

PLAN ID.:2019002

GNR.: 208 BNR.: 2

DETALJREGULERING BRUAVEGEN



TILTAKSHAVER/KLIENT: Asbjørn Krogstad AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	26.05.2021	Detaljregulering, Planbeskrivelse	Anne Marie E. Valderaune
01	28.02.2022	Oppdatering av figurer før 1.gangs behandling	Halvard V. Straume
02	08.04.2022	Justeringer før 1.gangsbehandling	Halvard V. Straume
03	02.11.2022	Justeringer iht. offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune

Tiltakshaver:	Planlegger:
Asbjørn Krogstad AS v/Odd-Henrik Krogstad E-post: odd-henrik@askro.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/Anne Marie E. Valderaune E-post: anne@ikon.as

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikt med planen.....	4
1.2 Krav om konsekvensutredning.....	4
2. Planprosessen	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordnede planer.....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	6
3.3 Tilgrensende planer.....	6
4. Planområdet – eksisterende forhold.....	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	7
4.3 Stedets karakter	7
4.4 Landskap	7
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	7
4.6 Naturverdier.....	7
4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	8
4.8 Landbruk.....	8
4.9 Trafikkforhold.....	8
4.10 Barns interesser.....	9
4.11 Teknisk infrastruktur	9
4.12 Grunnforhold	9
4.13 Støyforhold.....	9
4.14 Luftforurensning.....	9
4.15 Næring.....	10
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	10
5.1 Oppsummering av risiko	10
5.2 Risiko før og etter plan.....	12
5.3 Avbøtende tiltak.....	12
6. Beskrivelse av planforslaget.....	13
6.1 Planlagt arealbruk.....	13
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	14
6.2.1 Bebyggelse og anlegg.....	14
6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14

6.2.3 Landbruk, natur og friluftformål samt reindrift.....	15
6.3 Parkering.....	15
6.4 Tilknytning til infrastruktur.....	15
6.5 Plan for avfallshenting.....	15
6.6 Faresoner.....	15
7. Virkninger av planforslaget.....	17
7.1 Overordnet planer.....	17
7.2 Landskap.....	17
7.3 Stedets karakter.....	17
7.4 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	17
7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	18
7.6 Trafikkforhold.....	18
7.7 Barns interesser.....	18
7.8 Teknisk infrastruktur.....	18
7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	18
7.10 Konsekvenser for næringsinteresser.....	18
7.11 Vassdrag.....	18
7.12 Avveining av virkninger.....	19

1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Det er behov for utvidelse av eksisterende industriområde på Lundamo i Melhus kommune. Detaljregulering skal i tillegg til å tilrettelegge nye arealer for industrivirksomhet, rydde opp i uoverensstemmelser mellom gjeldende reguleringsplan for industriområde og bygd situasjon.

Planavgrensning omfatter eiendommene GID 208/2, 208/183 og 208

1.2 Krav om konsekvensutredning

Planinitiativ medfører en omdisponering av arealformål iht. overordnet plan innenfor teig av eiendommen GID 108/2. Arealer er allerede i overordnet plan avsatt til utbygging med kommersielle interesser. Området er derfor allerede avsatt til utbygging med den økte trafikkmengden en slik utvikling måtte medføre. Konsekvensene med utbygging og økt trafikkmengde inn til området skal derfor allerede være avklart i overordnet plan.


Endring av arealformål for GID 208/2 samsvarer med arealformål på tilstøtende arealer, hvor funksjon og aktivitet ønskes utvidet til GID 208/2. Forslagsstiller vurderer derfor planinitiativ til å være tilstrekkelig utredet/vurdert i disponering av formålsområder i overordnet plan, samt utredninger i tilknytning til etablert industriområde innenfor GID 208/184.

Planlagt industribygg med tilhørende virksomhet er ikke av det omfang og karakter som listes opp i forskriftens vedlegg I med krav om KU. Forslagsstiller anser derfor at planinitiativ ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. FOR-2017-06-21-854.

