

## **PLANINITIATIV – Brøndbo industriområde II**

- Initiativ til detaljregulering knyttet til del av gnr. 87 bnr. 10

Høylandet kommune



NAMSOS: Verftsgata 11, PB.224, 7801 Namsos  
VERDAL: Neptunveien 6, 7652 Verdal  
TRONDHEIM: Kjøpmannsgata 11, 7013 Trondheim  
74 21 65 65 | [arcon@arcon.no](mailto:arcon@arcon.no) | [www.arcon.no](http://www.arcon.no)  
Org. nr: NO 963 028 644 MVA

## ANSVARLIGE

<b>Prosjektansvarlig</b>	<b>Firma</b>	<b>Arcon Prosjekt AS</b>
	Kontaktperson	Jan-Christer Torvik
	E-post	<a href="mailto:jc@arcon.no">jc@arcon.no</a>
	Telefon	959 22 470
<b>Fagkyndig</b>	<b>Firma</b>	<b>Arcon Prosjekt AS</b>
	Kontaktperson	Eilif Myren
	E-post	<a href="mailto:eilif@arcon.no">eilif@arcon.no</a>
	Telefon	915 26 798
<b>Forslagsstiller</b> <b>Brøndbo industriområde II</b>	<b>Firma</b>	<b>Høylandet kommune</b>
	Kontaktperson	Johan Grongstad
	E-post	<a href="mailto:Johan.grongstad@hoylandet.kommune.no">Johan.grongstad@hoylandet.kommune.no</a>
	Telefon	74 32 48 00

*Planinitiativet er utformet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-1, og redegjør nærmere for ønsket tiltak.*

## Innhold

ANSVARLIGE .....	2
1. Forutgående avklaringer .....	4
2. Medvirkningsprosesser og interessekonflikter .....	4
3. Planidéen .....	4
3.1 Bakgrunn for planinitiativet .....	4
3.2 Planområdet.....	4
3.3 Hensikten med planen.....	5
3.4 Byggehøyder.....	7
4. Foreslått plangrense .....	7
5. Overordnede retningslinjer og gjeldende planstatus .....	8
5.1 Regionale, rikspolitiske og statlige retningslinjer .....	8
5.2 Kommuneplanens samfunnsdel.....	8
5.3 Kommuneplanens arealdel (KPA).....	9
5.4 Gjeldende planstatus.....	9
6 Konsekvensutredning (KU) .....	10
7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema .....	10
7.1 Særskilte delutredninger.....	11
7.2 Planfaglige temaer .....	11
8. Rekkefølgebestemmelser.....	12
9. Oppsummering og konklusjon.....	12

## 1. Forutgående avklaringer

Arcon prosjekt AS gjennomført et kontrakts- og oppstartsmøte med Høylandet kommune 18.03.22 for å avklare behovene knyttet til å fremme forslag til detaljregulering for Brøndbo industriområde II. Høylandet kommune redegjør for behovet gjennom dette planinitiativet. Det medfølger ikke møtereprat.

## 2. Medvirkningsprosesser og interessekonflikter

Krav til medvirkning er forankret i Plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i dagspressen, kommunens nettside og per brev. Aktuelle grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet, samt aktuelle sektormyndigheter.

Minstekravet til medvirkning i planprosessen er stort sett bestemt av plan- og bygningslovens § 5-1 og § 5-2 i tillegg til prosessreglene i §§ 12-8, 12-12, samt 4-1 og 4-2. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning.

## 3. Planidéen

### 3.1 Bakgrunn for planinitiativet

Høylandet kommune ønsker å regulere området Fo6 i kommuneplanen for å legge til rette for ny offentlig og privat tjenesteyting i tråd med føringene i overordnet plan.

### 3.2 Planområdet

Planområdet ligger på Brøndbo i sentrum av Høylandet kommune. Brøndbo ligger like øst for Brembubrua over Søråa kun 300 m øst for RV17. Planområdet er avgrenset av elva Søråa i nord-vest, Gartlandsvegen i sør-vest, Lonbakkvegen i sør-øst og eksisterende industriområde i nord-øst (se fig. 1). Planområdet er på ca 15 dekar.

Området igger i hovedsak mellom kote 21-27, er preget av hav- og fjordavsetninger med stor mektighet hvor muligheten for marin leire er svært stor. Arealet består i hovedsak av dyrket mark.

