

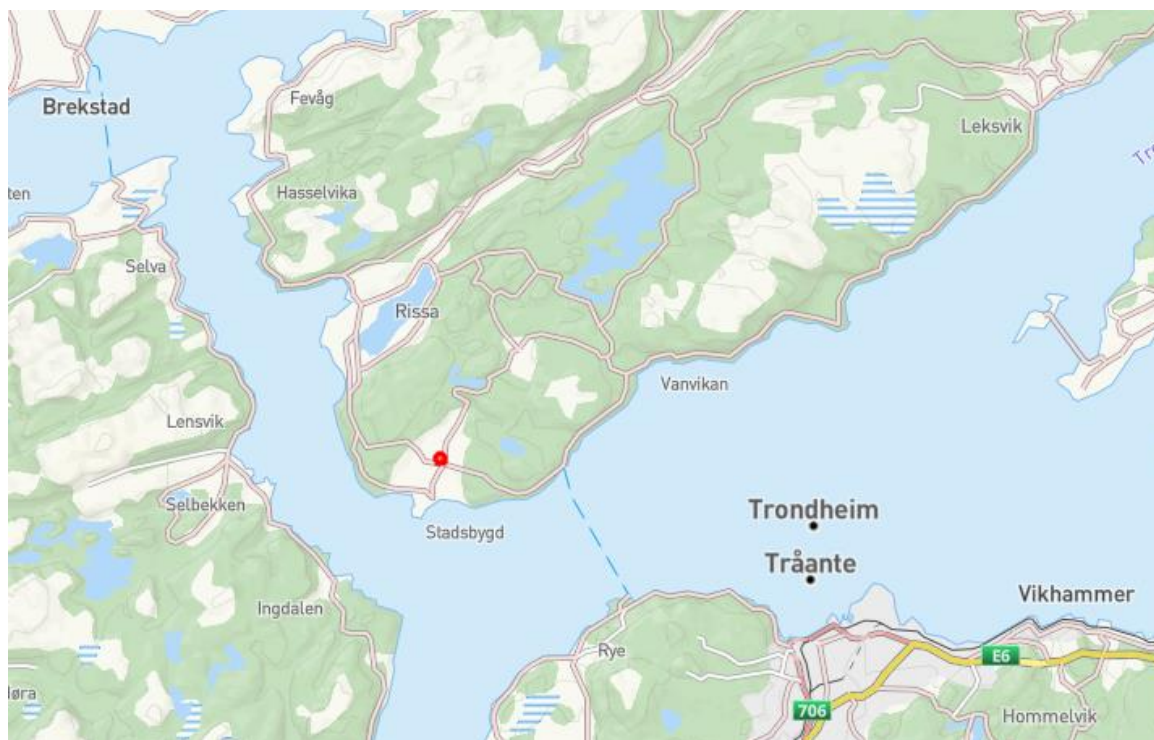
Detaljreguleringsplan for Fenstad næringsområde, gbnr. 18/40 m.fl., planID 5054-2024002

Varsel om oppstart

Iht. plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8 varsles igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan for *Fenstad næringsområde, gbnr. 18/40 m.fl.* Planen utarbeides av Indre Fosen kommune. Oppstartsvarselet sendes til offentlige høringsinstanser og andre berørte parter og interessenter.

Siden det er kommunen som er forslagsstiller, er det ikke avholdt oppstartsmøte. Tema som normalt er omtalt i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er derfor tatt inn i oppstartsvarselet.

