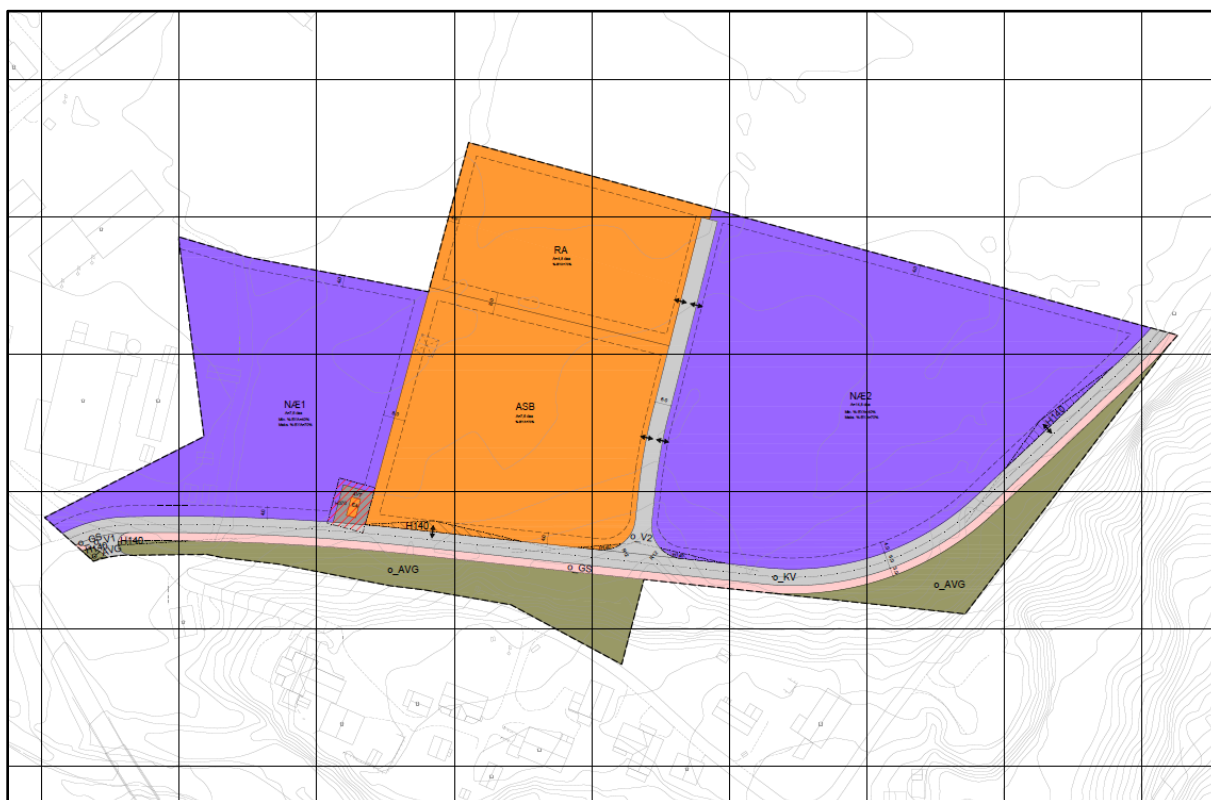


PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Brøndbo Industriområde III

Dato: 05.06.2023

Revisjon/dato:



Rapporttype: Planbeskrivelse

Plannavn: Brøndbo Industriområde III

Kommune: Høylandet kommune

Planident.: 2023001

Nasjonal arealplan-ID: 5046-2023001

Forslagstiller: Høylandet kommune

Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

Innhold

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikten med planen.....	5
1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3. Tidligere vedtak i saken.....	5
1.4. Krav om konsekvensutredning	5
2. Planprosessen	5
2.1. Varsel om oppstart og medvirkningsprosess	5
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1. Kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende planstatus	5
3.2. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	6
3.3. Kommunale temaplaner	6
3.4. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	6
4. Beskrivelse av planområdet: eksisterende forhold.....	7
4.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet	7
4.2. Dagens arealbruk	7
4.3. Eiendomsforhold	8
4.4. Landskap og klima	8
4.5. Kulturmiljø og kulturminner	9
4.6. Naturverdier	9
4.7. Rekreasjonsverdier	9
4.8. Barns interesser.....	9
4.9. Sosial infrastruktur og kollektivtilbud	10
4.10. Universell tilgjengelighet.....	10
4.11. Teknisk infrastruktur	10
4.12. Grunnforhold og naturfare	10
4.13. Forurensning.....	10
4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
4.15. Næring	11

