

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for gbnr. 56/40 på Kvithyll

i Indre Fosen kommune

Nasjonal arealplan-ID: 5054-2022004



Utlagt til høring i perioden 09.01.2024 – 20.02.2024

Vedtatt av Indre Fosen kommunestyre 21.03.2024 i sak 028/24



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Forslagsstiller.....	3
1.2	Hensikten med planen.....	3
1.3	Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	3
2	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
2.1	Beliggenhet, størrelse på planområde og dagens bruk	4
2.2	Tilstøtende arealbruk	4
2.3	Terreng- og grunnforhold.....	4
2.4	Teknisk infrastruktur	5
2.5	Trafikk og samferdsel	5
2.6	Støy og støv	6
2.7	Risiko- og sårbarhet.....	6
3	Planforutsetninger.....	7
3.1	Overordnede planer og føringer	7
3.2	Gjeldende arealplaner	7
3.3	FNs Bærekraftsmål	8
4	Beskrivelse av planforslaget	9
4.1	Planlagt arealbruk.....	9
4.2	Reguleringsformål	10
4.3	Bebygd areal.....	11
4.4	Teknisk infrastruktur	12
4.5	Trafikkløsning	12
5	Planprosessen og medvirkning.....	12
5.1	Planoppstart	12
5.2	Høring og offentlig ettersyn	13
6	Virkninger av planen.....	13
6.1	Samfunnssikkerhet og beredskap	13
6.2	Landskapsbilde og virkninger utenfor planområdet	13
6.3	Trafikkforhold.....	16
6.4	Landbruk.....	16
6.5	Natur, miljø og klima	17
6.6	Teknisk infrastruktur	18
6.7	Barns interesser, friluftsliv og sosial infrastruktur	18
6.8	Kulturminner	18
6.9	Energiforsyning.....	18
6.10	Gjennomføring - viktige bestemmelser / rekkefølgekrav	18
6.11	Delvis oppheving av gjeldende plan.....	19

Vedlegg

- Vedlegg 1: ROS-analyse med analyseskjema
- Vedlegg 2: Overordnet VA-plan (kart)
- Vedlegg 3: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 4: Høringsinnspill
- Vedlegg 5: Sammenstilling av innspill med vurdering

1 Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller

Organisasjonsnummer	944305483
Navn	Indre Fosen kommune
Adresse	Rådhusveien 13, 7100 Rissa
E-post	rita.rosvoldaune@indrefosen.kommune.no
Telefonnummer	74 85 51 00
Kontaktperson	Rita Rosvoldaune

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for videre utvikling og utbygging av næringsaktivitet i Kvithylla-området på tomt med gårds- og bruksnummer (gbnr.) 56/40. Kommunen ønsker å tilby byggeklar næringstomt for bedrift/-er som ønsker å etablere seg på Kvithyll.

1.3 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger, §§ 6 og 8.

§ 6 gjelder for planer som fanges opp av kriteriene i *Vedlegg I* i forskriften, der kriteriet nr. 24 er mest relevant: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*. Siden tiltak i reguleringsplanen vil ha bruksareal på under 15 000 m², er § 6 dermed ikke gjeldende.

§ 8 gjelder for planer og tiltak som fanges opp av *Vedlegg II* i forskriften, der to punkter fra kriteriene 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 dermed vurderes etter § 10, *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.*

Kommunen anser at verken egenskaper ved planen, planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene, eller egenskaper ved virkningene, vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Kommunen vurderer dermed at planlagte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 10.

Kommunen konkluderer med at mulige virkninger anses som minimale, og konsekvensutredningen tas inn som en grundig vurdering i ROS-analysen.

Planarbeidet er for øvrig i tråd med overordnet plan.

2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet, størrelse på planområde og dagens bruk

Planområdet ligger på Kvithyll i Indre Fosen kommune, ca. 3,4 km i luftlinje sørvest for Rissa sentrum. Planområdet er på 11,6 daa og ligger i nær tilknytning til eksisterende industri/næring i vest.

Tomten er eid av Indre Fosen kommune, og er siden slutten av 2021 benyttet som midlertidig deponi for masser i forbindelse med gjennomføring av veiprojektet fv. 717 Sund-Bradden. Prosjektet skal slutføres innen utgangen av 2023, og tomten skal da grovplaneres slik at det ikke blir store høydeforskjeller.

Området er registrert med 'uproduktiv skog' i NIBIOs kartgrunnlag, men det er ingen skog i planområdet da hogst ble foretatt i 2018. Området er også registrert med areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord.

2.2 Tilstøtende arealbruk

Omkransende areal i nord, øst og sør er i all hovedsak myr, skog/krattskog og dyrket mark. Det er en fritidsbolig på naboeiendommen i sørvest, gbnr. 56/171. Denne tomten har formål 'industri' i reguleringsplanen og kommunedelplanen. Nærmeste bolig er i øst, gbnr. 56/201, og ligger ca. 85 m fra plangrense. Formålet her er *boligområde*.

I vest, ned mot Trondheimsfjorden, finner man store områder med industri- og næringsvirksomhet.