Melhus kommune har også vurdert planinitiativ iht. forskrift om konsekvensutredning, og vurdert planinitiativ til å ikke omfattes av forskriften.


2. Planprosessen

Melhus kommune
Melding oppstart regulering
Gnr. 208, Bnr. 2, 184, 183 – Detaljregulering Bruavegen Industriområde
Iht. Plan- og bygningsloven § 12-8 gis det melding om oppstart regulering.
Reguleringen vil omfatte areal til industri- og lagerområde og bensinstasjon.



For ytterligere informasjon om planarbeidet, se www.ikon.as
Uttalelse til det forestående planarbeidet sendes til
IKON Arkitekt og Ingeniør AS, Hauggata 12-14, 6509 KRISTIANSUND N,
innen 09.09.2019.

Spørsmål kan rettes til:
Anne Marie E. Valderaune
Tlf: 95 07 88 17, E-post: anne@ikon.as



IKON Arkitekt & Ingeniør AS anmodet på vegne av tiltakshaver, Asbjørn Krogstad AS, om planoppstart i brev dat. 15.05.2019. Oppstartsmøte med Melhus kommune ble avholdt den 21.06.2019. Under oppstartsmøte stilte Melhus kommune krav til særskilte vurderinger på geoteknikk, flom samt vurdering av energiløsning og konsekvenser for grunnvannsressursen.

Varsel om planoppstart ble utstedt til naboer og offentlige myndigheter i brev dat. 22.07.2019. Planoppstart ble også kunngjort i Trønderbladet fredag 26.07.2019 og tilhørende dokumentasjon ble gjort tilgjengelig for nedlastning på IKON Arkitekt & Ingeniør AS sine hjemmesider.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Arealer på eiendommen GID 208/2 er i kommuneplanens arealdel (KPA 2013-2025) avsatt til arealformål (offentlig) tjenesteyting og LNF.

Hele planområdet omfattes også av gjennomføringssone (omforming), der planområdet inngår i arealer som skal innlemmes i utarbeidelsen av sentrumsplan for Lundamo. Arealer tilknyttet Sokna inngår også i faresone for flom, kvikkleire, ras- og skredfare i overordnet plan. Avsatte faresoner er særskilt vurdert i detaljreguleringen.

I planbestemmelsene for gjeldende kommuneplan, er det i pkt. 1.4.3 stilt krav til utbyggingsområder som er lokalisert på grunnvannsressurs om at alternativ energiforsyning skal undersøkes i reguleringsplan.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplan inngår i planområdet og erstattes av ny plan:

- 208/194 Regulering til industritomt, Lundamo, PlanID: 2005013

I tillegg inngår deler av følgende reguleringsplan i planområdet, og vil delvis erstattes av ny plan:

- Del av Lundamo sentrum, turistsenter, helsesenter, PlanID: 1991002

3.3 Tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan som er direkte tilgrensende til planområdet er *Del av Lundamo sentrum*, PlanID: 1991002, og inngår samtidig delvis i planavgrensningen. I tillegg berøres følgende reguleringsplan av planinitiativ, som følge av felles avkjørsel fra E6 Lundamovegen.

- Reguleringsplan for omsorgsboliger. Lundamo sentrum, PlanID: 2003005

4. Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i elvesvingen for Lundesokna, vest for E6 på Lundamo i Melhus kommune. Totalt inngår 23,8 daa i planavgrensningen. Av disse arealene inngår eksisterende industriområde, arealer for planlagt utvidelse av industriområde, samt eksisterende brannstasjon og bensinstasjon.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i stor grad bebyggt og brukes i dag til mekanisk industri, bensinstasjon og Lundamo brannstasjon. Området grenser til E6, med europavegtraseen er planlagt flyttet.

4.3 Stedets karakter

Lundamo er et tettsted strukturert i to utbyggingsfelt på nordsiden av Lundesokna og øst for E6. Tettstedet domineres ellers av omkringliggende jordbruk med tilhørende driftsbygninger. Innenfor planområdets nærområde i Lundamo sentrum er det mer tettbebyggelse på to etasjer og andre nærings-, service- og industribebyggelse.

