflikt med naturverninteressene. Iht. konsekvensanalyse utført av Miljøfaglig Utredning AS, gjennomføres det avbøtende tiltak innenfor planområdet samt kompensierende tiltak utenfor planområdet. Tiltak gir iht. utredning av naturverninteressene en tilfredsstillende, kompensere tiltak for de tap planforslag medfører naturverninteressene.

## 7.0 Konsekvensutredning (KU) av Tislauøra Næringsområde

Melhus kommune har stilt krav om planprogram og KU av foreliggende planforslag for Tislauøra Næringsområde. Kravet baseres på planområdets størrelse og planforslagets avvik fra overordnet plan jf. forskriftens § 3 over planer som skal vurderes nærmere om konsekvensutredningsplikten utløses. Siden planinitiativ berører naturtypelokalitet med verdi B, anser Melhus kommune at planinitiativ faller inn under bokstav d) i forskriftens vedlegg III og skal derfor behandles i tråd med forskrift om konsekvensutredning.

Under planprogrammets høringsperiode trådte det i kraft en ny forskrift for konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Ettersom planprosessen for planinitiativ allerede var igangsatt med planprogram på høring da ny forskrift ble gjeldende, følger planprogram og konsekvensutredning for Tislauøra Næringsområde gammel forskrift for konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726).

### 7.1 Planprogrammets krav til KU

Utredningen av plantiltaket vil primært 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/jordvern	Plantiltakets innvirkning på jordbruk og jordvern.  Eiendommen GID 8/4 består av dyrkbart areal og ligger samtidig i tilknytning til eksisterende jordbruk.	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.	Områdets potensiale og kvalitet for oppdyrking.  Sammenhengen med omkringliggende områder  Innvirkning på eksisterende kvaliteter en evt. oppdyrking av arealet vil innebære.
Natur og miljø	Plantiltakets innvirkning på verdifull naturtype av verdi B.  Hele eiendommen GID 8/4 er avsatt som arealer bestående av Gråor-heggeskog. Gråor- heggeskog er blant annet viktig for biologisk mangfold.	Kartlegging av dagens situasjon for Gråor-heggeskog og biologisk mangfold.	Vurdere innvirkning på: - Gråor-heggeskog - Biologisk mangfold - Betydning av redusert arealer med skog  Totale tap av naturverdier ved gjennomføring av tiltak.

			Eventuelle avbøtende og/eller kompenserende tiltak.
Friluftsjnteresser inkl. fiske	Planområdet er avsatt til LNF-formål. I Melhus kommunes nye områdeplan for Melhus Sentrum er Tislauan vektlagt som et friluftsområde.	Undersøke dagens bruk og Melhus kommunes plan for Tislauan som friluftsjnteressformål. Bruk av eksisterende kunnskap hos lokalbefolkningen og plandokumenter for Melhus sentrum.  Bruk av eksisterende kunnskap til undersøkelse av fiskeforekomst.	Hvordan plantiltaket vil innvirke på eksisterende og fremtidig friluftsjnteresser inkl. fiske.
Forurensning	Plantiltaket innvirkning på miljøvernet.	Benytte eksisterende kunnskap og se på hvordan lignende virksomheter og anleggsperioder har påvirket miljøet i form av forurensning.	Hvordan plantiltaket vil innvirke på nærmiljøet i form av forurensende utslipp, både under opparbeidelse og drift.  Eventuelle tiltak for å redusere risikoen for utslipp av forurensende sedimenter/avfall.
Flom og jordskred	Planområde innenfor faresone for flom og jordskred.  Tiltak som skal motvirke flom/oversvømmelse og jordskred ved ekstremvær.	Geotekniske undersøkelser	Vurdering av forebyggende tiltak mot flom og jordskred.  Eventuelle oppfyllingsløsninger og hvordan dette vil påvirke: - Landskapet og naturverdier – estetikk og miljø - Metrovannledning av hensyn til dybde/tilgjengelighet
Alternativ lokalisering	Plantiltaket omfatter omdisponering av arealer og arealbruksformål iht. overordnet plan.  Det er i KPA avsatt flere arealer for næring og industri som ikke	Sammenligne avsatte arealer for næring i KPA med planområdet.	Vurdere kapasitet, lokasjon og ledige arealer i KPA



	krever omdisponering av arealformål.		
--	--------------------------------------	--	--

For tilstrekkelig datagrunnlag i vurdering av tiltakets innvirkning på natur og miljø har IKON Arkitekt og Ingeniør AS, på vegne av tiltakshaver, engasjer Miljøfaglig Utredning AS til å kartlegge og vurdere planområdets natur- og miljøverdier samt biologisk mangfold.

