

# Planprogram: Tislauøra Næringsområde

GNR. 8, Bnr. 4  
Planid: 2017008



**PLANPROGRAM: 30.05.2017**

**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

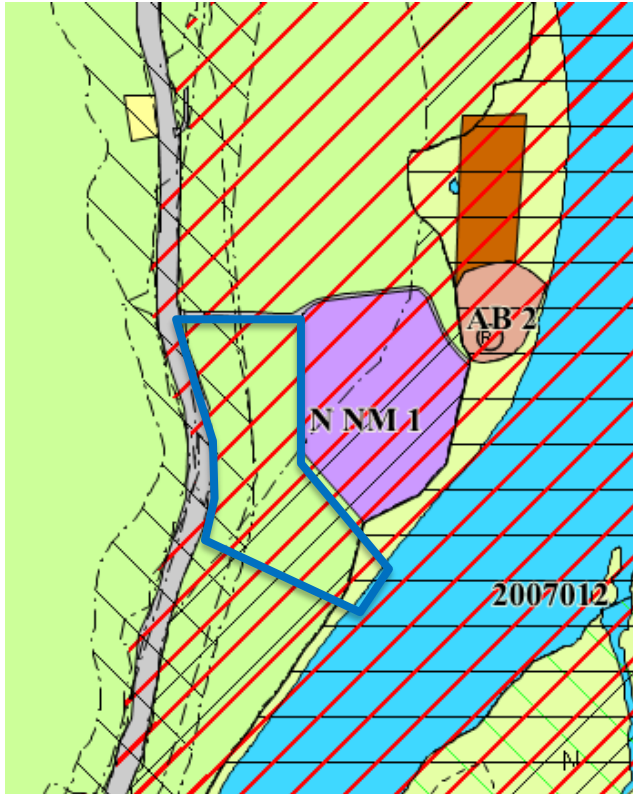
1.0	Formålet med reguleringen	3
1.1	Målsetninger og premisser	3
1.2	Rammebetingelser	3
1.3	Problemstilling	4
1.4	Planområdet	4
2.0	Alternativer	5
2.1	0-alternativet	5
2.2	Alternativ 1	5
3.0	Utredningstema	6
3.1	Behandling av alternativer	6
3.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	6
4.0	Planprosess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

## VEDLEGG

- Rp\_Planavgrensning
- Sjekkliste\_ROS
- Melding planoppstart

## 1.0 Formålet med reguleringen

Tiltakshaver Melhusbygg AS ønsker å tilrettelegge eiendommen GID 8/4 på Tislauan for næringsvirksomhet. Tiltaket vil være en forlengelse av eksisterende næringsområde nord for eiendommen, og formålet med reguleringen er å kunne disponere eiendommen for utleie. Melhusbygg AS har pdd. en aktuell leietaker for eiendommen - et firma som har vokst ut av sine nåværende lokaler i Melhus – og som ønsker å videreutvikle sin virksomhet innenfor kommunen.



Arealet som omfattes av planavgrensningen består av Gråor – heggskog, men store deler av denne skogen er hugget ut i forbindelse med prosjektet MeTroVann. Innenfor det uthuggede området er det etablert en treningsbane for hunder.

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 8/4 er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til LNFR- og LNF-formål samt berøres av flomfaresone fra Gaula, hensynssone for bevaring naturmiljø og gul støysesone fra Fv735.

Planforslag samsvarer derfor ikke med overordnet plan.

*Bilde 1: Planområdets arealformål iht. kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet er markert med blå linje.*

## 1.1 Målsetninger og premisser

Aktuell bedrift for planområdet har i dag vokst ut av sine lokaler i Melhus kommune. Intensjonen med tiltaket er å kunne tilrettelegge for at den allerede etablert bedriften skal kunne fortsette sitt virke i kommunen. Bedriftens areal- og logistikkbehov, som fremtidig leietaker av planområdet, setter premissene for det videre planarbeidet og planomfanget.

## 1.2 Rammebetingelser

Nasjonale føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Jordvernloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Veiloven
- Forurensningsloven

## Kommunale føringer

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

### 1.3 Problemstilling

Foreslått arealbruk for eiendommen GID 8/4 med utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet på naboeiendom GID 114/1 samsvarer ikke med formål avsatt i KPA, og er derfor ikke i tråd med overordnet plan.

Deler av planområdet i grensesonen mot Gaula inngår i angitt hensynssone for bevaring av naturmiljø. Miljødirektoratets databaser viser at hele det aktuelle området er avsatt som et viktig naturområde for Gråor-heggeskog - område: BN00029466 - i verneklasse B.