2.3 Terreng- og grunnforhold

Ved avkjørselen til tomten er terrenget er tilnærmet flatt (figur 1), og i vestlig grense er det skråning ned mot nabotomt med gbnr. 56/365 (figur 2). Terrenget ved planområdet heller mot sørvest med en helning på ca. 1:75, med et terrengnivå som varierer mellom ca. kote +23 og +25.¹ Terrengforhold er ytterligere beskrevet i den geotekniske vurderingen av Multiconsult (vedlegg 3 til planbeskrivelsen).



Figur 1. Utsnitt fra Google Street View, juni 2023. Bildet er imot sørvest, og viser avkjørsel til tomten som ligger til venstre i bildet. (Det er gammelt fylkesveinummer som vises i bildet)..

¹ Høyder forholder seg til høydereferanse NN 2000.



Figur 2. Utsnitt fra Google Street View, juni 2023. Bildet er tatt fra vest og viser tomt 56/40.

Fra tilgjengelige flyfoto, er det verken berg i dagen eller bekkeløp direkte synlig. Dette gjelder både for planområdet og tilliggende nærområder.

Planområdet ligger ikke i aktsomhetsområde for steinskred/steinsprang, jord- og flomskred, snø- og isskred, flom eller stormflo, men ligger i sin helhet under marin grense. NVEs aktsomhetskart angir at det er stor mulighet for marin leire i området, og dermed fare for områdeskred.

2.4 Teknisk infrastruktur

For gbnr. 56/40 ligger det godt til rette med kommunalt ledningsnett for kloakk og overvann. Det er rikelig med vann i området, som disponeres av Rissa Vannverk SA. Det er to brannkummer tett ved planområdets vestlige grense.

Det er ingen naturbaserte løsninger slik som eksisterende våtmarker eller naturlige bekker i eller i nærhet av planområdet.

Det står en trafo like ved planområdet (til høyre i figur 2), med mulighet for tilkobling.

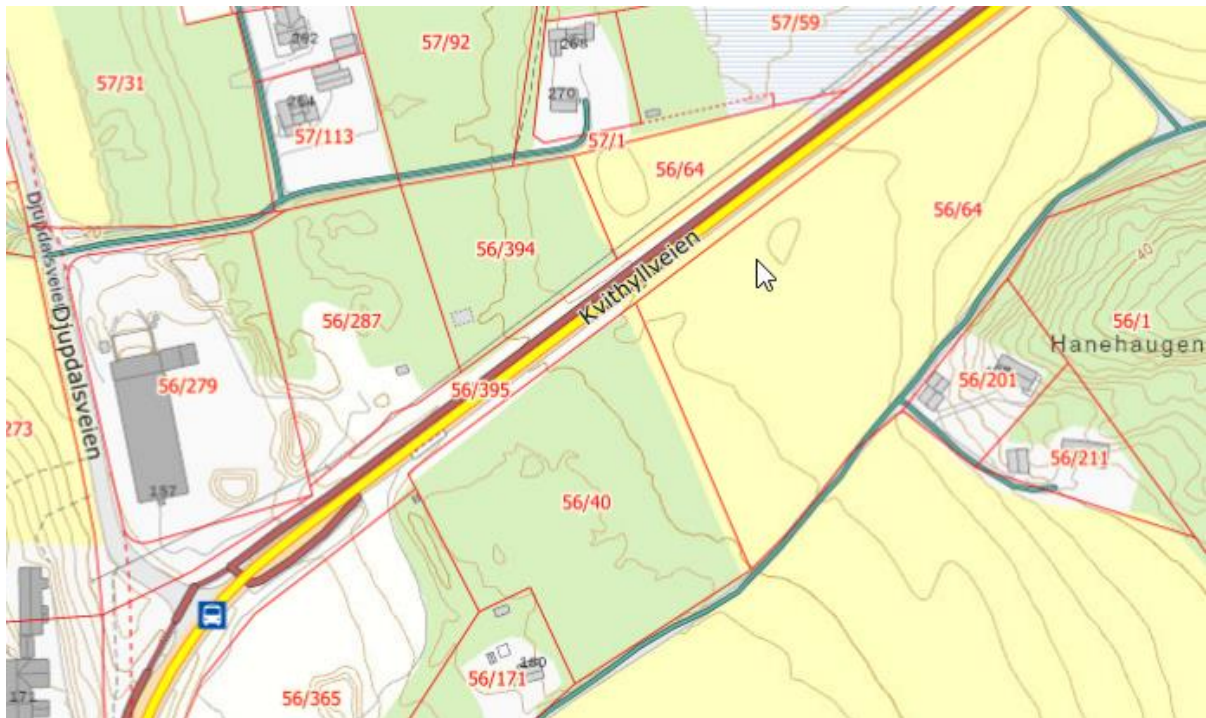
2.5 Trafikk og samferdsel

Eiendommen grenser til fylkesvei 6366, Kvithyllveien, med gbnr. 56/395. Fylkesveien har registrert en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 200, med 11 % andel lange kjøretøy. Fartsgrensen her er 70 km/t.

Adkomst til eiendommen skjer via Kvithyllveien, og avkjørselen er allerede opparbeidet og i bruk i forbindelse med deponiet. Det er fortau langs Kvithyllveien på nordlige side, og fortauet strekker seg langt i begge retninger fra avkjørsel til planområdet. Nærmeste bussholdeplass er ca. 100 m unna, forbundet med fotgjengerfelt og fortau. Fortauets krysningspunkter har god sikt i begge retninger (dette fremgår også i bilde i figur 1). I følge lokalkjente, er det få myke trafikanter som ferdes langsmed Kvithyllveien forbi planområdet.