5. Beskrivelse av planforslaget	12
5.1. Innledning.....	12
5.2. Situasjonsplan	12
5.3. Planlagt arealbruk og reguleringsformål	13
5.4. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	13
5.5. Bebyggelsens plassering og utforming.....	15
5.6. Parkering.....	15
5.7. Tilknytning til eksisterende infrastruktur.....	15
5.8. Trafikkløsning og kjøreadkomst.....	15
5.8.1. Utforming av veier	15
5.9. Universell utforming	15
5.10. Utomhusarealer	15
5.11. Kulturminner	15
5.12. Plan for vann, avløp og overvann.....	15
5.13. Plan for avfallshenting	16
5.14. Rekkefølgebestemmelser	16
6. Virkninger av planforslaget	16
6.1. Overordnede planer.....	16
6.2. Landskap og steds karakter.....	16
6.3. Bebyggelse og estetikk.....	16
6.4. Kulturminner og kulturmiljøets verneverdi	16
6.5. Krav i Naturmangfoldloven kap. II	16
6.6. Rekreasjonsinteresser	17
6.7. Uteområder.....	17
6.8. Trafikkforhold	17
6.9. Barns interesser.....	17
6.10. Sosial infrastruktur.....	17
6.11. Risiko- og sårbarhet	17
7. Konsekvensutredning	18
7.1. Oppsummering	18
7.2. Dagens situasjon	18

7.2.1. Renseanlegg	19
7.2.2. Brannstasjon	19
7.2.3. Renovasjonsanlegg	19
7.3. Forholdet til overordnet plan	19
7.4. Redegjørelse for planlagte formål og spesifikke tiltak	20
7.4.1. Annen særskilt bebyggelse og anlegg (1590) – Brannstasjon og renseanlegg	20
7.4.2. Renovasjonsanlegg (1550)	20
7.4.3. Næringsbebyggelse (1300)	21
7.5. Forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger	21
7.6. Tidligere konsekvensutredninger	21
7.7. Alternativvurderinger	22
7.8. Konsekvenser for natur og biologisk mangfold etter Naturmangfoldloven	22
7.9. Konsekvenser for jordvernet	23
7.10. Konklusjon	24
8. Forslagstillers avsluttende kommentar	24
9. Planprosess og innkomne merknader	25
9.1. Planoppstart og medvirkning	25
10. Vedlegg	32
10.1. Vedlegg 1: Forhåndsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag	32
10.2. Vedlegg 2: Forhåndsuttalelse fra Sametinget	32
10.3. Vedlegg 3: Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen	32
10.4. Vedlegg 4: Forhåndsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune	32
10.5. Vedlegg 5: Forhåndsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat	32
10.6. Vedlegg 6: Forhåndsuttalelse fra Tensio	32
10.7. Vedlegg 7: Risiko- og sårbarhetsanalyse	32
10.8. Vedlegg 8: Prinsippskisser og utomhusplan	32
10.9. Vedlegg 9: Matjordplan	32
10.10. Vedlegg 10: Geoteknisk vurderingsrapport	32
10.11. Vedlegg 11: Alternativvurdering – Ny brannstasjon	32
10.12. Vedlegg 12: VA-plan	32

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge deler av område N9 i kommuneplanens arealdel for offentlig tjenesteyting og andre typer bebyggelse og anlegg, herunder brannstasjon, renovasjons- og avløpsanlegg. Videre skal planen legge til rette for utvikling av øvrig næringsareal innenfor område N9.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Arcon Prosjekt AS er engasjert av forslagstiller og grunneier Høylandet kommune som plankonsulent i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen. Planen berører mindre områder av annens eiendom som følge av endret avkjørsel. Grunneier er orientert om forholdet.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak innenfor planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Tiltakenes art tilsier at konsekvensutredning bør vurderes for enkelte tiltak innenfor planen etter vedlegg II. Det er vurdert at planforslaget bør konsekvensutredes, men at omfanget av utredningen bør reduseres i tråd med omfanget av planen.