4.4 Landskap

Planområdet ligger i en elveslynge til Lundesokna. Terrenget innenfor planområdet er i dag noe kupert og faller ned mot elva.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen vurderer det også som lite sannsynlig at tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Den generelle aktsomhets- og meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8, er gjeldende dersom en under opparbeidelse av planområdet oppdager noe som kan være automatisk fredet kulturminne.

4.6 Naturverdier

Planområdet grenser til elva Lundesokna som er registrert som en viktig naturtype. Naturtypen dekker nedre del av Lundesokna før den renner ut i Gaula. Kantsonen langs utløpet består av verdifull våtmark/flommarksskog med rik fuglefauna. Området har også botaniske, landskapsmessige og zoologiske verneinteresser.



Den grønne skravuren viser avgrensning av viktig naturtype forbi planområdet. Kilde: Miljødirektoratet (naturbase)

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Arealer innenfor planområdet inngår ikke i kartlagte rekreasjonsområder i Melhus kommune.

4.8 Landbruk

Planområdet blir ikke benyttet til jordbruksformål i dag. Arealer i elvesving for Lundesokna er registrert som dyrkbar mark, men med mindre god jordkvalitet.

Med grunnlag i jordkvalitet, begrenset størrelse på dyrkbar jord, samt lokalisering i forhold til omkringliggende funksjoner, regnes det som lite sannsynlig at området vil være aktuelt for nydyrking.

4.9 Trafikkforhold

Det er i dag etablert en kjøreadkomst inn i planområdet. Denne er tenkt opprettholdt. Adkomsten betjener i dag både bensinstasjon, brannvesen og eksisterende industribygg. Det foreligger ikke trafikk tall for dagens veinett. Fra veitilkomsten til planområdet er det kort avstand til påkjøringen til E6 som har høy trafikkmengde. Europavegen er tenkt flyttet og

den generelle trafikkmengden i området er forventet å avta når det nye veganlegget er ferdigstilt.

Det er etablert fortau langs samlevegnettet som grenser til planområdet, men det er ikke lagt til rette for myke trafikanter internt i området.

4.10 Barns interesser

Planinitiativ omfatter ikke arealer og/eller formål som berører barns interesser.

4.11 Teknisk infrastruktur

Grunnvannspotensiale innenfor planområdet, gjør det aktuelt å vurdere bruk av grunnvann til alternativ oppvarming av bygningsmasser. Ettersom planlagt nybygg skal benyttes til lager, vil ikke behovet for oppvarming være like nødvendig som ved boligbygg, og kostnaden vil være større enn nytten. Bruk av grunnvann til oppvarming er heller ikke like aktuelt innenfor eksisterende bygningsmasser, som består av industri-bygg, bensinstasjon og brannstasjon.

Det ligger ellers godt til rette for å koble seg til vann- og avløpsanlegg, samt el-forsyning.

4.12 Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor marin grense, og består av Elve- og bekkeavsetning. Både løsmassetype og at planområdet befinner seg under maringrense, gjør at området er utsatt for ustabil grunn.

Iht. rapport 413211-1 utarbeidet av Multiconsult i januar 2009, er det påvist kvikkleire like nord for planområdet og ned til Lundesokna. Kvikkleiresone nr. 459 avtar i tykkelse ned mot Lundesokna. Det er derfor gjennomført en egen vurdering av grunnforholdene innenfor planområdet. undersøkelsene er gjennomført av GeoMidt AS. Undersøkelsen konkluderer med at massene innenfor planområdet har god bæreevne og lokalstabiliteten er ivaretatt.

4.13 Støyforhold

Planområdet ligger ved E6 og deler av planområdet berøres derfor av støysone fra E6. Det er ikke støyfølsom arealbruk innenfor de områdene som berøres av støysonen fra E6.