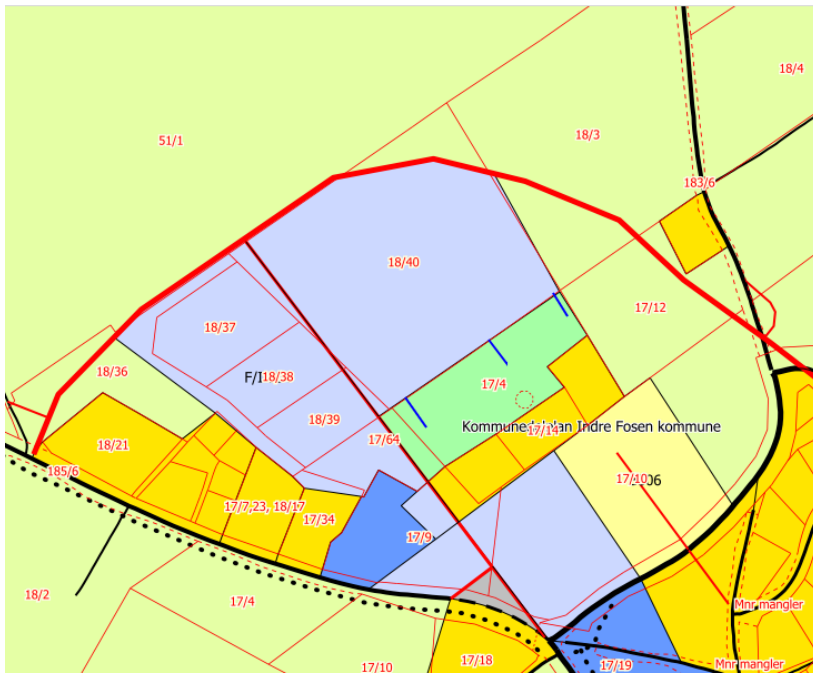
Planområdet ligger i sentrum av Stadsbygd i Indre Fosen kommune (fig. 1), og området som ønskes detaljregulert er 38,6 daa.



Figur 1. Oversiktskart som viser planens beliggenhet med rød sirkel.

Hensikt og planavgrensning

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre utvikling og utbygging av næringsaktivitet i Stadsbygd på eiendommene med gårds- og bruksnummer (gbnr.) 18/36-40 og 17/4 (fig. 2 viser planomriss og de ulike tomtene). På tre av tomtene er det eksisterende næringsbygg, og intensjonen er å utvide og fortette området i retning nordøst/øst med næring. Det er tidligere gitt en del dispensasjoner i forbindelse med næringsbyggene som ligger der i dag, og kommunen ønsker å ha en helhetlig plan for området før videre utbygging.



Figur 3. Utsnitt av kommundelplanen som viser arealformål og inntegnet fremtidig fjernveg (tykkeste rød linje).

Overordnede planer og føringer

Det er en del relevante planer og retningslinjer m.m. som inneholder føringer som vil stå sentralt ved utarbeidelsen av reguleringen av området. Listen under er ikke uttømmende, men gir en oversikt over hva kommunen anser som aktuelle.

Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Retningslinje for flom- og skredfare i arealplaner NVE 2/2011, revidert 2014.
- T-1442/2021, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- T-152072012, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Regionale planer

- Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag
- IKAP 2 (13.02.2015)

Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel (gjeldende plan er fra tidligere Rissa kommune)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse 2016-2026, Rissa kommune
- Kommunalteknisk VA-norm

Forholdet til pågående planarbeid

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er under rullering.

Planområdet og tilgrensende areal

Planområdet består som nevnt av seks eiendommer, og på tre av disse er det oppført bygninger (gbnr. 18/37-39), se flyfoto under (fig. 4). Flere bedrifter har sin virksomhet knyttet til disse næringseiendommene. To av tomtene innen planområdet er ikke opparbeidet og er i stor grad gjenvokst (gbnr. 18/40 og 17/4). Hele planområdet er registrert med arealtype skog og myr (DMK), og er ifølge skogressurskartet (SR16) lauvskogdominert.



Figur 4. Flyfoto fra www.norgebilder.no, bilde tatt i 2022.

Eiendommen lengst vest, 18/36, er adkomst til planområdet fra fylkesvei 6390, *Teglverksveien*. Veien har en registrert årsgjennomsnittlig trafikktetthet (ÅDT) på 1500, med 8 % andel lange kjøretøyer (tall for 2022). Fartsgrensen er 50 km/t.

Tilgrensende areal i nordvest, nord og nordøst er i all hovedsak fulldyrket mark. Det er en del boligbebyggelse tett på planområdet i sørvest og sørøst, og man finner kombinert bolig- og næringsbygg i sør på gbnr. 17/9 og 17/64, og forsamlingshus på 17/7.

Eierforhold, dagens aktivitet og planlagt bebyggelse / tiltak

Tabellen under viser eierforhold, dagens aktivitet og hva som planlegges.