2. Planprosessen

2.1. Varsel om oppstart og medvirkningsprosess

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.

Basert på planforslagets hensikt og omfang ble det vurdert at det ikke ville være nødvendig med medvirkning utover de krav som er fastsatt i Plan- og bygningsloven. Se også kap 9. ang. planprosess

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende planstatus

Området er avsatt til næringsbebyggelse (N9) i kommuneplanens arealdel. I planbestemmelsene til KPA står det at område N9 ikke kan tas i bruk før område N6 er fullt utnyttet. Område N6 som omtales i planbestemmelsene er i seneste KPA erstattet med detaljreguleringsplan med plan-id 197802, som fortsatt skal gjelde. Området er i dag fullt utnyttet.

Forretninger (Fo) (1150)			Fo 1 Høylandstunet Fo 2 Ålbruengen II (foretning og industriformål) Fo 3 Høylandet sentrum Fo 4 Vassbotna (tomt i regplan boligfelt) Fo 5 Høylandet sentrum, v kryss Fv 17 / Fv 775
			Fo 6 Ind. Brøndbo.
Næringsbebyggelse (1300)			N1 Kongsmoen industriomr. N2 Ytteråa N3 Limstein pelsdyromr. N4 Saur (tomt i reg.plan boligfelt) N5 Skarland industriomr. N6 Brøndbo industriomr. N7 Aune industriomr. N11 Settefiskanlegg Kongsmoen
			N9 Ind. Brøndbo, N10 Serviceområde Almåsgrønningen unntas rettsvirkning grunnet innsigelse.

3.2. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Det finnes ingen reguleringsplaner innenfor området. Foreslåtte plangrense grenser til reguleringsplanen «Brøndbo industriområde» (plan-id 197802) i vest. Det er valgt å erstatte deler av detaljplan for «Brøndbo industriområde» for den delen av adkomstvei som planleg Planområdet grenser ellers til LNFR-områder.

3.3. Kommunale temaplaner

Høylandet kommune har flere kommunale temaplaner som legges til grunn for planleggingen, dersom det er relevant for det aktuelle planområdet, deriblant næringsplan, klima- og energiplan, plan for oppvekst, friluftsliv, kultur, kulturminner og kulturlandskap.

3.4. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Formålet med samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å skape en helhetlig og effektiv utvikling av byer og tettsteder. Planleggingen tar hensyn til ulike aspekter som boligbehov, næringsutvikling, infrastruktur og transportnettverk. Ved å koordinere disse faktorene på en strategisk måte, søker man å skape funksjonelle og attraktive lokalsamfunn som møter innbyggernes behov, samtidig som man reduserer negative miljøpåvirkninger.

En viktig strategi innenfor samordnet planlegging er samlokalisering av ulike funksjoner. Dette innebærer å plassere boliger, arbeidsplasser, handel, servicefasiliteter og offentlige tjenester i nærheten av hverandre. Dette har flere positive effekter, slik som redusert transportbehov, effektiv arealutnyttelse og tilgjengelighet til tjenester og fasiliteter.

Ved å samlokalisere ulike funksjoner reduseres behovet for lange og unødvendige reiser. Folk kan bo, jobbe, handle og få tilgang til tjenester innenfor rimelig avstand. Dette reduserer trafikkbelastningen og bilavhengigheten, og fremmer alternative transportformer som gange, sykling og kollektivtransport. Resultatet er bedre trafikkavvikling, mindre forurensning og bedre luftkvalitet.

Samlokalisering bidrar til effektiv arealutnyttelse. Ved å kombinere ulike funksjoner i samme område kan man redusere behovet for utvidelse av bygrenser og dermed bevare verdifulle naturområder og

landbruksarealer. Dette er spesielt viktig i en tid med økt befolkningsvekst, der det er nødvendig å bygge smart og kompakt for å unngå spredning av byer og tettsteder.