Planforslag skal tilrettelegge for utvidelse av eksisterende industrivirksomhet. All produksjonsaktivitet vil foregå innomhus, og vil derfor ikke bidra til økt støy for omgivelsene.

4.14 Luftforurensning

På tørre dager og dager med stillestående luft, kan det forekomme partikkelforurensning fra E6. Det er ikke aktiviteter innenfor planområdet som gir luftforurensning til omkringliggende arealer.

4.15 Næring

Det er etablert industri innenfor planområdet. Eksisterende industrivirksomhet har behov for mer lagerareal og dette behovet er utgangspunktet for planarbeidet.

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I risikomatriksen under føres kun risiko som vil kreve avbøtende tiltak eller der behovet for avbøtende tiltak skal vurderes/drøftes nærmere. ROS-analysen i sin helhet følger planen som et eget vedlegg.

Svært sannsynlig		Sårbar flora, Naturvernområder, Høyspentlinje,			
Meget sannsynlig		Sårbar fauna,			
Sannsynlig		Elveflom, Isgang, Overvannsflom, Klimaendring, Nedbørutsatt, Sykehus/hjem,	Vannforsyning og avløp,		
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					Dambrudd, Regulert vannmagasin, Sabotasje,
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

5.1 Oppsummering av risiko

Elveflom, Isgang, Overvannsflom, Klimaendring og Nedbørutsatt

Deler av planområde inngår i flomsone for middelflom og 1000-årsflom.

Trønderenergi benytter i tillegg Lundesokna til å kontrollere vannstanden i eget vannmagasin. Det sendes derfor ut større vannmengde ned Lundesokna med jevne mellomrom.

Isgang kan forekomme i elver og innsjøer i tilknytning til økt vannføring når det er is i elv/innsjø. Trønderenergi bruker Lundsokna til å kontrollere vannstanden i eget vannmagasin, og kan periodevis sende ut større vannmengder enn normalt.

Isgang kan medføre større skader langs elvebredder.

Midt på planområdet er det et lavpunkt som ved mye nedbør kan samle opp større vannmengder

Midt-Norge er én av flere regioner i Norge som har en større andel nedbør i året. Melhus kommune er en innlandskommune bestående av åser og daler med flere elveløp. Melhus kommune opererer derfor med et klimapåslag på 20%, for å ta høyde for fremtidige nedbørsituasjoner.

Ny bebyggelse må sikres mot middelflom.

Sårbar flora, sårbar fauna og naturvernområder

Området omfatter nederste trekningen av Lundesokna og består av verdifull våtmark/flommarkskog med rik fuglefauna.

Arealer tilknyttet flommarkskog med rik fuglefauna ved Lundesokna og fungerer som viltkorridor mellom skogområdene i øst og ned mot Gaula

I tillegg er utløpsdelen av Lundesokna viktige gyteområder for laks og sjørørret

Planområdet berører nederste strekning av Lundesokna og kantsonen langs elva består av verdifull våtmark/flommarkskog med rik fuglefauna.

Det må sikres en kantsone mot elva.

Sykehus, sykehjem og andre institusjoner

Lundamo lege- og helsesenter ligger ca. 90 meter fra planområdet. Utvidelse av eksisterende virksomhet vil hovedsakelig baseres på innendørs aktiviteter, det vil derfor ikke gi endring i støysituasjon mot helsesenteret.

Vannforsyning og avløp

En overordnet VVA-plan må utarbeides i planprosessen. Overvann og klimapåslag må også vurderes i VVA-planen.

Høyspentlinje

Det går høyspenningslinje over nordvestlig hjørne av planområdet. Linjen skal markeres i plankartet med egen faresone.

Dambrudd og regulert vannmagasin/sabotasjemål

Trønderenergi drifter et kraftverk øst for planområdet. Kraftverket bruker Lundesokna til å regulere vannstands nivå.

Ved dambrudd vil store deler av Lundamo mast sannsynlig bli lagt under vann. Dambrudd vil ikke være dimensjonerende for planen.