Berørt vei som går i plangrensen i sør, er privat (uten navn) og gir tilgang til landbruksjord, samt går videre til to husstander øst for planområdet. Det er usikkert om veien blir benyttet av beboerne da det er bedre adkomst for husstandene fra nord.

I figur 3 ser man de ulike veiene ved planområdet, samt fortau og bussholdeplass.



Figur 3. Trafikk og samferdsel i planområdet. Gul linje er fylkesvei, blå er private veier, og burgunder er fortau. Bussholdeplass med busslomme i sørvest.

2.6 Støy og støv

I forbindelse med virksomheter på næringstomter på andre siden av fylkesveien i nord og nord-vest, kan det oppleves noe støy og støv. Rissa betong AS produserer betong, og har mellomlagring av masser på sine tomter (gbnr. 56/287 og 394). Dyrendahl Transport AS på gbnr. 56/394 driver med transport og leveranse av grus, og tomten brukes som mellomlagring av sand, grus, pukk o.l.

2.7 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet i tråd med pbl. § 4-3. Metodikken som er blitt benyttet er i tråd med NS 5814 *Krav til risikovurderinger* og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder *Samfunnssikkerhet* i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen følger som vedlegg 1 til planbeskrivelsen.

Risikomatriksen før tiltak (tabell 1) har identifisert ett område med behov for tiltak, nr. 6 som er *Kvikkleire*. Det ble ellers ikke avduket tema med behov for videre utredning og tiltak.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS			
	Ufarlig (1)	Mindre alvorlig (2)	Alvorlig (3)	Svært alvorlig (4)
Meget sannsynlig (4)				
Sannsynlig (3)	14, 53, 64			
Mindre sannsynlig (2)		52, 54		6
Lite sannsynlig (1)	7, 8, 10, 25, 32, 44	9, 50, 59, 60, 62, 65	57	

Tabell 1. Risikomatrikse før tiltak.

Det er ingen tidligere registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Selv om registrene er noe mangelfulle, vurderes det å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Det er ingen kjente naturverdier, og med hensyn til sosial infrastruktur, rekreasjonsverdi, nærmiljø, barns interesser og friluftsliv, så har området ingen funksjoner i disse retninger eller kjent bruk.

3 Planforutsetninger

3.1 Overordnede planer og føringer

Relevante og gjeldende føringer for denne reguleringsplanen er følgende:

Nasjonale og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for flom- og skredfare i arealplaner NVE 2/2011
- Nasjonal jordvernstrategi
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- T-1442/2021, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- T-152072012, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Regional plan for arealbruk 2022-2030 – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag

Kommunale føringer

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

3.2 Gjeldende arealplaner

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i dag regulert til *industri* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2010-2021, delplan Rissa sentrum*. Formålet *industri* jf. pbl. 1985, er i pbl. 2008 erstattet av formål *næringsbebyggelse*. Formålet i planforslaget vil derfor samsvare med overordnet plan.

Følgende tekst er hentet fra kommuneplanen:

Kvithyll er kommunens satsingsområde for industriutbygging. Tilrettelegging av industri innen delplanområdet er ofte problematisk i forhold til naboer, miljø og naturspørsmål. Det er derfor viktig å finne de riktige områdene for slik aktivitet og se langt fram mhp arealbehov. Videre må industriutbyggingen i områdene være klart prioritert fram for feks boliger og bedrifter.

Kommuneplanens arealdel for Indre Fosen kommune er under rullering og forventes ferdigstilt i løpet av 2024/2025.

Gjeldende reguleringsplaner

En liten del av arealet på gbnr. 56/40 ligger innenfor reguleringsplanen *Kvithyll*. Formålet i denne planen er også i overensstemmelse med overordnet plan.

Del av fylkesvegen 6366 er inkludert i planområdet slik at hensiktsmessige avkjørsel kan reguleres inn. Fylkesveien er regulert i planen *Fylkesveg 141 HP01, parsell FMV - Vestre Naust*.

Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen til tidligere Rissa kommune er gjeldende, og viser mål, strategi og tiltak for ulike temaer. Tiltak som er relevante for detaljreguleringen:

- Tilrettelegge for nye eller utvidede virksomheter og skape arbeidsplasser og stillinger som tiltrekker seg arbeidskraft som bosetter seg lokalt (s. 7).
- Plassere bygninger/anlegg slik at de ikke utsettes for flom, stormflo, ras og skadevind (s. 15).
- Tilrettelegge for videre utvikling av eksisterende næringsliv (s. 19)
- Aktivt samarbeide med Sør-Trøndelag fylkeskommune for å utbedre og vedlikeholde fylkesveier, særlig med tanke på risikoutsatte strekninger (s. 21)

3.3 FNs Bærekraftsmål

Det er en nasjonal forventning til regional og kommunal planlegging at kommunene legger FNs bærekraftsmål (figur 4) til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

Ikke alle målene er aktuelle for planlegging innenfor plan- og bygningslovens virkeområde, eller lokale forhold. Det er først og fremst mål nr. 3, 8 og 11 som vurderes å være relevant å vurdere i forbindelse med dette planarbeidet.



Figur 4. Oversikt over FNs Bærekraftsmål.