Innhenting av datagrunnlag for vurderingen er gjennomført med befaring på området med GPS og Ipad av Miljøfaglig Utredning AS.

## 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.

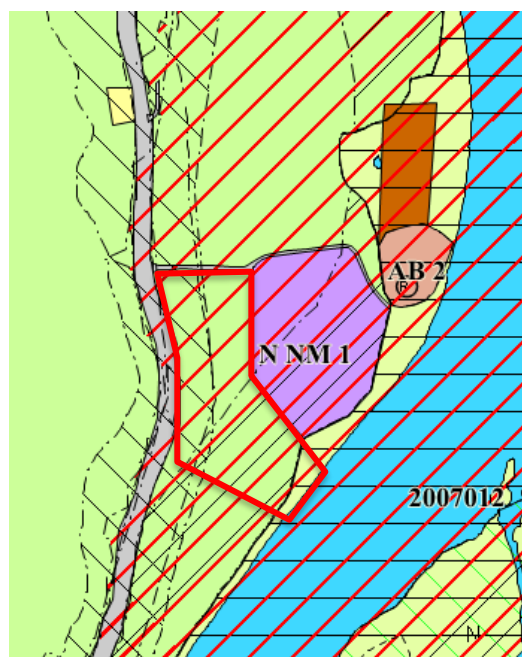
	= liten negativ, ingen eller positiv konsekvens
	= middels eller usikker negativ konsekvens
	= stor eller svært stor negativ konsekvens

### 0 – Alternativet

#### Tislaugra Næringsområde – konsekvensutredning

Dagens formål: *LNF*  
 Foreslått formål: *LNF*  
 Arealstørrelse: *ca. 17,1 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		<p>Planområdet benyttes ikke til dyrkamark i dag. Iht. Miljødirektoratets karttjenester, inngår hele planområdet som arealer med dyrkbar jord.</p> <p>Sannsynligheten for at planområdet kommer til å dyrkes opp på bekostning av andre verdier i området, er svært liten. Med 0-alternativet fremdeles ligge der tilgjengelige for en eventuell fremtidig oppdyrking.</p>
Natur og miljø		<p>Dagens påvirkning på naturmangfold opprettholdes, og flommarkskogen får stå og eldes. Over tid vil flommarkskogen også bli negativt påvirket av 0-alternativet med endret flomregime i Gaula og en ytterligere spredning av plantelønn.</p>
Friluftsinnteresser inkl. fiske		<p>Med alternativ 0 vil dagens situasjon ved planområdet opprettholdes, og forhold for fiske- og friluftslivsinteressene langs Gaula vil forbli uendret fra dagens situasjon.</p>
Forurensning		<p>Med 0-alternativet vil det ikke etableres virksomheter innenfor planområdet som kan medføre potensielle utslippsrisikoer fra aktivitet på området.</p>
Flom og jordskred		<p>Med 0-alternativet vil ikke området bebygges. Eventuelle flom og jordskredhendelser innenfor planområdet vil derfor ikke gi materielle- eller personskaider.</p>
Alternativ lokalisering		<p>Melhus kommune har begrenset tilgjengelig næringsareal. Særlig er areal med god logistikkplassering i tilknytning til E39 og E6 en mangelvare. Melhus kommune har ingen andre alternative lokalisering som vil være aktuelt for etableringen.</p>

### Samlet vurdering av 0 – alternativet

Samlet vurderes 0-alternativet som en ubetydelig påvirkning av naturmangfoldet innenfor planområdet, da flommarkskogen får stå og eldes slik den er i dag. Også hensyn til jordverninteressene vil ivaretas i 0-alternativet, da muligheten for oppdyrking vil være lik dagens situasjon. Dette til tross for at jordvernsinteressene og naturverninteressene for biologisk mangfold er motstridende.

Situasjon for friluftsliv og fiskeaktiviteter i nærhet til planområdet, vil være uforandret iht. dagens situasjon.