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). Av §3 fremgår det at detaljreguleringer på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan skal vurderes etter vedlegg III, et punkt detaljreguleringen for Tislauøra Næringsområde vurderes å falle inn under. Ettersom planforslaget ligger innenfor naturtypelokalitet med verdi B, faller planforslaget inn under bokstav d) i vedlegg III:

*«en forekomst av en utvalgt eller truet naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, truet eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for en prioritert art.»*

Planen vurderes til å kunne medføre vesentlige virkninger, og skal derfor behandles i tråd med forskriften om konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726). Plantiltak utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Under oppstartsmøte den 04.05.2017 stilte Melhus kommune krav om planprogram og konsekvensutredning (KU) til plantiltaket for Tislauøra Næringsområde. Kravet om planprogram baseres på planforslagets fravik fra 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 grunnlaget for det videre planarbeidet.

Planprogrammet skal sikre en ryddig prosess, hvor det på et tidlig planstadium blir gitt en politisk avklaring av om man bør gå videre med planarbeid eller ikke.

### 1.4 Planområdet

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. Selve planområdet ligger ca. 2,1 km sør for E39 og tilknyttes eksisterende næringsområde med felles adkomstveg fra Fv735. Planområdet ligger også gunstig til for tilgang på nord- og sørgående E6. Planområdets lokalisering er derfor ideell for næringsvirksomhet mtp. logistikk, samtidig som tiltaket blir en naturlig forlengelse av eksisterende næringsområde.

Planavgrensningen omfatter eiendommen GID 8/4 og utgjør et areal på ca. 19 daa. Ca. 13 daa av planområdet vil reguleres for næringsvirksomhet. Hele planområdet er i dag avsatt som viktig

naturområde med Gråor-heggeskog i Miljødirektoratets databaser. Videre inngår deler av planområdet som angitt hensynssone for bevaring av naturmiljø mot Gaula.

Som en følge av MeTroVann-prosjektet er registrert naturtype gråor-heggskog i dag svært uttynnet.

Grunneiere:  
GID 8/4 – Odd Jomar Tisløv

## 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 vil eiendommen GID 8/4 beholde LNFR- og LNF-formålene iht. overordnet plan. Dette gjør at tiltakshaver ikke kan tilrettelegge eiendommen for næringsvirksomhet, og den aktuelle bedriften som ønsker å etablere seg på området kan bli tvunget til å se utenfor kommunegrensene etter areal som sikrer bedriften ekspansjonsmuligheter.

Dermed forblir planområdet uforandret og dagens bruk med hundetrening med uttynnet skogsarealer forblir uendret på eiendommen GID 8/4.

### 2.2 Alternativ 1

Planområdet utvikles iht. foreliggende planforslag, hvor eiendommen GID 8/4 tilrettelegges for næring. Hensynet til naturverdier og naturmiljø ivaretas i planforslaget ved at det reguleres inn et grønt belte mot Gaula med en bredde på 30m fra elvebredd.

Aktuelt firma får da mulighet til å videreutvikle sin virksomhet innenfor planområdet, og firmaet slipper å flytte sine virksomheter ut av Melhus kommune.



Bilde 2: viser dagens bruk av området. Rød, stiplet linje viser planforslagets avsettelse av byggegrense for å sikre en 30m grøntbelte som bevaring av naturområde mot Gaula.

### 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 med utgangspunkt i foreliggende planskisse ikke vurdert til å ha utredningsbehov etter forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen vil etter forskriftens § 9 ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og om nødvendig oppdatere eksisterende kunnskapsgrunnlag. Konsekvensutredningen vil videre 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
Natur og miljø	Plantiltaket innvirkning på verdifull naturtype av verdi B:  Hele eiendommen GID 8/4 er avsatt som arealer bestående av Gråor-heggeskog, som blant annet er viktig for biologisk mangfold som vil berøres av plantiltaket.	Kartlegging av dagens situasjon for Gråor-heggeskog og biologisk mangfold.  Vurdere innvirkning på: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gråor - heggeskog</li> <li>- Biologisk mangfold</li> <li>- Betydning av redusert arealer med skog.</li> </ul>

### 3.1 Behandling av alternativer

Fremleggelse av planforslag for Tislauøra 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). Listen er ikke utfyllende.

Emne	Forhold eller uønsket 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/flo 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
	- Hendelser på sjø/vann/elv	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 skole/barnehage	X
	- Til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	X
	Brannberedskap	X
	- Omfatter området spesielt farlig anlegg?	X
	- Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X
- Har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	X	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	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 hvor berørte parter gis anledning til å påvirke valg av utredningstema gjennom høringsuttalelser. Det er viktig at alle med interesser innenfor planområdet gir sin uttalelse til arbeidet på et tidlig stadium slik at endelig utredningsomgang kan fastsettes før det endelige planforslaget skal fremstilles og behandles.

Tabell 3: tenkt planprosess og medvirkning for detaljregulering: Tislauøra 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	5-6 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.

30.05.2017

  
 Anne Marie E. Valderaune  
 Arealplanlegger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS