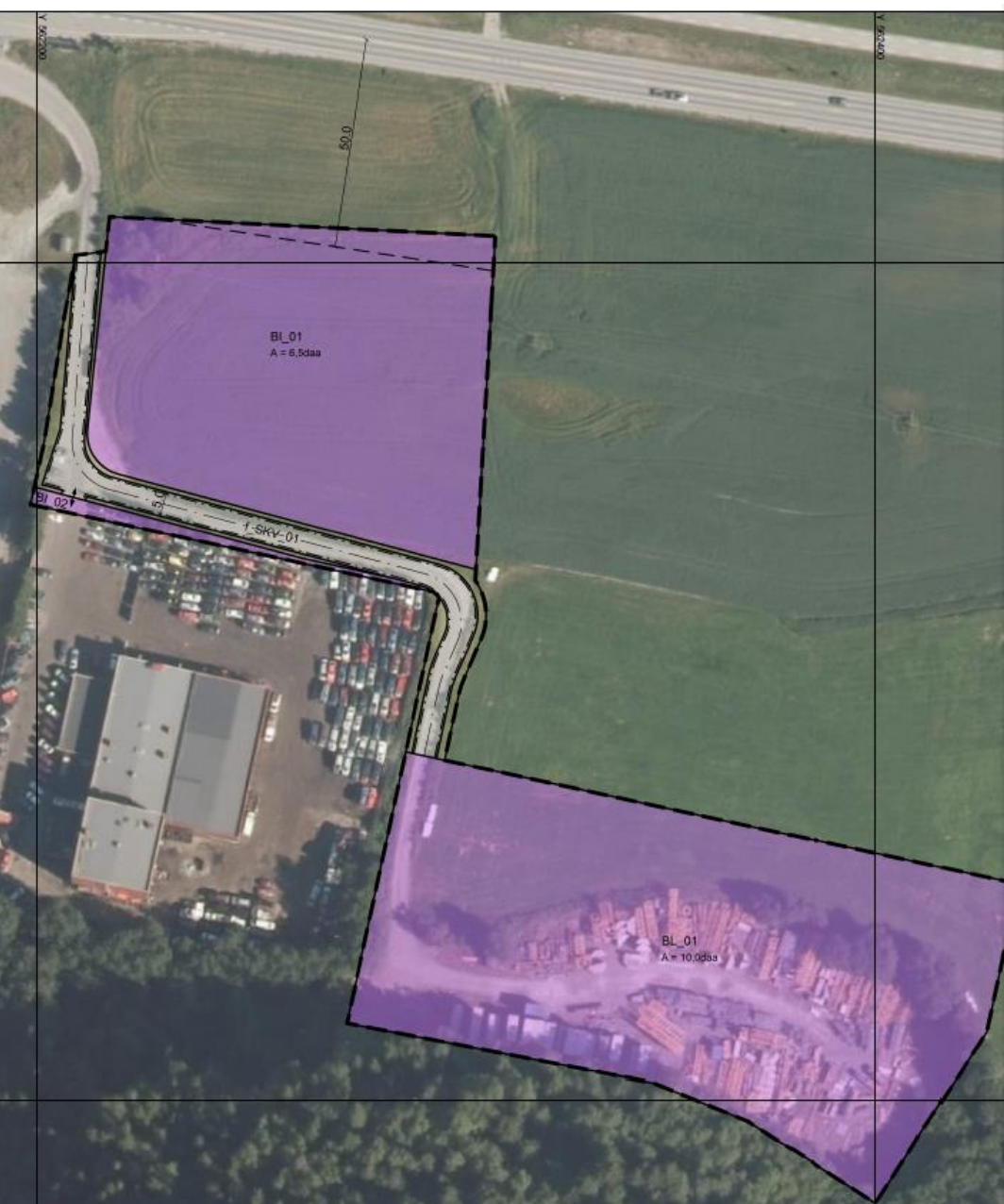




Planprogram: Øysand Næringsområde

GNR. 1, Bnr. 140 og GNR. 1, Bnr. 7

Planid: 2016028



PLANPROGRAM: 19.12.2016

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	3
1.1	Målsetninger og premisser	3
1.2	Rammebetingelser	3
1.3	Problemstillinger	4
1.4	Planområdet	4
2.0	Alternativer	5
2.1	0-alternativet	5
2.2	Alternativ 1	5
3.0	Utredningstema	6
3.1	Behandling av alternativer	7
3.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	7
4.0	Planprosess og medvirkning	8

VEDLEGG

- Rp_Planavgrensning
- Sjekkliste_ROS

1.0 Formålet med reguleringen

Tiltakshaver, Melhusbygg AS ønsker å legge til rette for næringsbebyggelse og lagervirksomhet på eiendommene GID 1/140 og GID 1/7. Formålet er å tilrettelegge planområdet for utleie til et anleggssfirma med 55 ansette, som ønsker å etablere seg i Melhus.

Planlagt næringsområde vil være en forlengelse av eksisterende næringsområder mot vest, og arealet som omfattes av planavgrensningen benyttes i dag til utvendig lager, kjøreveg og jordbruk.



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

Arealet tilhørende eiendom GID 1/140 er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til næringsformål, men driftes i dag som jordbruksområde. Arealet på naboeiendommen GID 1/7 er avsatt som LNF-formål i KPA, men ca. 7 daa av dette området benyttes i dag som utvendig lager etter at området fungerte som steinbrudd i forbindelse med arbeider tilknyttet Gaula på 1980-tallet.

Figur 1: illustrer avsatt arealformål i KPA innenfor planområdets avgrensning. Ca. planavgrensning er vist med tykk, rød linje.

Planforslag samsvarer derfor kun delvis med overordnet plan.

1.1 Målsetninger og premisser

Plantiltakets intensjon er å tilrettelegge planområdet for at det aktuelle anleggssfirmaet, med tilhørende 55 arbeidsplasser, skal kunne etablere seg i Melhus kommune. Anleggssfirmaets arealbehov for næringsbebyggelse og minimum lagerareal på 10 daa for lagring av utstyr, setter premisene for planarbeidet og planavgrensningens omfang.

1.2 Rammebetingelser

Nasjonale føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Jordvernloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

Kommunale føringer

- Kommuneplanen for Melhus kommune, arealdelen 2013-2025. Planområdet er avsatt som fremtidig industriområde og LNF-område. Vedtatt av Melhus kommunestyre den 16.12.2014.

1.3 Problemstillinger

Planforslagets tenkte utnyttelse og utvidelse av eksisterende lagerområde innenfor GID 1/7 samsvarer ikke med formål avsatt i KPA, og er derfor ikke i tråd med overordnet plan. I forbindelse med Melhus kommunes rullering av KPA ble det aktuelle området vurdert, og saken endte opp i mekling hos departementet. Resultatet fra meklingen i departementet viser at det ikke er ønskelig å gi aksept for en utvikling av næringsområde mot øst (arealer innenfor eiendom GID 1/7), for å unngå tilrettelegging for en bit-for-bit utvikling av næringsområder som ikke er avklart i overordnet plan.

I forbindelse med oppstartsmøte med Melhus kommune den 01.12.2016 stilte Melhus kommune krav om planprogram og konsekvensutredning (KU) til planoppstart av Øysand Næringsområde. Kravet om planprogram kommer inn med bakgrunn i fravik av overordnet plan, jf. PBL § 12-3, 3. ledd. Iht. PBL bestemmelse om planprogram jf. PBL §4-1, skal det som ledd i varslingen av planoppstart utarbeides et planprogram i alle regionale-, kommunale- og reguleringsplaner som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Planprogrammet skal legge grunnlag for det videre planarbeidet.

Alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn omfattes av forskrift om *konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* (FOR-2014-12-19-1726). Forskriften skiller mellom planer som alltid skal behandles/konsekvensutredes (§2), og planer som skal vurderes nærmere om nødvendigheten for konsekvensutredning (§3). Reguleringsplaner som alltid skal behandles etter forskriften gjelder bl.a. områdereguleringer og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål jf. §2, bokstav d. Ved vurdering av størrelsen skal det tas utgangspunkt i hele planområdet. Foreliggende planforslag har et planområde på 17 dekar som omfatter nytt areal til utbyggingsformål for næring, krav om planprogram og KU vil derfor utløses av plantiltak.

Behovet for planprogram og KU har også blitt vurdert etter forskriftens §3, da plantiltakets arealer som ikke er i råd med overordnet plan omfatter mindre enn 15 dekar. Jf. forskriftens §2, bokstav b skal detaljreguleringer på inntil 15 dekar, som innebærer endringer av kommuneplan eller områdereguleringer, vurderes nærmere. Planforslaget innebærer en endring på 10 dekar som ikke er i samsvar med overordnet plan, og vil være en endring av kommuneplanen og skal vurderes nærmere etter forskriftens vedlegg III. Planforslaget faller her inn under bokstav h, større omdisponering av LNF eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomheten. Melhus kommune vurderer de aktuelle arealene til å være av stor landbruksmessig betydning da kvaliteten på dyrkamarka øst for planområdet har svært god kvalitet og dermed er av stor betydning.

Ved å ikke gi aksept for planforslagets østlige områder ønsker Melhus kommune å unngå en bit-for-bit-utvidelse av næringsområder som ikke er avklart i overordnet plan. Planprogrammet skal sikre en ryddig prosess, hvor det på et tidlig planstadium blir gitt en politisk avklaring om man bør gå videre med planarbeid eller ikke, iht. usikkerhetene som medfølger at deler av foreslått område ikke er i tråd med overordnet plan.

1.4 Planområdet

Planområdet er lokalisert på Øysand, hvor Gaula renner ut i Trondheimsfjorden ved Gaulosen i Korsfjorden. Øysand ligger ca. 4,2 km nordvest for Melhus sentrum og ca. 14 km fra Trondheim sentrum, i luftlinje. Selve planområdet ligger sør for Europaveg 39, Øysandvegen og tilknyttes eksisterende næringsområde med tilhørende adkomstveg via kommunal veg, Øybergvegen. Fra planområdet er det ca. 6 km kjøreveg til nord- og sørgående Europaveg, E6. Planområdets lokalisering ligger, iht. infrastruktur, ideelt til for etablering av næringsvirksomhet samtidig som tiltaket blir en naturlig forlengelse av eksisterende næringsområde.

Planavgrensningen omfatter eiendom GID 1/140 på ca. 6,5 daa og ca. 10 daa av eiendommen GID 1/7. GID 1/7 er i KPA avsatt til LNF-område. Av de 10 daa på GID 1/7, er ca. 7 daa opparbeidet til et lagerområde, hvor det i dag lagres byggesett til anleggskraner. GID 1/140 benyttes i dag til jordbruk, men er i KPA avsatt til område for næringsutvikling, og er allerede konsekvensutredet i overordnet plan (KPA).

Arealene av GID 1/7 som inkluderes i planforslaget, ligger nedenfor og inntil en høyderygg sør for planavgrensningen. Fra høyderyggen er det en fjellskjæring på ca. 20 m ned til planområdet. Skjæringen er et resultat fra tiden da området ble benyttet som steinbrudd. Fra fjellskjæringen stiger terrenget opp til høyderygg som flater ut på ca. 125 moh. Fjellryggen gjør at jordlappen, som berøres av planområdet, ligger i skygge i store deler av året og sesongen.

Grunneiere:

GID 1/140 - Melhusbygg AS

GID 1/7 - Hans Ole Øvre Klomstad

2.0 Alternativer

Det foreligger to realistiske alternativer for den fremtidige utviklingen og bruken av planområdet.

2.1 0-alternativet

0-alternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon og at arealformålene innenfor planområdet forblir uendret.

Etter 0-alternativet er bare eiendom GID 1/140 tilrettelagt for utvikling av næring/industri i KPA. Dette gjør at det kun er ca. 6,5 daa tilgjengelig for næringsutvikling. Dette gjør at planområdet blir uinteressant for tiltakshaver, da fremtidig leietaker av arealene trenger minimum 10 daa til lagervirksomhet, i tillegg til kontor- og driftslokaler.

Dermed forblir planområdet uforandret og dagens bruk med jordbruk- og lagervirksomhet forblir uendret inntil eventuelt et nytt firma ser mulighetene for å etablere seg på eiendom GID 1/140.

2.2 Alternativ 1

Planområdet utvikles iht. foreliggende planforslag, hvor GID 1/140 benyttes til kontor- og driftslokaler, mens avsatt område på GID 1/7 benyttes til lagervirksomhet.

Jordbruksarealer innenfor GID 1/140 bygges ned. Veg ned til etablert lagerområde på GID 1/7 utbedres og området innenfor GID 1/7 rettes opp og utvides noe. Dette medfører at ca. 3 daa av eksisterende dyrkamark omdisponeres til lagerområde.

Aktuelt firma får da mulighet til å etablere sin virksomhet innenfor planområdet, noe som gir Melhus kommune ca. 55 nye arbeidsplasser.