Det vil ikke etableres aktiviteter som kan gi økt risiko for forurensning innenfor planområdet eller ut til Gaula.

Flom og jordskred vil ikke være en risiko for liv eller gi potensielle materielle skader.

Opprettholdes dagens situasjon for området må bedrifter som ønsker seg inn på området finne alternativ lokalisering til sine virksomheter. Melhus kommune har mangel på ledige næringsareal. Tilgjengelig

næringsareal i kommunen er for små, og/eller har for ugunstig lokalisering i forhold til større transportårer. Særlig planområdets lokalisering mot E39, er vanskelig å erstatte med de næringsarealer som er avsatt i overordnet plan. 0-alternativet vil med å tvinge frem lengre kjørestrekninger med tungtransport på ugunstige vegstrekninger. I verstefall vil enkelte av bedriftene måtte trekke sin virksomhet ut fra Melhus kommune, til andre områder med bedre lokalisering av hensyn til transport.

### Alternativ 1

#### **Tislauøra Næringsområde – konsekvensutredning**

Dagens formål: *LNF*  
 Foreslått formål: *Næring, Lager, veg, annen veggrunn teknisk anlegg og – grøntområde, friluftformål og vegetasjonsskjerm*  
 Arealstørrelse: *Ca. 17,1 daa*  
 Forslagsstiller: *Melhusbygg AS*



Beskrivelse:  
 Etter alternativ 1 vil planområdet utvikles iht. foreliggende plankart for Tislauøra Næringsområde dat. 05.03.2020. Dette omfatter en utbygging og utvikling av eiendommen GID 8/4 til næring- og industrivirksomhet. Samtidig vil alternativ 1 sikre et vegetasjonsbelte mot Gaula.

<b>Tema</b>	<b>Konsekvens</b>	<b>Forklaring (kunnskapsgrunnlag) usikkerhet</b>
Jordbruk/dyrkamark		Planområdet benyttes ikke til dyrkamark i dag. Iht. Miljødirektoratets karttjenester, inngår hele planområdet som arealer med dyrkbar jord.  Sannsynligheten for at planområdet kommer til å dyrkes opp på bekostning av andre verdier i området, er svært liten. Med tiltak vil muligheten for fremtidig oppdyrking utgå.
Natur og miljø		Tiltak med alternativ 1 medfører tap av en større flommarkskog som følge av arealbeslag. Flommarkskogen i området vil derfor bli sterkt forringet. Deler av berørt område består samtidig av en allerede sterkt endret fastemark, grunnet etablering av metrovannledning og vil derfor resultere i en ubetydelig endring for disse områdene.
Friluftinteresser inkl. fiske		30 meters belte med kantskog ned mot Gaula vil gi visuell skjerming mot tiltak.  Økt aktiviteter langs randsonen til Gaula vil heller ikke ha en negativ innvirkning på laksebestanden jf. Kap. 6.6.
Forurensning		Det er ingen forekomster av forurensning i forbindelse med tidligere virksomheter.

		<p>Det er ikke planlagt etablering av bedrifter som gir økt risiko for forurensning. Ved etablering av nærings- og industrivirksomheter som inneholder oljeholdig og/eller gir høy andel av produksjonsspillvann, må det etableres olje-, fett-, og slamutskillere som renser vannet før det slippes i kommunalt nett.</p> <p>Forskrift om rammer for vannforvaltningen (FOR-2006-12-15-1446) blir derfor ikke berørt av tiltak.</p>
Flom og jordskred		<p>Vegetasjonsbelte på minimum 30 meter mot Gaula videreføres i plan. Vegetasjonsbelte vil kunne dempe virkningene av flomtoppene, samt stabilisere grunnforholdene mot Gaula, og motvirke utvasking av området.</p> <p>Planlagt bebyggelse skal ha ferdiggulv på min kote. +7,3 for å sikre planområde mot flom. Grunnforholdene vurderes til å være stabile. Det skal likevel gjennomføres boreundersøkelser av grunn, i tilknytning til byggesak, for endelig avklaring av områdestabilitet og løsmassemektighet.</p>
Alternativ lokalisering		<p>Planområdet utvikles til næring-/industri og alternativ lokalisering vil ikke være nødvendig. Fremtidige arbeidsplasser sikres i kommunen.</p> <p>Med utvikling av planområdet sikres også en god lokalisering mot E39, som er én av to hovedtransportårene ut av fylket, og dermed minimerer tungtransportbehovet på mindre egnede vegstrekninger.</p>

### Samlet vurdering av Alternativ 1

Samlet vil Alternativ 1 beslaglegge og omdisponere større arealer innenfor planområdet. For både jordbruksinteressene og for naturmangfoldet vil tiltak medføre en negativ konsekvens. Uten kompensierende og avbøtende tiltak vil de samlede negative konsekvensene medføre at alternativ 0 vil være å foretrekke, selv om det da betyr at Melhus kommune vil miste fremtidige arbeidsplasser.

Av hensyn til jordbruksinteressene vil det i plan settes av arealer til vegetasjonsskjerm i grense mot eksisterende dyrkamark i sør samt sikres en byggegrense på minimum 5 meter fra dyrkamark. I tillegg vil det iverksettes avbøtende tiltak innenfor planområdet med at det avsettes et vegetasjonsbelte på minimum 30 meter fra Gaula. Videre skal det gjennomføres kompensierende tiltak utenfor planområdet i form av rydding av søppel/avfall og hagemøbler, fjerning av platanløn (SE) og tilrettelegging for at flommarkskogen i kantsonen får mulighet til å gro igjen. Dette er tiltak som vurderes til å bedre tilstanden og sikre framtidig bevaring av andre flommarkskoger i nærheten. Områder med flommarkskog som skal ryddes i arbeidet med avbøtende tiltak, kommer frem av MU Rapport 2019-11.

Med overnevnte kompensierende og avbøtende tiltak vil alternativ 1, med sikring av fremtidige arbeidsplasser og av transportmessige hensyn, være å foretrekke fremfor alternativ 0.

### **7.3 Planens samlede arealbruksendringer**

Plantiltak vil medføre en samlet arealbruksendring på ca. 90,8% av planområdet. Ca. 8,9 daa av eiendommen GID 8/4 består i dag av flommarkskog, tilsvarende 63,1 % av eiendommens arealer. Planinitiativ medfører at ca. 53,9% av dagens arealer med flommarkskog, vil gå tapt som følge av arealbruksendringene. Ca. 9,2 % av eksisterende flommarkskog mot Gaula vil bevares som et vegetasjonsbelte på minimum 30 meter fra Gaula. Resterende 36,9% av arealene som inngår i arealbruksendringene som følge av planforslag, benyttes i dag som hundetreningsbane, og er ryddet for skog som følge av Metrovannledningen.

### **7.4 Fremtidig bruk**

Planinitiativ tilrettelegger for utvikling av næringsvirksomhet med innendørs produksjon. Eksisterende bruk av området til hundebanetrening utgår.

Et belte på minimum 30 meter fra Gaula videreføres som friområde med eksisterende vegetasjon.

### **7.5 Oppfølging**

Før brukstillatelse kan gis for område, skal det sikres at avbøtende- og kompenserende tiltak for planforslagets negative innvirkning på flora, iht. MU-Rapport er gjennomført. Kompenserende tiltak skal gjennomføres for områder utenfor planområdet. De kompenserende tiltakene skal redusere de samlede konsekvensene ved tapet av Gråorheggskog og flommarkskog innenfor planområdet.

Bebyggelsen skal plasseres på kote +7,3 og det skal gjennomføres grunnundersøkelser/boreundersøkelser i forbindelse med byggesak. Undersøkelser skal sikre at grunnen vil være stabil.

Ved eventuell fremtidig etablering av virksomheter med høyt forbruk av produksjonsvann og/eller oljeholdig spillvann skal det gjennomføres tiltak som forhindrer forurensning mot sjø og vassdrag.

### **8.0 Avveining av virkninger**

Planinitiativ har en negativ innvirkning på naturverdiene innenfor planområdet. Planforslag setter av et vegetasjonsbelte på minimum 30 meter fra Gaula, og tilrettelegger for kompenserende tiltak utenfor planområdet. De kompenserende tiltakene skal redusere de negative innvirkningene planinitiativ har på naturverdiene innenfor planområdet, ved blant annet å styrke naturverdiene i natur områder utenfor planområdet.