Mål nr. 3 - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder

Delmål 3.6: *Innen 2020 halvere antall dødsfall og skader i verden forårsaket av trafikkulykker.*

Delmål 3.9: *Innen 2030 betydelig redusere antall dødsfall og sykdomstilfeller forårsaket av farlige kjemikalier og forurenset luft, vann og jord.*

Vurdering av planen:

Planen vil ha små trafikale konsekvenser for nrområdet. Det er fortau langs fylkesveien på nordlig side (utenfor planområdet), og det er sendt anmodning til veieier om reduksjon av fartsgrense forbi

planområdet. Vegnormalene er lagt til grunn for utforming av adkomster til fylkesvei og sikrer at trafiksikkerhet er ivaretatt.

Planbestemmelsene sikrer at gjeldende grenseverdier og retningslinjer med hensyn til støv skal overholdes. Det tillates ikke aktivitet/virksomhet som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

Mål nr. 8 - Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle

Delmål 8:2: Øke den økonomiske produktiviteten gjennom diversifisering, teknologisk fremgang og innovasjon, blant annet med vekt på lønnsomme og arbeidsintensive sektorer.

Vurdering av planen:

Planforslaget bidrar til flere arbeidsplasser og økonomisk vekst i Indre Fosen kommune. Planforslaget bidrar til oppfyllelse av kommuneplanens intensjon om høy næringsandel i denne delen av kommunen.

Mål nr. 11 - Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Delmål 11:3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.

Vurdering av planen:

Planprosessen er gjennomført iht. plan og bygningslovens krav om tilrettelegging for medvirkning. Planen er i tråd med, og følger opp overordnet kommuneplan og er forutsigbar i forhold til denne.

Samlet vurdering

Detaljreguleringen vil bidra positivt til følgende av FNs bærekraftsmål:

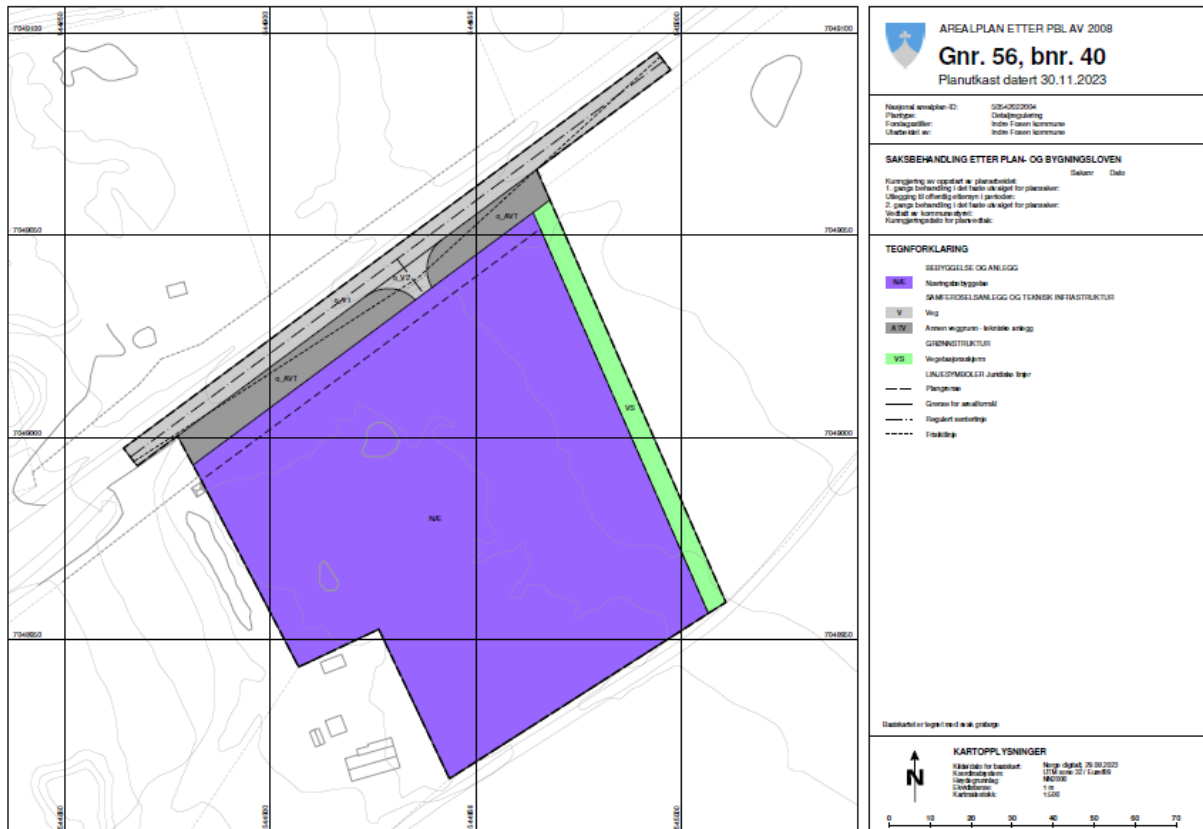
- Nr. 3 God helse og livskvalitet
- Nr. 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Av negative konsekvenser kan planforslaget føre til økt støy for enkelte beboere i nærområdet i anleggsperioden, i tillegg vil den medføre klimagassutslipp som følge av byggetiltakene. For de øvrige bærekraftsmålene synes planen generelt å være i tråd med disse.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Plankartet (figur 5) viser arealformålene som regulerer hva de ulike områdene kan brukes til. Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens kartverks SOSI-standard.



Figur 5. Plankart.

Tabell 2 viser de ulike formålene som er brukt i reguleringen, der hvert arealformål har en egen SOSI-kode. Tabellen viser også størrelse på arealene.

Arealformål	SOSI-kode	Symbol	Felt navn	Areal
Næringsbebyggelse	1300		NÆ	9275,3 m ²
Veg	2010		V	969 m ²
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018		AVT	797,9 m ²
Vegetasjonsskjerm	3060		VS	540,9 m ²
Totalt				11,6 daa

Tabell 2. Arealformål og arealregnskap

4.2 Reguleringsformål

4.2.1 Næringsbebyggelse

Det skal legges til rette for næringsvirksomhet på planområdet. Det tillates oppført bygninger og anlegg for industri, lager og andre anlegg som er arealkrevende. Det tillates kontordel og andre fellesfunksjoner som er nødvendig for produksjon og drift i alle bygg.

Siden det ikke er avklart hvilken virksomhet som vil starte opp på planområdet, er det på dette stadiet ikke mulig å si noe konkret om fremtidig bebyggelse.

4.2.2 Veg

Planområdet vil benytte eksisterende adkomstvei fra Kvithyllveien. Adkomstveien skal utformes iht. Statens Vegvesen sine håndbøker, med henblikk på bredde, kurvatur, stigningsforhold og frisikt. Fylkesvegen reguleres med offentlig formål (o_V1), og adkomst til næringstomten er regulert med veiformål kjøreveg (o_V2).

Siktlinjer er tegnet på plankartet for å vise hvor det må være fri sikt for å ha en trafiksikker kryssløsning og opprettholde kravet til frisikt. Frisiktsoner er iht. håndbok N100 Veg- og gateutforming og håndbok V121 geometrisk utforming av veg- og gatekryss og vegvesenet sine anbefalinger.

4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Tilhørende vegkant og grøfter skal utformes slik at de tilfredsstillende sin tiltenkte funksjon og hensikt, og reguleres med formål 'annen veggrunn – tekniske anlegg 'AVT'.

4.2.4 Vegetasjonsskjerm

En vegetasjonsskjerm etableres mot landbruksjord i øst. Sonen har en bredde på minimum 5 m.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes og suppleres med stedegen vegetasjon for å danne en buffersone /et grøntbelte mot innsyn og støvfanging. Vegetasjon har liten effekt på støynivåer, men det vil gi en skjermende virkning samt estetisk kvalitet.

Buffersonen tillates ikke opparbeidet som plassareal eller benyttet til lagring, parkering eller annen form for virksomhet knyttet til planområdets virksomheter.

4.3 Bebygd areal

4.3.1 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense går byggegrensen i formåls grensen. Byggegrense mot fylkesvei er 15 m., jf. veglovens § 29.

Bebyggelse kan oppføres med *maks kotehøyde* +36. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom over maksimalt tillatt byggehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 10 % av takflaten. Det åpnes også for punktvis byggehøyder opp mot kotehøyde +41 m for mindre deler (5%) av byggeflaten.

4.3.2 Parkering

Det skal sikres minimum 0,5 p-plasser for bil og sykkel per 100 m² BRA, og de skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges bevegelsehemmede, og det skal være tilrettelagt for lading av elbiler.

Parkeringsplassene lokaliseres på bakkeplan.

4.3.3 Grad av utnytting

Planområdet skal ha høy grad av utnytting som vist i tabell 3. Parkeringsareal er medregnet i grad av utnytting, jf. TEK17 § 5-7.

Areal / bygning	Størrelse (m2)	%-BYA
Planområdet	11600	
Areal med formål <i>næringsbebyggelse</i>	9275,3	
Minimum bebygd areal	2319	25
Maksimum bebygd areal	7420	80

Tabell 3. Utrekning av utnyttelsesgrad for minimum og maksimum bebygd areal.

Planbestemmelsene angir at bebyggelsens minimums-utnyttelse er 25 %-BYA, og utnyttelsesgraden skal ikke overstige 80 %-BYA.

4.4 Teknisk infrastruktur

Da ledningsnett er godt utbygd, vil det være hensiktsmessig å koble seg på allerede eksisterende infrastruktur. Ledningsnett for vann, avløp, strøm og fiber forutsettes lagt i samlegrøft.

Stikkrenner skal dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom + 40 % klimapåslag. Overvann skal ledes til det kommunale ledningsnettet.

Overordnet VA-plan (kart) følger som vedlegg 2 til planbeskrivelsen. Kartet er utarbeidet og godkjent av kommunens VA-ingeniør.

4.5 Trafikkløsning

Eksisterende trafikkløsninger videreføres.

5 Planprosessen og medvirkning

5.1 Planoppstart

Igangsatt reguleringsplanarbeid ble kunngjort i Fosna-Folket 28.04.2023, i tillegg til Indre Fosen kommune sin hjemmeside. Berørte naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter ble varslet om oppstart per brev 26.04.2023 med merknadsfrist 02.06.2023.

Sektormyndigheter og berørte virksomheter som ble tilskrevet:

- NVE
- Rissa Vannverk SA
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Fosen Renovasjon
- Statens vegvesen
- Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
- Nettselskapet AS
- Mattilsynet Region Midt
- Trøndelag fylkeskommune

5.1.1 Oppsummering av innspill til oppstartsvarsel og vurdering av disse

Da oppstart av planen ble varslet, var dette for to næringstomter, gbnr. 56/40 og 56/394. I ettertid ble det besluttet at kun tomt med gbnr. 56/40 skulle reguleres. Siden mottatte innspill er for varslet planområde som inneholdt begge tomtene, er ikke alle merknadene dermed relevante.

Kommunen mottok 6 uttalelser til varsel om oppstart, fra hhv.:

- Statens vegvesen
- Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Mattilsynet

Alle høringsinnspill følger som vedlegg 4 til planbeskrivelsen. Alle innspill er sammenfattet og vurdert i vedlegg 5 «Sammenstilling av innspill med vurdering».

5.2 Høring og offentlig ettersyn

Kommunalsjef Samfunn har etter delegert myndighet besluttet at forslag til detaljregulering for gbnr. 56/40 på Kvithyll kan sendes på høring og legges til offentlig ettersyn.

6 Virkninger av planen

6.1 Samfunnssikkerhet og beredskap

Som nevnt i kapittel 2.7, har ROS-analysen identifisert én aktuell hendelse som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen; *Kvikkleire*.

6.1.1 Utredning kvikkleire

Multiconsult har gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Multiconsult skriver følgende i sammendraget:

Ut fra tilgjengelig informasjon vurderes reguleringsområdet som bebyggbart. Dette er vurdert ut fra de krav til sikkerhet som stilles i plan- og bygningsloven § 28-1, TEK17 kap. 7, samt NVEs veileder for kvikkleire 1/2019.

Reguleringsområdet [...] vurderes generelt godt egnet for direkte fundamentering, dersom kvalitet av utlagt fylling avklares som god.

Multiconsult skriver videre at for senere detaljprosjektering, må det utføres supplerende grunnundersøkelser i planområdet. I planbestemmelsene er Multiconsults rapport gitt juridisk virkning, og det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at godkjent prosjektering må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Multiconsults vurdering følger som vedlegg 3 til planbeskrivelsen.

6.2 Landskapsbilde og virkninger utenfor planområdet

Gjennomføring av planen forventes både i nær- og fjernvirkning å gi et noe endret landskapsbilde. Dette skyldes i hovedsak etablering av ny bebyggelse i et flatt og tidligere ubebygget område.

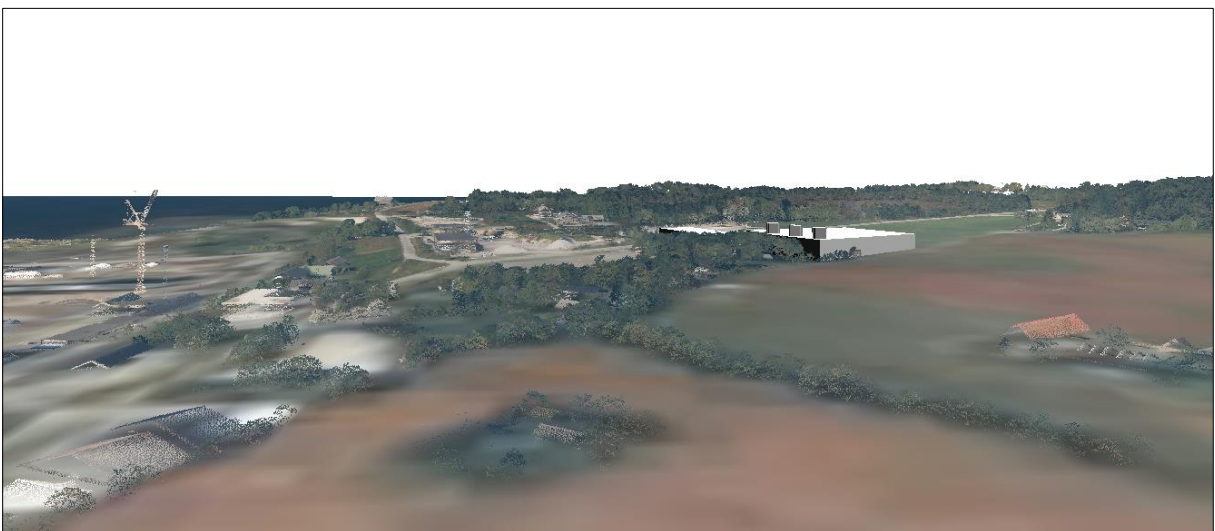
Selv om man på gitte tidspunkt ikke kjenner hvilke bygg som vil komme, er det utarbeidet illustrasjoner som visualiserer mulig bygg til omgivelsene (figur 6-9). Det er tatt utgangspunkt i høy utnyttelsesgrad og maksimum tillatte høyde på to av byggene i disse illustrasjonene.



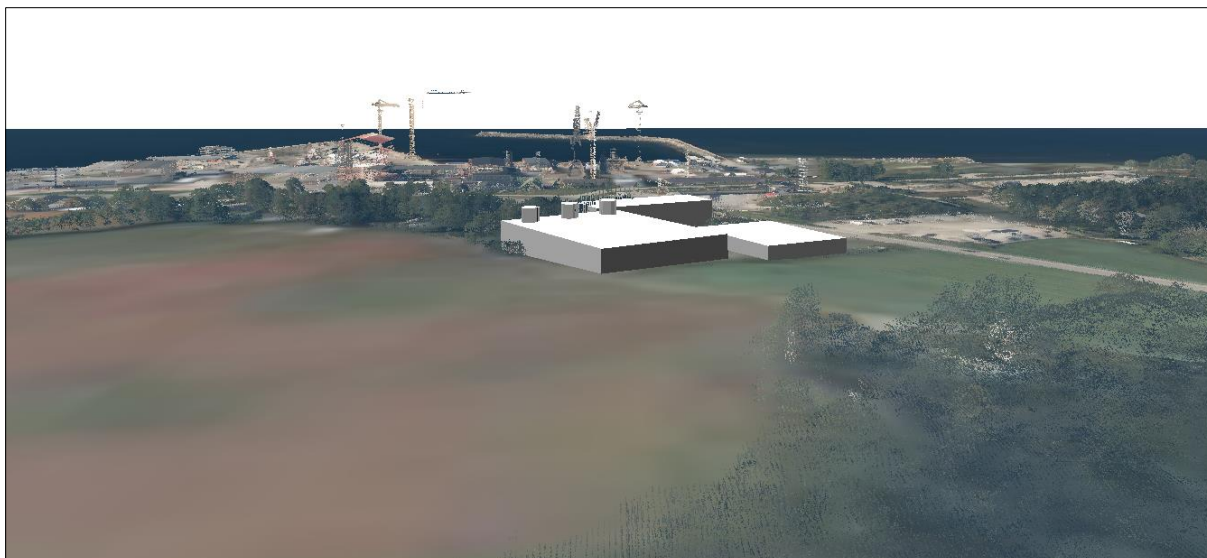
Figur 6. Illustrasjon av mulig bebyggelse, sett fra nord.



Figur 7. Illustrasjon av mulig bebyggelse, sett fra vest.



Figur 8. Illustrasjon av mulig bebyggelse, sett fra sør.



Figur 9. Illustrasjon av mulig bebyggelse, sett fra øst.

Når det gjelder utsiktsforhold, har naboer i området utsikt mot fjorden i sør-sørvest. Det er i hovedsak to husstander som blir berørt av plangjennomføring. Eiendommen gbnr. 57/129 ligger på nordsiden av fylkesveien, og har utsikt til planområdet mot sør (figur 10). Plangjennomføring vil medføre tap av utsikt for denne eiendommen mot sør, men ikke mot vest. Imidlertid er det i dag næringsareal på tomt som ligger mellom denne boligen og fylkesveien, der masser er lagret i hauger. Ny fremtidig næringsbebyggelse anses derfor å påvirke utsikten i mindre grad enn om dette arealet var uberørt.



Figur 10. Bilde tatt fra planområdets østlige del, mot eiendom gbnr. 56/129 på andre side av fylkesvei.

Boligeiendommen gbnr. 56/201 ligger øst for planområdet. Husets fasade vender mot sørvest, slik at fjordutsikten ikke går tapt med ny næringsbebyggelse. Dette er illustrert i figur 11.



Figur 11. Bilde tatt fra gårds plass på eiendom med gbnr. 56/201, i samme retning som husets fasade. Næringstomt kan ses til høyre i bildet, med snødekt grunn.

Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsutvikling på et mindre areal i tilknytning til eksisterende næringsområde, og det vurderes dermed at tiltaket vil ha relativt små virkninger utenfor planområdet.

6.3 Trafikkforhold

Det må regnes med en mindre økning i trafikk langs Kvithyllveien som følge av plangjennomføring. Gangtrafikk anses å ikke øke. Avkjørslene til planområdet har gode siktforhold. Eksisterende avkjørsel videreføres, da denne er tidligere omsøkt og godkjent i forbindelse med fylkeskommunens bruk av tomten til deponi.

For å bidra til tryggere ferdsel forbi og til/fra planområdet, sendte Indre Fosen kommune en anmodning til Trøndelag fylkeskommune om redusert fartsgrense forbi planområdet, fra 70km/t til 40km/t. I fylkeskommunens svar, vurderte de at det ikke er grunnlag for å endre fartsgrensen, da omsøkte strekning ikke framstår som om den ligger i tettbebygd strøk, samt at det er god sikt på strekningen.

En liten økning i støy som følge av trafikkøkning og bruk av området må påberegnes. I tillegg vil det i utbyggingsfasen være støy fra byggeaktivitet.

6.4 Landbruk

Tomten som skal reguleres er i NIBIOs kartløsning *Kilden* registrert som uproduktiv skog, og nesten hele planområdet er registrert med dyrkbar jord. Ifølge retningslinje 13 i regional plan for arealbruk bør det dermed vurderes kompensierende tiltak ved eventuell permanent omdisponering av dyrkbar jord.

Det ble foretatt hogst i 2018, og da planområdet ble godkjent som midlertidig deponi for mellomlagring av masser, står det i driftsplanen at matjord skal tas av og mellomlagres. Etter endt

bruk, skal jorda trekkes over deponiet såfremt kommunen ikke vedtar at området skal benyttes til industriformål. Siden dette nå er tilfellet, vil matjorda som er tatt av omdirigeres og benyttes som matjordlag på nydyrking etter fylkeskommunens midlertidige deponifase ved Skogly (gbnr. 56/1), under 1 km fra planområdet. Arealstørrelsen på dette nydyrkingsfeltet er 10 dekar. Kommunen vurderer at dyrkbare jordressurser på 56/40 er tilstrekkelig ivaretatt gjennom dette, og at nydyrking av 10 dekar kan betraktes som et kompenserende tiltak.