Tomt (gbnr.)	Eier	Dagens bygg / aktivitet	Planlagt / ønsket utvikling
18/40	Indre Fosen kommune	Ingen aktivitet, for det meste skogkledd.	Tomten ønskes tilrettelagt for næringsareal til nye virksomheter, men også areal som kan legges til rette for utvidelse av eiendommene 18/37-39. Det er per i dag ukjent hvilke/-t tiltak som vil komme.
18/36	Myra AS, eiendomsselskap	Adkomst til næringsområdet.	Adkomst fra fylkesveien videreføres. Deler av tomten vurderes tilrettelagt for næring for å sikre høy utnyttelse av området.
18/37	VS Bygg Eiendom AS, tømmerfirma	Lagerbygg, med utleie av kontorplass til tre andre firma.	Dagens bedrift har behov for mer lagerplass. Bedriften ønsker også mer lager- og kontorareal som kan leies ut til ytterligere flere firma.
18/38	Dahle Eiendom AS, varetransport	Lagerbygg, mellomlagring av varer.	Bedriften har behov for utvidelse. Har i desember 2023 fått tillatelse til tilbygg på eksisterende næringsbygg.
18/39	Belling Holding AS	Maskinentreprenør Belling Maskin AS disponerer tomten. Lagerbygning til maskinpark o.l.	Bedriften har behov for mer lagerplass til maskiner, strøsand, mellomlagring av kalk o.l.
17/4	Ole Arvid Tung	Ingen aktivitet, for det meste skogkledd. Det ligger en høyspentlinje i bakken i retning nordøst til sørvest.	Del av tomten lengst mot 18/40 tenkes regulert til næring. Høyspentlinjen må hensyntas, slik at næringsformål evt. blir lagt inntil byggefrie sone.

På generell basis planlegges det for høy utnyttelse av planområdet, og videreføring av byggehøyder som fra eksisterende bygninger innen planområdet.

Adkomst til de ulike tomtene innad planområdet vil endres. Tanken er at internvei legges på nordvestlig del av 18/37, og vil deretter legges mellom tiltakene på næringstomtene 18/37-39 og 18/40, mot 17/4.

Som det fremkommer av kommunedelplanen i figur 4, er det tegnet inn fremtidig 'fjernveg' som går gjennom 18/40. Det i ettertid av vedtatt plan kommet frem til at denne planlagte veitraséen ikke er egnet for større/lengre transportmidler, og vil derfor ikke bli realisert. Siden inntegningen i kartet avsetter en 'trekant' i nordlig ende med formål LNF, er det nå ønskelig å regulere dette området til næring, slik at formålet følger eiendomsgrensen.

For å hensynte landbruk, vil det bli etablert en buffersone mot den fulldyrka jorda.

Konsekvensutredning

Alle detaljreguleringsplaner skal vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i Vedlegg I i forskriften. Av de aktuelle kriteriene i Vedlegg I er nr. 24 mest relevant: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*

Planlagte tiltak vil ha bruksareal på under 15 000 m², og § 6 er dermed ikke gjeldende.

§ 8 gjelder for planer og tiltak som fanges opp av Vedlegg II i forskriften. Av de aktuelle kriteriene i Vedlegg II, er det to punkter som er relevante:

- Nr. 10 a) *Utviklingsprosjekter for industriområder.*
- Nr. 11 j): *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

Planlagte tiltak skal derfor vurderes etter § 10, *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

Verken egenskaper ved planen, jf. annet ledd, planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd, eller egenskaper ved virkningene, jf. fjerde ledd, anses å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Vurderingene er basert på eksisterende kunnskap om planområdet. Mulige virkninger anses som minimale og kan belyses tilstrekkelig i planbeskrivelsen.

Etter en gjennomgang av de ulike kriteriene listet opp i § 10, vurderes det derfor at planlagte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 10.

Samfunnssikkerhet - Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet i tråd med pbl. § 4-3 og med utgangspunkt i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Det er for øvrig gjennomført en innledende ROS-analyse, se vedlegg. Ut ifra den foreløpige vurderingen, er det behov for å følge opp følgende hendelser/situasjoner:

- Kvikkleire
Hele planområdet ligger under marin grense og har iht. NVEs temakart stor til svært stor mulighet for marin leire. Det er tidligere gjort flere grunnundersøkelser og vurderinger i området. Dokumentasjon skal gjennomgås og vurderes før evt. videre tiltak utføres.
- Rødlistearter

I henhold til artskart er det observert fugler i registeret for rødlistede arter i og ved planområdet.