Adkomst er planlagt fra Lonbakkvegen, og krysset Gartlandsvegen Lonbakkvegen er inkludert i planen for å sikre at krysset tilfredstiller framkommelighet for dimensjonerende kjøretøy.

Det er opparbeidet gang- og sykkelvei i tilknytning til planområdet og det ligger i kort avstand til offentlige og private servicetilbud i Høylandet sentrum.



Fig. 1: Overordnet markering av aktuelt område

### 3.3 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å regulere området slik at det klargjøres for utbygging til forretning eller næring i samsvar med kommuneplanens arealdel.

En del av området skal avsettes til tomt for et kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrenseanlegg.

Forslagsstiller har fått påbegynt et skisseprosjekt for å se på mulige løsninger når det gjelder ny bebyggelse, plassering, tilkomst og øvrige arealkrevende løsninger innenfor aktuelt planområde. En ser foreløpig for seg en hensiktsmessig løsning ved å kombinere brannstasjon og avløpsrenseanlegg i et og samme bygg. Skissene er foreløpige og endelig løsning vil bli vurdert som en del av planprosessen frem til endelig planforslag.

Det foreligger ikke et endelig forslag til bebyggelsesplan på dette stadiet.

### 3.4 Skisseprosjekt:

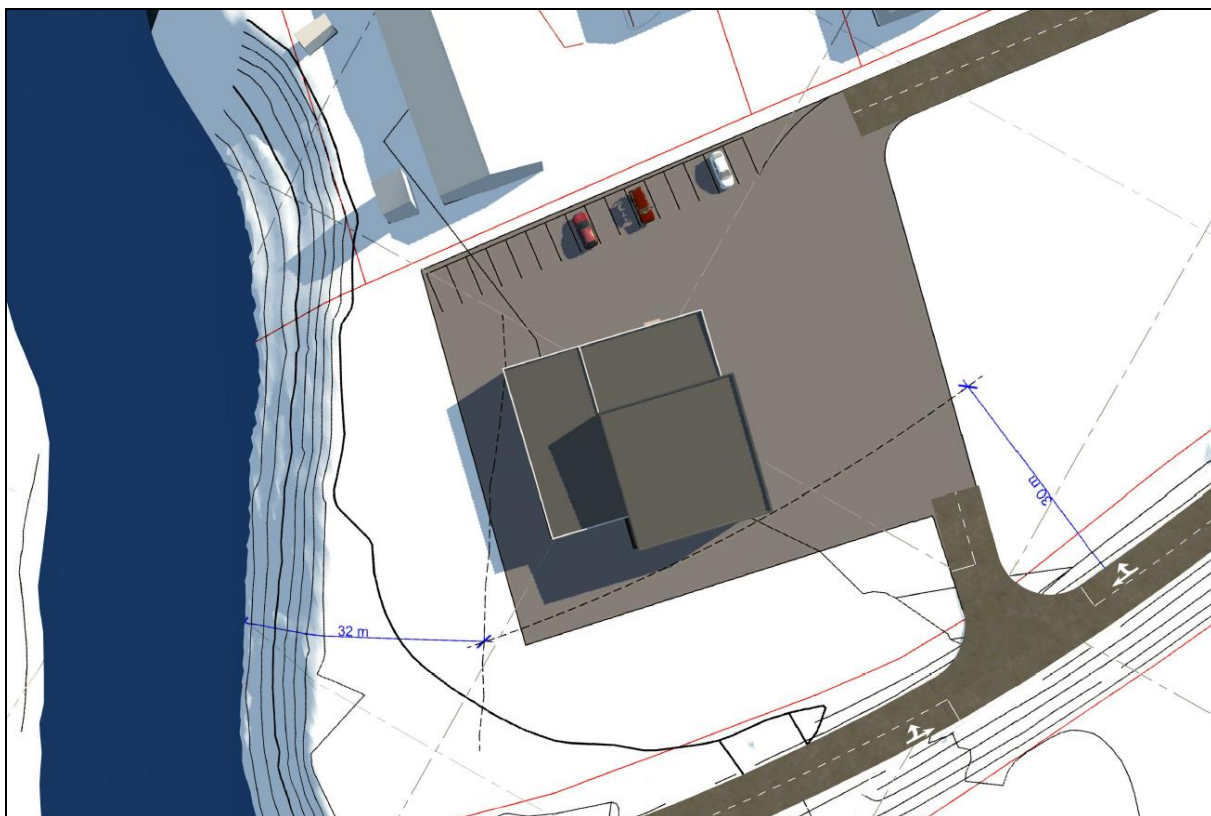


Fig. 2: Situasjonsplan (© HD plan & arkitektur AS).



Fig. 3: Illustrasjon fra øst (© HD plan & arkitektur AS).



Fig. 4: Illustrasjon fra vest (© HD plan & arkitektur AS).

### 3.4 Byggehøyder

På dette tidspunkt er det ikke tatt endelig stilling til maks antall etasjer og byggehøyde.

## 4. Foreslått plangrense

Det foreslås at plangrensen følger senterlinje vei for Gartlandsvegen i sør, og inkluderer eksisterende avkjørsel Lonbakkvegen. Planområdet vil delvis erstatte reguleringsplan for Brøndbo industriområde hovedsakelig for å sikre en god trafikal adkomst til det nye planområdet.

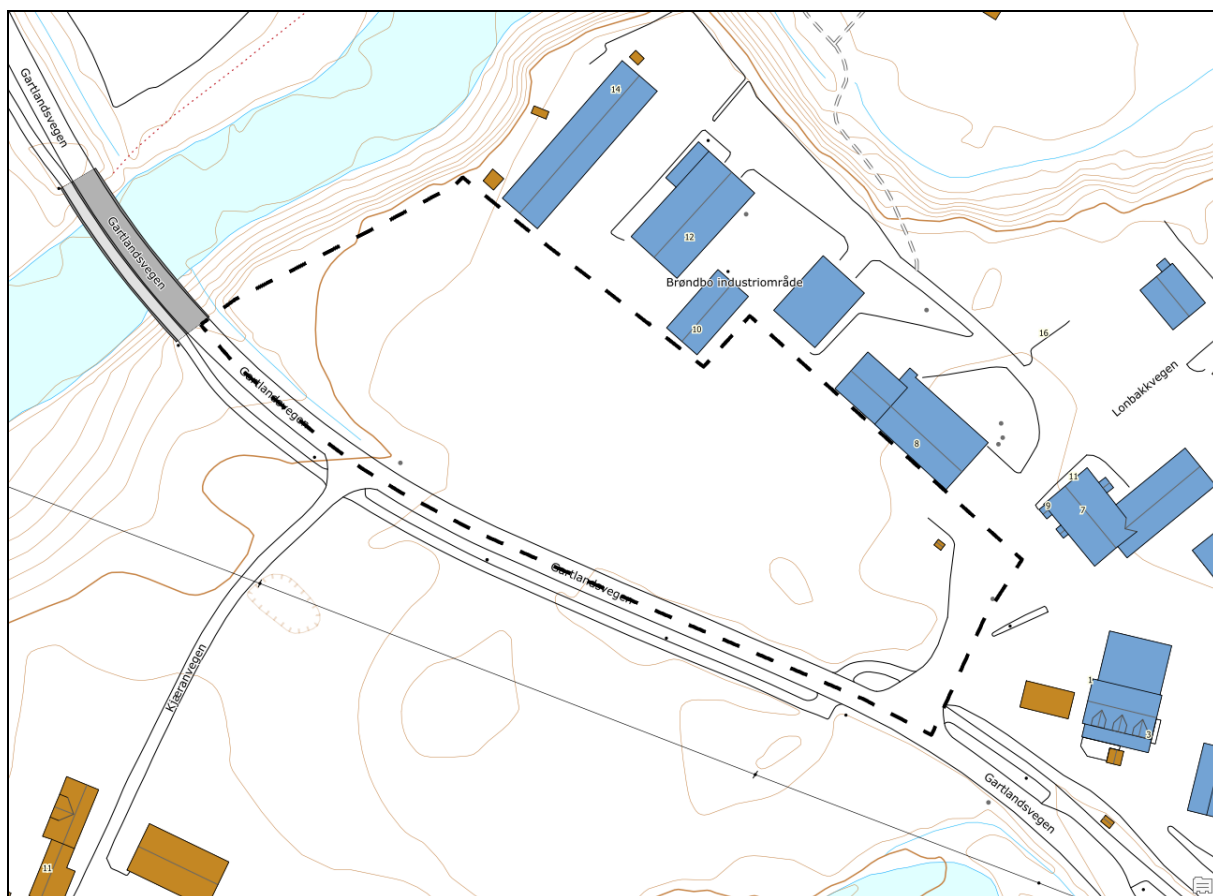


Fig. 5: Forslått planområde avgrenset av svart stiplet linje.

## 5. Overordnede retningslinjer og gjeldende planstatus

### 5.1 Regionale, rikspolitiske og statlige retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging.
- Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag.
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplan for Høylandet.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442/2021)
- Nasjonal jordvernstrategi, med mål for omdisponering av dyrka jord.
- Plan- og bygningsloven
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

### 5.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel peker på viktigheten av å tilrettelegge for service- og næringsutvikling og at Høylandet skal ivareta samfunnsikkerheten for å kunne håndtere krisesituasjoner.



### 5.3 Kommuneplanens arealdel (KPA)

I gjeldende kommuneplan (Planid: 201501), vedtatt 18.02.2016, ligger aktuelt planområde i hovedsak innenfor formålet Fo6 som legger grunnlag for å detaljplanlegge for tiltak innen offentlig og privat tjenesteyting.

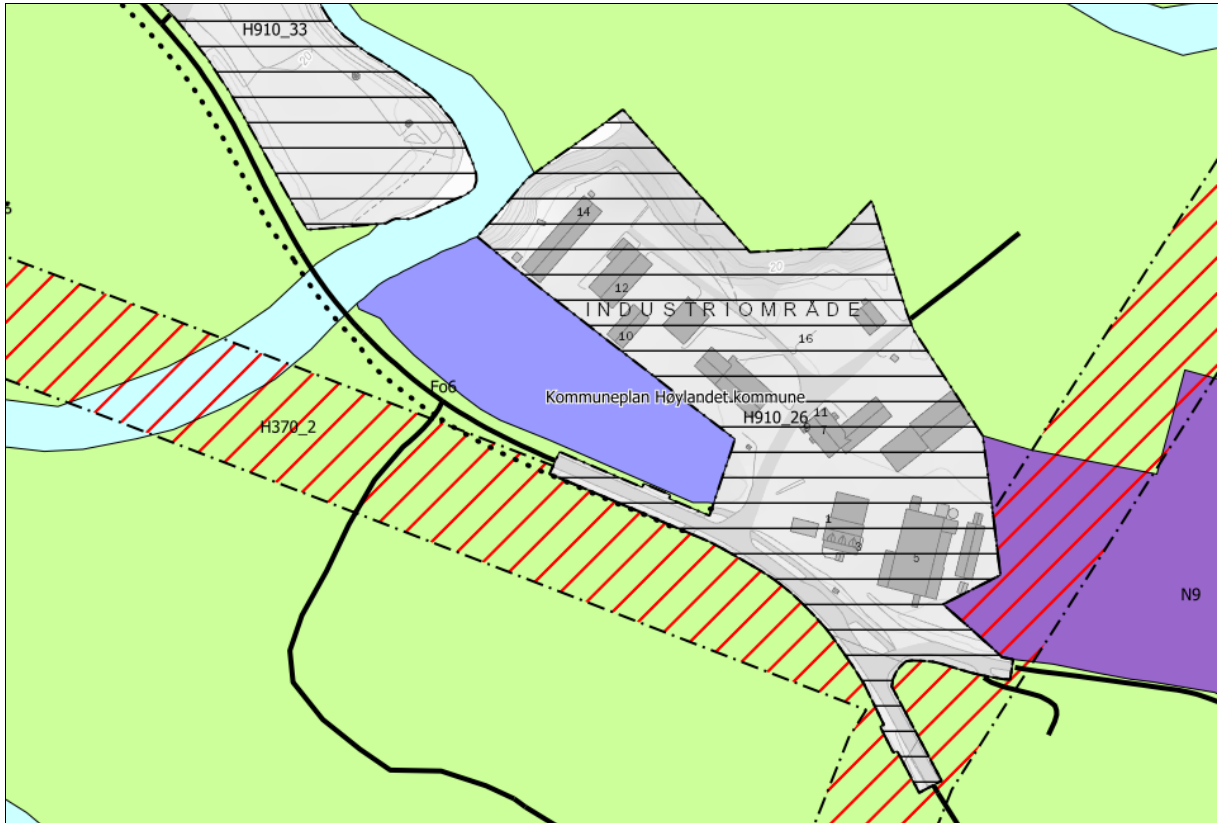


Fig. 6: Kommuneplanens arealdel

### 5.4 Gjeldende planstatus

Det aktuelle planområdet ligger i hovedsak innenfor formålet Fo6 i kommuneplanens arealdel (Planid: 201501), og reguleringsplan for Brøndbo industriområde (Planid: 197802) vedtatt 21.07.1978.