Det er gjort gjennomgående vurderinger av plantiltakets innvirkninger på interesseområder innenfor planområdet og planområdets nærområde, samt avbøtende tiltak som utløses av planinitiativ. 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

Melding om planoppstart med tilhørende planprogram for Tislauøra Næringsområdet ble utstedt til naboer og interessenter den 30.05.2017 og kunngjort i Trønderbladet den 02.06.2017. I tillegg ble meldingsbrev med planprogram og tilhørende dokumenter gjort tilgjengelig for nedlasting på IKON sine hjemmesider: [www.ikon.as](http://www.ikon.as). Grunnet ferieavviklinger ble frist for merknad på planprogram og planoppstart satt til den 04.08.2017.

Følgende merknader og innspill til planprogram og planoppstart ble mottatt under høringsperioden:

#### **TrønderEnergi Nett AS, brev 13.06.2017**

TrønderEnergi Nett AS bekrefter at det går en 22 kilovolt høyspentlinje i den nordlige delen av planområdet. Denne må tas hensyn til i både prosjekteringsarbeid og anleggsperiode. Linja må i tillegg angis med aktsomhetssone i plankart. Byggeforbudssonen må måles fra linja i felt.

#### **Tiltakshavers merknad:**

*Aktsomhetssone for høyspentlinje er innarbeidet i plankart. Tiltak tar utgangspunkt i omlegging av høyspentlinje og etablering av egen trafostasjon innenfor planområdet. Eget areal for trafo/telekommunikasjonsanlegg er sikret i plankart.*

#### **Gauldal brann og redning IKS, brev 13.06.2017**

Har ingen merknad til planoppstart, men minner om at tilstrekkelig slokkevann må etableres i området. Minner også om kriterier for adkomstveg og oppstillingsplass for brannvesenets biler/redskap.

#### **Tiltakshavers merknad:**

*Tilstrekkelig slokkevann og tilfredsstillende adkomstmuligheter for brannberedskap er vurdert og dokumentert i planbeskrivelse, ROS-analyse og VAO-rammeplan.*

#### **Mattilsynet, brev 19.06.2017**

Mattilsynet har ikke registrert vannforsyningssystemer/vannverk i området, det anbefales derfor at planprosessen kartlegger om utvidelsen vil berøre private vannforsyningssystemer og om det vil medføre at drikkevannet kan tilføres helseskadelige agens eller mikroorganismer. Det anses som positivt at vannforsyning inngår i videre utredninger. Mattilsynet anbefaler videre at det implementeres aktuelle punkter i *Nasjonale mål for vann og helse* i planarbeidet og at det sikres vannforsyning til nyetableringer og etablere VA-plan.

#### **Tiltakshavers merknad:**

*Tiltak berører ikke private vannforsyninger. Det er utarbeidet en egen VAO-plan for området iht. Melhus kommunes normer for VAO-plan.*

#### **Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev 06.07.2017**

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen vurderer det til å være en liten risiko for at planen vil komme i konflikt med kulturminneinteressene. Dersom en under opparbeidingen av eiendommen skulle støte på noe spesielt i grunnen, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Planprogrammets kap. 1.2 bør henwise til vannforskriften og regional plan for vannforvaltning 2016-2021.

Flomdekt areal under 10-årsflom inngår i vassdraget og omfattes av vannforskriften. Kantsoner langs vassdrag er av stor betydning for biologisk mangfold og flomsikkring. Dette bør presiseres under problemstillingen.

Tiltakshaver må redegjøre tilstrekkelig for konsekvenser av inngrep i forhold til miljømål etter vannforskriften, slik at sektormyndigheten kan fatte vedtak etter §12.

Mulige konsekvenser for dagens og framtidig friluftsliv, inkludert fiske, bør beskrives og inkluderes i planprogram

Fylkeskommunen bemerker at tiltaket er i strid med overordnet plan, og presiserer at fylkeskommunen i forhåndsuttalelsen ikke tar stilling til tiltaket med tilhørende arealformålsendring. Fylkeskommunen vil ta stilling til dette når tiltaket er belyst i en konsekvensutredning.

**Tiltakshavers merknad:**

*Det planlegges ikke etablering av virksomheter som vil bruke vannressursene i Gaula, eller potensielt tilføre elementer som forringe miljøtilstanden i Gaula. Vannforskriften og regionale planer for vannforvaltning 2016-2021 berøres derfor ikke av tiltak.*

*Plankart har sikret en kantsone mot Gaula på 30 meter.*

*Negative virkninger for friluftsliv inkludert fiske er vurdert i planforslag. Vegetasjonsbelte mot Gaula samt regulert vegetasjonsskjermer skal skjerme fisketurisme mot innsyn til planområdet.*

**Nabo Jorid O. Jagtøyen, brev 10.07.2017**

Planforslaget samsvarer ikke med vedtatt KPA. Jagtøyen tviler på at det eksisterende næringsområdet ville ha blitt godtatt om det ikke hadde eksistert siden 1950-tallet.

Jagtøyen driver lakseturisme med både dagsturisme og overnattingsgjester i både hytter og vogn i området. Det er planer om en videre satsning og utvidelse av tilbudet med blant annet styrking av lokalmat og turisme i Melhus. En utvidelse/forlengelse av næringsområdet er ikke ønskelig.

Jagtøyen mener etablering av slik type næring bør følge kommuneplanen, og etableres på avsatte områder som Øysand og Hofstad/Søberg. Melhus kommune bør ikke legge opp til næringsområder lang unna kollektivtransport.

Arealet som omfattes av planavgrensningen består av gråor- heggskog, der noe av skogen er hugget vekk på grunn av MetroVann. Resterende skog bør bevares da skogen er en del av et kulturlandskap preget av landbruk, elv og skog. Skogen fungerer også som visuell skjerming av det etablerte næringsområdet fra Fv.735. Skogen har et rikt fugleliv, og mot sør er det lite slik skog før en kommer sør for Gimse Bru.

Om planprogrammet likevel godkjennes og fastsettes, ber Jagtøyen om at området for næringsbebyggelse justeres og trekkes opp mot Fv.735, der skogen allerede er hugget ut. På denne måten kan skogen i sør opprettholdes.

**Tiltakshavers merknad:**

*Planforslag har satt av 30 meters vegetasjonsbelte med kantskogen fra Gaula og opp mot Fv 735. Kantskogen mot Gaula fungerer som en visuell skjerming av store deler av planlagt næringsvirksomhet. I tillegg etableres det vegetasjonsskjermer mot eksisterende næring, jordbruksarealer mot sør og Fv 735.*

**Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 11.07.2017**

Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan.

Fylkesmannen viser til forhåndsuttalelse i saken i brev dat. 06.03.2017. Der uttalte fylkesmannen at planområdet i sin helhet består av dyrkbart areal, og mener det er uheldig å bygge ned ressurser som har et reelt potensiale for oppdyrking. Fylkesmannen er kritisk til omdisponering av jordressurser i strid med KPA. I tillegg kan foreslått tiltak medføre større press på omkringliggende dyrka mark. Det er derfor viktig at det søkes om alternative lokaliseringer.

Fylkesmannen står ved lag ved tidligere uttalelse.

Av alternativ vurderingene i forslag til planprogram kan ikke fylkesmannen se at alternativ lokalisering er vurdert. Det er etter fylkesmannens mening flere større næringsområder i Melhus kommunes arealplan som kan være bedre egnet og mindre konfliktfylte enn foreslått næringsområde ved Gaula.

Av foreslåtte utredningstema vil det i tillegg til natur og miljø være viktig å utrede konsekvenser for landbruket, herunder berørt, dyrkbart areal samt driftsulemper og press på omkringliggende jordbruksareal.

Gaula er underlagt Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag. Det vil være svært uheldig dersom det åpnes for virksomheter som kan redusere kvaliteten på vassdraget gjennom inngrep i kantskogen og forurensning i elva i form av avrenning eller tilslamming.

Iht. planprogrammet skal det gjennomføres en konsekvensutredning av natur og miljø med kartlegging av gråor-heggskog-lokaliteten og vurdering av tiltakets innvirkning på naturmangfold. Fylkesmannen ber om at muligheten for reetablering av et kantskogsbelte mellom dagens næringsområde (GID 8/4) og Gaula for å kompensere for en eventuell utvidelse av dagens drift i området. Reetablering av kantskog vil være positivt for både naturmangfold, filtrering av forurensning og innsyn i området.