- Skogbruk

I planområdet er det registrert arealtype skog og myr (DMK), og er ifølge skogressurskartet (SR16) lauvskogdominert. Myra er tidligere drenert, og anses som i dårlig stand. Kommunen vil sette opp et klimagassutslipp-regnskap.

Støy

Det er ikke kjent hvilke/-n bedrift/-er som vil etablere seg på det nye planlagte næringsarealet, 18/40 og deler av 17/4, og det vil derfor ikke være mulig å foreta støymålinger. Det er for øvrig utarbeidet støyrapport for eksisterende virksomheter i planområdet, og avbøtende tiltak mot naboer er utført, bl.a. jordvoll og støymur. I den innledende ROS-analysen kommer støy ut med 'akseptabel risiko/tiltak ikke nødvendig'. Kommunen vil vurdere å ta inn en rekkefølge-bestemmelse som følger opp de statlige retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.

Planprosess og medvirkning

Planen foreslås fremmet som en detaljreguleringsplan. Indre Fosen kommune utarbeider planforslaget, og har som tiltakshaver også hovedansvaret for planarbeidet.

Fremdrift og medvirkning

Det er satt opp følgende veiledende tidsplan for planprosessen fram til ferdig vedtatt reguleringsplan:

- Varsling av planoppstart april 2024
- Medvirkning april-mai 2024
- Utarbeidelse av reguleringsplan fram til september/oktober 2024
- Høring og offentlig ettersyn november/desember 2024
- Egengodkjenning av reguleringsplan januar 2025

Tidsplanen er satt opp med forbehold om at alt går som planlagt med ideell fremgang.

Tilskrevne

Følgende berørte offentlige organer og andre interesserte er tilskrevet:

Myndigheter med innsigelsesmyndighet:		
Statsforvalteren i Trøndelag	NVE	
Trøndelag fylkeskommune	Mattilsynet	
Statens vegvesen	Sametinget	
Andre aktuelle instanser:		
Nettselskapet	Fosen renovasjon	
Trøndelag brann og redningstjeneste	Fosen Naturvernforening	
Stadsbygd Vassverk SA		
Naboer/hjemmelshavere, med gårds.- og bruksnummer:		
Andreassen Frode - 17/16	Kvidal Jon Emil – 51/1	Sremcevic Jakov – 18/28

Belling Holding As - 18/39	Myra As – 18/36	Tung Jan-Arild - 17/26
Brandås Vidar Inge - 18/8	Nakken Geir – 18/26	Tung Ole Arvid – 17/4
Dahle-Eiendom As - 18/38	Nakken Torill Hårsaker – 18/26	Tung Per-Inge – 17/12
Grønflaten Torgrim - 18/3	Padovan Magdalena – 18/28	Utseth Torill Randi – 18/27
Jakobsen Ella Marie - 18/21	Pallin Torstein – 17/14	VS Bygg Eiendom As – 18/37
Kamso Eiendom As - 17/64, 9	Røen Kjell Patrick – 51/14	Vårum Audun – 17/34
Kaseth Frank – 18/1	Saus Gunn – 17/14	Aa Agnar Etnestad – 17/24
Kristensen Astrid E Sann – 18/29	Stadsbygd Indremisjon – 17/7, 23, 18/17	Aa Marianne R – 17/24
Kristensen Morten – 18/29		

Oppstartsvarselet settes som orienteringssak eller referatsak til følgende kommunale utvalg og råd: Utvalg for Samfunnsutvikling og forvaltning, Næringsrådet, Eldrerådet, Ungdomsrådet og Råd for personer med funksjonsnedsettelse.

Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

Vi ber om at innspill til oppstartsvarselet sendes til Indre Fosen kommune innen 10.05.2024.

[Kommunens kontaktskjema](#) kan benyttes til innsending av merknader.

Hvis du har spørsmål angående saken, ta kontakt med saksbehandler Rita Rosvoldaune på e-post rita.rosvoldaune@indrefosen.kommune.no