Siden planen grenser til fulldyrka jord i øst, avsettes det ei stripe med formål 'grønnstruktur' for å verne området med dyrkajord. Dette vil være en vegetasjonsskjerm som vil fungere som en buffer, og for å hindre interessekonflikter mellom landbruk og næring. Selv om vegetasjon har liten effekt på støynivåer, vil det gi en skjermende virkning samt estetisk kvalitet.

6.5 Natur, miljø og klima

6.5.1 Naturmangfold

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at vurderinger i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt.

Tiltak i planområdet vil ikke berøre naturmangfold, og det legges derved til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

6.5.2 Klimagassregnskap

Siden hogst allerede var foretatt i 2018, var klimagassutslipp ikke gjenstand for vurdering i kommunens behandling av fylkeskommunens søknad om midlertidig deponi i 2021. Beregning av klimagassutslipp ved hjelp av arealbruksendrings-kalkulator på Miljødirektoratet sine nettsider viser imidlertid at utslipp av klimagasser øker med om lag 635 tonn CO₂ ekvivalenter over 20 år ved arealendring fra skog til bebygd areal. Til sammenligning er gjennomsnittlig utslipp per innbygger i Norge 7 tonn per år (140tonn / 20år), og utslippet som følge av arealbruksendringen vurderes derfor som relativt lavt. Kommunen ser ikke behov for avbøtende tiltak i forbindelse med reguleringen, men det kan likevel nevnes at kommunen jobber aktivt som pådriver for foryngelse av skog gjennom LENSEA-prosjektet, og at kommunen ifølge forrige ressurskartlegging har en netto årlig tilvekst på om lag 60 000 m³, som bidrar positivt i klimasammenheng.

6.5.3 Forurensing, miljø og klima

For å sikre at fremtidig næringstiltak bygges og driftes med mål om å bidra til å nå bærekraftsmålene, er det tatt inn en del krav i planbestemmelsene. Disse er som følger:

- **Belysning**

Belysning av uteareal i planområdet skal kun belyse områder som behøver det. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk. Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere).

- **Byggematerialer**

Det skal legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges av naturlige materialer som kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Bruk av lokale, klimatilpassede byggematerialer og konstruksjonsteknikker skal vektlegges.

- **Fremmede arter**

Ved all massehåndtering skal det, i rimelig utstrekning, undersøkes om massene inneholder fremmede arter. Ved påvist forekomst av fremmede arter, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

- **Støy og støv fra tiltak**

Da kommunen som tiltakshaver ikke har kjennskap til hvilken næringsaktivitet som vil etableres innen planområdet, er det vanskelig å utarbeide utredninger for støy og støv. I planbestemmelsene er derfor Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520, tabell 1) og støy (T-1442/2021, tabell 2) i arealplanlegging, tatt inn. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, er det tatt inn at kap. 6 i T-1520 og kap. 6 i T-1442/2021, skal legges til grunn.

- **Overvann**

Stikkrenner skal dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom + 40 % klimapåslag.

6.6 Teknisk infrastruktur

Kommunens VA-ingeniør anser at det ikke vil være konsekvens for infrastruktur samlet sett.

6.7 Barns interesser, friluftsliv og sosial infrastruktur

Tiltaket legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er avsatt til barn interesser, friluftsliv og sosial infrastruktur.

6.8 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i området, og det vurderes å være relativt liten risiko for at tiltak som følger av planen vil komme i konflikt med disse.

6.9 Energiforsyning

Området ligger godt til rette for bruk av alternative energikilder som sol, vind og grunnvarme. Aktuelle løsninger avklares nærmere i byggesaken.

6.10 Gjennomføring - viktige bestemmelser / rekkefølgekrav

I planbestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav som må hensyntas i forbindelse med en byggesak. Kravene er som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende være godkjent av kommunen

- geoteknisk prosjektering
- ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett)
- eventuell omlegging av strømkabler og plassering av nettstasjon
- plan for anleggsfasen som beskriver håndtering av støy, støv og vibrasjoner som overstiger anbefalingene i gjeldende retningslinjer T-1442/2021 og T-1520, samt NS 8141, med tilhørende tiltak.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av området, skal støyberegninger og ev. støytiltak for den aktuelle virksomheten foreligge. Grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2, skal overholdes.

Ved trinnvis utbygging, må det tas høyde for evt. sumstøyproblematikk, der eksisterende og planlagte aktørers bidrag inngår i vurderingene av støy.

Før det gis brukstillatelse, skal det foreligge dokumentert godkjent løsning for følgende:

- avkjørsel
- adkomst/vei og parkeringsarealer i henhold til godkjent situasjonsplan
- avfallshåndtering

6.11 Delvis oppheving av gjeldende plan

Ved vedtak av detaljreguleringsplan for gbnr. 56/40 m.fl. på Kvithyll, planID 50542022004, oppheves de deler av planene *Kvithyll*, planID 5054-162419742030, og *Fylkesveg 141 HP01, parsell FMV - Vestre Naust*, planID 5054-162420022310, som dekkes av ny plan.