Det må gjennomføres vurderinger av hvilke konsekvenser en utvidet drift vil ha for vassdraget og omgivelsene med tanke på støv, partikler, avrenning og annen forurensning som kan skade det biologiske mangfoldet og være til sjenanse for omgivelsene. Det må tas inn bestemmelser som setter krav til driften i området for å hindre skadelig eller sjenerende støy og støvutslipp eller avrenning og utslipp til grunn eller vann. Fylkesmannen forutsetter at det tas inn en bestemmelse som sikrer avbøtende tiltak for å forhindre grunnforurensning. Det skal etableres rutiner og tiltak som hindrer forurensning i grunnen. Dersom det er fare for avrenning fra virksomheten skal det settes krav i bestemmelsene om at det skal etableres fordrøynings- og sedimentasjons-basseng. Bassenget skal tømmes jevnlig for å hindre uønsket avrenning.

Planbeskrivelsen må redegjøre for støy- og støvutslipp fra virksomheten, samt eventuelle avbøtende tiltak for å hindre ulemper for omgivelsene. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak iht. T-1520 og kap. 4 i T-1442/2016 legges til grunn og sikres i planbestemmelsene.

#### **Tiltakshavers merknader:**

*Det er satt inn bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak for å forhindre grunnforurensning.*

*Alternativ lokalisering er vurdert.*

*Næringsvirksomheter baseres på innendørs-produksjon. Planinitiativ vil derfor ikke medføre støy- og støvproblematikk. Eventuell fremtidige tiltak ved etableringer som medfører endring av forutsetningene for støy- og støvforholdene i området, er sikret i planbestemmelsene.*

#### **Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), brev 12.07.2017**

NVE anser planprogrammet til å ha tatt inn over seg de vesentlige utredningstemaene, og har derved ingen spesielle kommentarer til dette.

Påpeker at eiendommen er krevende å bygge ut da den innehar viktige naturkvaliteter og sannsynligvis eldre marine løsavsetninger under de registrerte unge elveavsetningene som kan inneha skredutsatte masser som kvikkleire. Tiltakshaver må kunne dokumentere at grunnforholdene oppfyller kravene om tilstrekkelig sikkerhet, evt. avbøtende tiltak.

Området er svært flomutsatt. Tiltakshaver må derfor vurdere hvilke flomreduserende tiltak som skal gjennomføres for å kunne oppfylle kravene for dimensjonerende flomhendelse (200-årsflom) i TEK 17/PBL (for eksempel heving av terreng). Evt. heving av terreng må ses i sammenheng med grunnforholdene.

**Tiltakshavers merknad:**

*O.K. ferdig gulv er satt til kote +7,3 av hensyn til 200-årsflom. Løsmassene i planområdet er vurdert til å være stabile nok. Planbestemmelsene sikrer krav til geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med byggesak.*

**Melhus kommune, brev 02.08.2017**

Det er fra Melhus kommune kommet tre interne uttalelser til planprogrammet for Tislauøra Næringsområdet.

**Landbruk, dat. 28.06.2017**

Planområdet berører LNF-arealer mellom Gaula og Øyvegen. Forslag om å utnytte arealene til næringsvirksomhet frarådes ut ifra jordbrukshensynene. På lengre sikt vil plantiltak også medføre større press på omkringliggende jordbruksareal. Arealet burde vært dyrket opp til jordbruksareal.

**Skog og vilt, dat. 27.07.2017**

Planområdet har ingen vernestatus men er registrert som en viktig naturtype med gråor – heggeskog og mandelpilkratt. Grunnet store naturverdier anbefales det at området fremdeles benyttes som LNF-område.

**Teknisk drift, dat. 30.06.2017**

Det er ikke lagt inn noen hensynssone til Fv.735 – Øyan med hensyn til framtidig utvidelse av veg og bygging av gang/sykkelveg. Planprogram/detaljregulering må også innbefatte vegareal. Det ligger både kommunale ledninger og MeTro ledning over planområdet. Hensynssone med minimumsavstand på 5 meter til disse, må tas med.