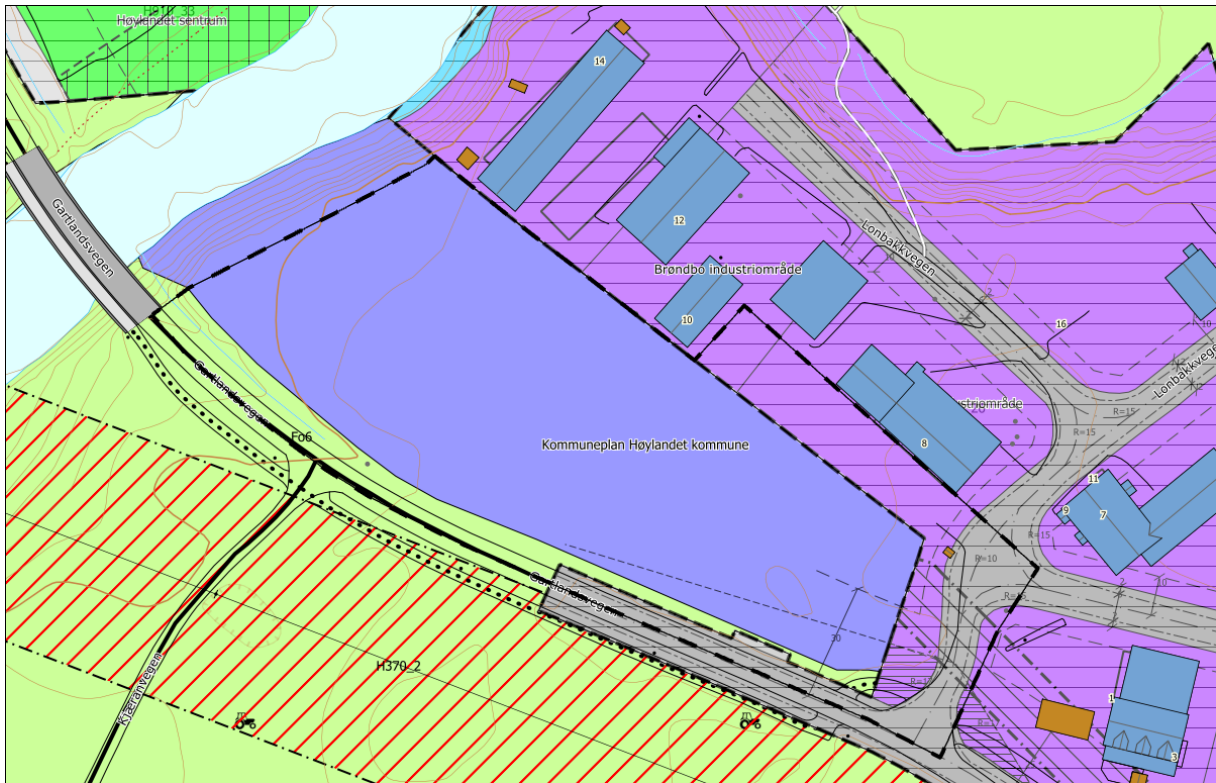


Fig. 7: Gjeldende planstatus for området inkl. foreslått planavgrensning.

## 6 Konsekvensutredning (KU)

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg I i forskrift om konsekvensutredning og utløser derfor ikke automatisk krav til konsekvensutredning.

Ønsket tiltak er også i samsvar med overordnet plan (kommuneplan). Tiltakshaver konkluderer derfor med at planen ikke faller inn under forskriftens virkeområde og følgelig ikke behøver å konsekvensutredes.

Endelig konklusjon på hvorvidt tiltaket oppfyller kriteriene for KU må avklares i oppstartsmøtet med Høylandet kommune.

## 7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

Utover ROS-analyse etter DSB's mal og oppsett som baserer seg på kjent tilgjengelig kunnskap, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger.

Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse. Under følger forslagstillers innledende overordnede vurderinger på sentrale særskilte utredninger.

Forslagstiller legger til grunn at store deler av planmaterialet for gjeldende kommuneplan fortsatt har relevans, og at mye kan legges til grunn for den detaljreguleringen som må til for å iverksette tiltak innenfor formålet Fo6.

## 7.1 Særskilte delutredninger

Særskilt delutredning	Forslagstillers vurdering
<b>Grunnforhold - geoteknikk</b>	Det legges som utgangspunkt til grunn at det vil være nødvendig med utfyllende geoteknisk undersøkelse for planendringen.  Forslagstiller er forberedt på at geotekniske forhold bør utredes ytterligere.
<b>Grunnforhold forurenset grunn</b>	Miljødirektoratets kartløsning for grunnforurensning viser ingen mistanke om forurensning i grunnen.
<b>Trafikkutredning</b>	Føringer fra kommunen vurderes å være tilstrekkelig grunnlag for ny trafikal løsning for området. Se foreløpig skisse – fig. 2.
<b>Støyutredning</b>	Eksisterende støyberegning fra SVV for Gartlandsvegen legges til grunn.
<b>Lukt</b>	Det vil i forbindelse med planlagt etablering av renseanlegg bli utført en egen utredning knyttet til lukt for å ha handlingsrom i planen til å forhindre eventuell skjemmende lukt i nærmiljøet.
<b>Vann-, avløp og overvannshåndtering</b>	Det bes om en avklaring på om det eksisterer VA-plan eller om Høylandet kommune må utarbeide ny. Behov for tilgang til ledningskart VA.

## 7.2 Planfaglige temaer

Foruten ovennevnte utredninger i forbindelse med ROS-analyse vil planforslaget inneholde øvrige planfaglige vurderinger. De planfaglige temaene er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdende vil om nødvendig utdypes i planbeskrivelsen og/eller bli behandlet i ROS-analysen. Eventuelle avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger.

Tabellen er ikke uttømmende og kan justeres i løpet av planprosessen.

Særskill vurdering og delutredning	Forslagstillers vurdering
<b>Avfallshåndtering</b>	Avfallshåndtering planlegges i samråd med MNA.
<b>Offentlige felles trafikkarealer og trafiksikkerhet</b>	Det vurderes å forlenge gang- og sykkelvei langs Lonbakkvegen. Planprosessen skal også sikre god løsning for dimensjonerende kjøretøy.

<b>Tilgjengelighet/universell utforming</b>	Krav til tilgjengelighet/universell utforming løses i det minste iht. teknisk forskrift.
<b>Høyder</b>	Byggehøyder vil bli behandlet som en del av planprosessen.
<b>Sol- og skyggeforhold</b>	Planens materiale vil bli supplert med sol- og skyggediagrammer.
<b>Barn og unges interesser</b>	Barn og unges interesser vil bli ivaretatt i henhold til overordnede føringer og gjeldende planstatus.
<b>Parkering</b>	Parkeringsløsninger og antall vil være i tråd med kommunale vedtak og normer.
<b>Miljøutfordringer, klima, lys, støy osv.</b>	Eventuelle lokale miljøutfordringer vil bli gjort rede for i den grad det anses som nødvendig.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

Forslagstiller ser på dette stadiet ingen særskilte behov for tilrettelegging før planforslaget skal kunne realiseres.

## 9. Oppsummering og konklusjon

Høylandet kommune ønsker å starte regulering av området Fo6 i kommuneplanen for å legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting i tråd med føringene i overordnet plan.

Forslagstiller anbefaler at dette planinitiativet samt referat fra oppstartmøtet følger kunngjøringsbrev til offentlige sektormyndigheter som supplerende bakgrunnsinformasjon og kunnskapsgrunnlag.

I varslingsbrev til berørte parter vil det opplyses at materialet kan ettersendes ved henvendelse til forslagsstillers plankonsulent. Dette for å sikre at forhåndsmerknader er mest mulig fullendte så tidlig som mulig i planprosessen. Foreslått prosess anses å være i tråd med ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningslovens § 5.

### På vegne av forslagsstiller

Dato/sted:

---

Jan-Christer Torvik, Arcon Prosjekt AS

Siv. Ing.