5.2 Risiko før og etter plan

Planen legger til rette for utvidelse av et eksisterende industriområde. Den planlagte utvidelsen vil bestå av nye lagerbygg knyttet til dagens virksomhet. Med foreslåtte avbøtende tiltak vil det samlede risikobildet i liten grad endre seg i en før- og ettersituasjon.

5.3 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- Det må innarbeides en faresone for middelflom beregnet av TrønderEnergi. Det må stilles krav til bebyggelsen som plasseres innenfor flomsone.
- Der det ikke er bebyggelse i dag skal det innarbeides en buffersone på 15-20 meter mellom elva og industriområdet. Buffersone skal med unntak av arealer hvor det er bebyggelse i dag, følge avsatt buffersone iht. KPA. Buffersone er viktig for både økologiske funksjoner langs elva og for erosjon ved flom. Kantsonen sikres i plankart med arealformål LF.
- Grenseverdier for støy iht. T-1442/2021 skal innarbeides i planbestemmelser.
- Det skal foreligge en godkjent VA-plan før igangsetting av nye byggetiltak kan skje. Planen skal også omtale overvann.
- Det skal innarbeides en faresone for høyspenningsledningen som går gjennom planområdet.

6. Beskrivelse av planforslaget



6.1 Planlagt arealbruk

Arealformål	
§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1169 – Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1,9
1360 – Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	3,2
1826 – Industri/lager	8,8
Sum areal denne kategori:	13,9
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 – Veg	0,3
2019 – Annen veggrunn - grøntareal	2,1
Sum areal denne kategori:	2,4
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 – Friluftsmål	7,6
Sum areal denne kategori:	7,6
Totalt alle kategorier: 23,9	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)

Innenfor område avsatt til annen offentlig eller privat tjenesteyting er det satt av areal til brannstasjon, samt områder til brannøvelser. Brannstasjon er etablert i dette området i dag, og planforslaget viderefører dagens situasjon. Innenfor delområdet er det lagt opp til en %BYA=50%. Maks tillatt høyde på gesims er 8 meter og maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Det er i dag etablert en bensinstasjon innenfor området som er vist som BV i plankartet. Planen legger til rette for at virksomheten kan videreføres. Maks tillatt %BYA=50%. Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Industri/lager (BKB)

Innenfor område markert som BKB i plankartet tillates det etablert industri og lager. Det er i dag etablert en industrivirksomhet her. Virksomheten driver med mekanisk industri. All produksjon foregår innendørs og dette er tenkt videreført. Virksomheten har i dag ett rent produksjonsbygg og ett bygg med kombinert produksjon og kontorlokaler. I tillegg er det to lagertelt i planområdet. Eksisterende lager- og produksjonsbygg videreføres i plan. Virksomheten har i dag behov for større produksjonslokaler. Planlagte nybygg innenfor området vil kunne dekke behovet for nytt produksjonslokale.

For å tilfredsstille kravene til flomsikkerhet vil det være nødvendig å heve terrenget innenfor deler av området.

Maks tillatt BRA=5000 m². Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV)

Areal vist som SV i plankartet er tilkomst til planområdet. Tilkomsten er etablert i dag og er tenkt videreført. Arealet er regulert med 6 meters bredde. Dette inkluderer kjøreareal og skulder.

Avkjørsler vist med avkjørselspiler i plankart skal sikres en frisiktsone iht. håndbok N100.

Annen veggrunn – grønt areal (SVG)

Areal vist som o_SVG1 i plankartet er sideareal til europavegen (E6) og er i dag opparbeidet som grønne areal. Dette skal videreføres. Arealet fungerer som en grønn buffer mellom hovedveg og industriområdene.

Areal vist som SVG2 er grøntdrabant mellom bensinstasjonen og kommunal veg. Arealformålet settes av i plankart for å sikre tilstrekkelig areal for snøopplag.

6.2.3 Landbruk, natur og friluftformål samt reindrift

Friluftsliv (LF)

Areal vist som o_LF i plankartet danner en buffer mellom elva og industriområdet. Hovedbruken av dette arealet er friluftsliv. Arealet danner en grønn buffer som er 15-20 meter bred. På grunn av eksisterende bygg er det noen avvik fra denne bufferbredden.

Buffersonen er viktig som sikkerhetssone i forbindelse med flom og sonen ivaretar økologiske funksjoner langs vassdraget. Med unntak av skjøtting av eksisterende fiskeplasser, skal ikke vegetasjon innenfor o_LF området fjernes.

6.3 Parkering

Det kan settes av minimum 0,5 parkeringsplass per 100 m² BRA og maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² industriareal. Det samme kravet skal legges til grunn for brannstasjon og bensinstasjon.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Det ligger godt til rette for å knytte seg til infrastruktur. Planlagt utvidelse med lagerbygg vil ikke utløse større behov for oppgradering av teknisk infrastruktur. Vann- og avløpsanlegg skal etableres i samsvar med rammeplan for VA. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen.

6.5 Plan for avfallshenting

Samtlige virksomheter innenfor planområder står fritt til å velge hvilket renovasjonsselskap de ønsker for håndtering av næringsavfallet. Det er likevel viktig at den valgte renovasjonsløsningen er enkelt å betjene for renovasjonsskjøretøyene og at selve anlegget ikke er skjemmende for omgivelsene.

6.6 Faresoner

Faresone flom (H320)

Planområdet ligger like inntil elva Lundesokna, som er et middels stort sidevassdrag til Gaulavassdraget. Lundesokna er et regulert vassdrag tilknyttet de to kraftverkene Sokna kraftverk og Håen kraftverk, begge driftet av TrønderEnergi (2020).

Regulerte vassdrag responderer generelt forskjellig fra uregulerte vassdrag ift. flom da reguleringsmuligheten gjør at vann kan holdes tilbake i flomsituasjoner og dempe flomtopper. Normalt vil derfor middelflom (Q_M) være dimensjonerende flomhendelse for denne typen vassdrag. Middelflom er lagt til grunn for denne planen. Det er stilt krav knyttet til dimensjonering og innvendig gulvhøyde for bygg som plasseres innenfor flomsonen vist i plankartet.

I tillegg har man ved utforming av planen tatt hensyn til Trønderenergi sin anbefaling om å ikke bygge på areal under høyspentlinjen. Buffersonen under kraftlinja og på nord og sørsiden av planlagt industriområde gir elva et fritt løp og reduserer dermed erosjonsfaren.

Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Det går er 24 kV linje gjennom planområdet. denne er sikret med egen faresone. Tiltak innenfor denne sonen skal avklares og godkjennes av netteier.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Utvidelsen av industriområdet strider med kommuneplanens arealdel som legger til rette for offentlig eller privat tjenesteyting. Denne arealbruken skyldes eksisterende brannstasjon. Brannstasjonen har ikke behov for hele arealet avsatt i kommuneplanen. Den faktiske bruken av området bærer preg av industri. planforslaget samsvarer derfor godt med dagens bruk og fremtidig arealbehov.

7.2 Landskap

Utvidelsen av industriområdet vil grunnet flomfare kreve at terrenget heves. Det er i planens bestemmelser stilt krav om at fyllingsfoten skal opparbeides med stedegen vegetasjon, slik at den danner en naturlig overgang til friluftsområdet langs elva. Ny bebyggelse vil komme tettere på elva og kan dermed endre opplevelsen av elva noe, men det er satt av en betydelig buffer. Tiltaket er vurdert til å ha liten betydning for det storskalalandskapet.

7.3 Stedets karakter

Området er i dag preget av industribygg og lagerområder. Tiltaket vil ha liten virkning på stedskarakteren.

7.4 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldloven og det vurderes som lite sannsynlig at planforslaget vil gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet jf nml §9. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok.

Omfanget av planlagte tiltak er lite sett i forhold til planområdets størrelse. Areal som er tenkt utviklet med nybygg er i stor grad allerede bearbeidet og brukt til utendørs lagring. Inngrepene i eksisterende naturareal er små og utgjør ikke en stor belastning jf nml § 10.

I tråd med nml § 12 er det i plankartet avsatt en grønn buffersone på 15-20 meter mot elva, samt stilt krav om revegetering av fyllingsfot med stedegen vegetasjon for å ivareta kantsonen langs Lundesokna.

Nml § 11 om at tiltakshaver skal dekke kostnader for å hindre eller avgrense skade på naturmangfoldet er vurdert som relevant. Areal til utbyggingsformål er justert med tanke på kantsoneneffekten mot vassdrag, samt at det er innarbeidet rekkefølgekrav om revegetering av fyllingsfot mot kantsonen.

Med de grep og krav om som er innarbeidet i planen, så er planområdet vurdert som en god lokasjon for å videreutvikle eksisterende industriområde. En kan ikke se at en annen lokalisering vil gi en betydelig større gevinst med tanke på naturmangfoldet.

7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er satt av et bufferareal på 15-20 meter langt elva, samt et større område vest for brannstasjon og sør for industriområde. Arealet er satt av som friluftsområde. Rekreasjonsinteressene ellers i området er vurdert som små.

7.6 Trafikkforhold

Det er ikke forventet en markant trafikkøkning som følge av planforslaget. Området er i stor grad bebygd og nye tiltak vil være knyttet til eksisterende virksomhet i form av nye produksjonslokaler og lagerbygg. På sikt vil også E6 flyttes, noe som er forventet å gi en nedgang i gjennomgangstrafikken.

Det vil ikke være nødvendig med oppgradering av vegnettet som følge av tiltaket/planforslaget.

7.7 Barns interesser

Barn og unges interesser er ikke berørt av planforslaget.

7.8 Teknisk infrastruktur

Det er etablert vann- og avløpsnett, samt strømforsyning. Dette ligger derfor svært godt til rette for videre drift med tanke på teknisk infrastruktur.

7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket er ikke forventet å gi negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Arealet var tidligere i kommunens eie, men ble solgt med tanke på å kunne utvide industriområdet.

7.10 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for at eksisterende virksomhet kan utbedre driften med nye lagerbygg.

7.11 Vassdrag

Med fastsatt byggegrense ned mot 30 meter fra elveslyngen til Sokna, utfordrer planforslag 100-metersbeltet til vassdrag fastsatt i Plan- og bygningslovens § 1-8. Paragrafen er gjeldende dersom ikke annen byggegrense er fastsatt i overordnet plan og/eller reguleringsplan.

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbelte for Sokna, og er allerede bebygd i dag. Reguleringsplanen tilrettelegger for en videreføring og utvidelse av allerede bebygde arealer og industrivirksomheter innenfor planområdet. Med å tilrettelegge for videreutvikling av allerede eksisterende industriområder, hindrer det nedbygging av andre ubebygde arealer i

kommunen. Industrivirksomheten i området medfører ikke fare for forurensing ned mot vassdrag i sin daglige drift.

I kommuneplanens arealdel er planområdet allerede avsatt til byggeformål. I reguleringsplan innskrenkes byggeformålet og trekkes delvis lengre unna elveslyngen til sammenligning med overordnet plan. Dette for å bedre ivareta kantsonen inn mot vassdraget.

Hensyn til vassdrag vurderes med dette som ivaretatt i plan og fordelen med å videreføre og tilrettelegge for bebygde arealer innenfor 100-metersbeltet vurderes som større enn ulempen.

7.12 Avveining av virkninger

Samlet med foreslåtte avbøtende tiltak vil det være få negative konsekvenser ved planforslaget. Planen legger til rette for at eksisterende virksomhet kan videreutvikle seg uten at det utløser større krav knyttet til infrastruktur eller at tiltaket får betydelige negative konsekvenser for andre interessegrupper eller naturmangfoldet.