Melhus kommune ber om at utredningstemaene jordressurser og jordvern samt forurensning inngår i konsekvensutredningen. I tillegg ber Melhus kommune om at flom og geoteknikk også redegjøres spesielt i planprosessen. Melhus kommune støtter også fylkesmannens krav om en utredelse av alternativ lokalisering av virksomheten, og ber om at planprogrammet revideres slik at dette fremgår ved innsendelse av planprogram til behandling.

Melhus kommune informerer om at forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726) er opphevet og erstattet med ny forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 01.07.2017.

**Tiltakshavers merknad:**

*Planforslagets innvirkning på jordressurser og jordvern, alternativ lokalisering samt potensiell forurensning er inkludert og vurdert i KU. Det er også gjennomført en egen vurdering av potensielle konsekvenser for flom og jordskred i eget notat samt i planbeskrivelse og ROS-analyse.*

*Avbøtende tiltak på overnevnte tema er hjemlet i planbestemmelsene.*

**Statens vegvesen, brev 03.08.2017**

Vegvesenet bemerker at planforslaget er i strid med overordnet plan.

Det er generelt positivt at tyngre virksomhet lokaliseres i nærhet til overordnet veinett med god standard og kapasitet. Det er også positivt at eksisterende næringsområder utvikles og utvides gjennom tilsluttende regulering.

Vegvesenet anbefaler at planforslaget sees i sammenheng med overordnet målsetninger og intensjoner i det pågående arbeidet med områdeplan for Melhus sentrum. I områdeplanen er det tenkt både flere boligområder med ny infrastruktur og bedre tilbud for myke trafikanter fra eksisterende boligområder. Det bør vurderes hvorvidt planen kan komme i konflikt med målsetninger i sentrumsplanen, samt belyses hvordan denne planen evt. kan bidra til å støtte opp under målsetninger i sentrumsplanen.

Avkjørsel til området må reguleres i plankart og tilfredsstillende siktforhold må ivaretas. Trafikksikkerhet langs fylkesveg 735 må vurderes med hensyn til økt trafikkmengde som forventes som følge av ny virksomhet, samt endring i type kjøretøy som vil trafikkere vegen. Vegvesenet ber om at planforslaget vurderes grundig på bakgrunn av statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.

**Tiltakshavers merknad:**

*Frisiktsone iht. vegvesenets normer er sikret i plan. Planinitiativets innvirkninger på Melhus kommunes sentrumsplan er vurdert.*

**Naturvernforbundet i Melhus og Klæbu, brev 04.08.2017**

Siden 1964 har området vært igjennom betydelige endringer over kort tid. I 1964 var det aktuelle arealet en del av en stor gråor- heggeskog som var ett av alt to slike store, gjenværende elveskoger mellom Udduvoll i nord og Gimsøy i sør. Allerede i 1986 var disse to skogsområdene erstattet med fulldyrka landbruksområder. Skogteigen i planområdet er det siste gjenværende fragmentet av denne elveskogen, og har med unntak av etablering av MeTro vannledning fått ligget i fred gjennom etterkrigstida. Sammen med den faglige klassifiseringen av området som verdifull naturtype, basert på botaniske forekomster, gjør den historiske utviklingen av området skogen til et bevaringsverdig naturdokument om endringer i den lokale elvenaturen. I dag er dette den eneste elvenære skogen langs strekket mellom E39 og Strandvegen. Resterende områder domineres av landbruk og bebyggelse.

Artsobservasjoner av nært truede arter (observasjon fra 2014) vitner om at området fortsatt har kvaliteter som habitat for fuglearter knytta til elve- og flommarksskog. I tillegg utgjør dette fragmentet Norges nordligste bestand av bred dunkjevle.

Naturvernforbundet anser ikke argumentet om *tynning av skog i den vestlige halvpart av arealet* som et gyldig argument for at det øvrige arealet kan avvirkes og omreguleres til næringsformål.

Det bemerkes også at vegen ikke er dimensjonert for mer tungtrafikk, og naturvernforbundet spør om det ikke vil være et mer reelt alternativ å effektivisere arealbruken på det eksisterende næringsområdet.

**Tiltakshavers merknad:**

*Konsekvenser for naturmangfold er vurdert i egen KU og avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene. Et vegetasjonsbelte med kant-/flommarksskog mot Gaula er sikret i plan.*

01.03.2021

Anne Marie E. Valderaune  
Arealplanlegger  
IKON Arkitekt og Ingeniør AS