Figur 2: Viser fremtidig reguleringsplan og dagens arealbruk

3.0 Utredningstema

Foreliggende forslag til tema som skal utredes er vurdert ut fra forskrift FOR-2014-12-19-1726, vedlegg III og forhold ved reguleringsplanen som kan gi konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Tema som ikke er listet opp i tabell 1, er vurdert til å ikke ha utredningsbehov etter forskrift om konsekvensutredning, i forhold til foreliggende planforslag.

Konsekvensutredningen vil etter forskriftens § 9 ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og om nødvendig oppdatere eksisterende kunnskapsgrunnlag.

Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak, om nødvendig.

Tabell 1: Oversikt over tema som skal utredes iht. forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Utredningstema	Utredningsbehov	Metode
Jordbruk/dyrkamark	Plantiltakets innvirkning på dyrkamark: GID 1/7 består av både jordbruksareal og lagerområde (tidligere steinbrudd). Ca. 3 daa av eksisterende jordbruk på eiendommen vil berøres av plantiltak.	Jordkvalitet – miljøstatus Lys-skygge analyse Vurdere: <ul style="list-style-type: none"> - Sammenheng med omkringliggende områder - Samfunnsnytte - Mulighet for bit-for-bit nedbygging av jordbruk

Ras-/skredfare	Hvorvidt planområdet er utsatt for ras- og skred: Arealer tenkt til lagervirksomhet på eiendom GID 1/7 ligger nedenfor en overhengende fjellskjæring.	Vurdere: - Stein/bergkvalitet. - Bruddutforming - Visuell utforming
----------------	---	--

3.1 Behandling av alternativer

Fremleggelse av planforslag for Øysand Næringsområde vil i planbeskrivelsen inneholde et eget kapittel hvor overnevnte utredningstema vil bli behandlet etter forskrift om konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726).

0-alternativet og alternativ 1 vil under plan- og utredningsarbeidet bli behandlet på lik linje og settes opp mot hverandre i lys av natur-, miljø- og samfunnsressurser.

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Øvrig tema som berøres av planforslag, men som ikke blir behandlet etter forskrift om konsekvensutredning, vil beskrives og vurderes i planbeskrivelsens kapittel for vurdering av virkninger, samt planforslagets ROS-analyse.

Det skal gjennomføres ROS-analyse som er dekkende for planforslaget i tråd med veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb), *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*.

Til grunn for temavalg i ROS-analysen ligger Melhus kommunes forslag til utredningstema. Analysen skal omfatte vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell.

Tabell 2: Melhus kommunes forslag til utredningstema for planforslagets ROS-analyse (tilpasset etter Fylkesmannen i Vest-Agder). Listsen er ikke utfyllende.

Emne	Forhold eller ønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk stabilt)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området	X
	- Hendelser på veg	X
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?	X
	- Utslipp av giftige gasser/væsker	X
	- Utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?	X
	- Elektrisitet	X
- Teletjenester	X	

	- Vannforsyning	x
	- Renovasjon/spillvann	x
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området	x
	- Påvirkes området av magnetisk felt fra el-linjer?	x
	- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	x
	- Til busstopp	x
	Brannberedskap	x
	- Omfatter området spesielt farlig anlegg?	x
	- Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x
	- Har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	x
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	x
	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x

Forslagsstiller anser behovet for Miljøoppfølgingsprogram som ikke nødvendig.

4.0 Planprosess og medvirkning


Plan- og bygningslovens krav om medvirkning vil bli ivaretatt gjennom høring av planprogram, som gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktig i den videre planprosessen. På denne måten gis det anledning til innflytelse i den videre planprosessen hvor det endelige planforslaget skal fremstilles og behandles.

Tabell 3: tenkt planprosess og medvirkning for detaljregulering: Øysand Næringsområdet. Tidsplan presenteres med forbehold om endringer.

Prosess	Ansvar	Tid
Høring av planprogram og kunngjøring		6 uker
Evt. justering av planprogram	Forslagsstiller/IKON	1 uke
Frist for merknad på revidert planprogram		2 uker
Fastsettelse av planprogram	Melhus kommune	Inntil 10 uker
Utarbeidelse av planforslag og KU	Forslagsstiller/IKON	4-5 uker
1.gangs behandling og offentlig ettersyn	Melhus kommune	12 uker (8 uker behandlingstid)
Justering av planforslag	Forslagsstiller/IKON	2 uker
2. gangs behandling	Melhus kommune	4 uker
Sluttbehandling og vedtak av detaljregulering	Melhus kommune	4 uker

Det er ikke planlagt åpne møter.

20.12.2016


 Anne Marie E. Valderaune
 Arealplanlegger