Samlokalisering gjør det enklere for innbyggere å få tilgang til ulike tjenester og fasiliteter. Det reduserer avstanden mellom boliger og dagligdagse behov som butikker, skoler, helseinstitusjoner og offentlige kontorer. Dette resulterer i økt komfort og tidsbesparelser for innbyggerne. I tillegg kan samlokalisering av offentlige tjenester og beredskapsfasiliteter bidra til raskere respons og bedre nødhjelpstjenester i tilfelle kriser eller ulykker.

4. Beskrivelse av planområdet: eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Brøndbo sentralt i Høylandet kommune. Brøndbo ligger øst for elva Søråa, ca 400 m fra RV 17 og tett inntil Gartlandsvegen som leder til E6 i øst. Planområdet er avgrenset av N9 i KPA (se kap. 4.1).

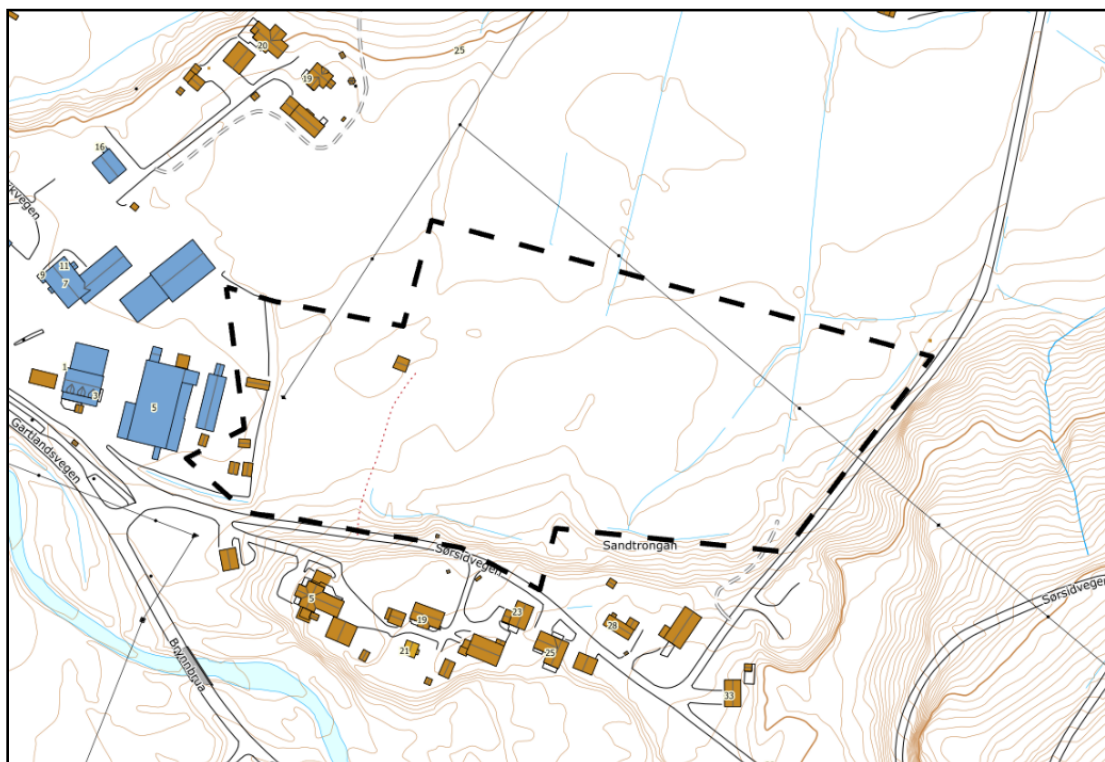


Fig. 4.1: planområdet avgrenset med svart stiplet linje.

4.2. Dagens arealbruk

Arealbruken innenfor plangrensen består ifølge NIBIO av fulldyrka jord (63%), produktiv skog (29%), annet markslag (2%) og bebygd areal (6%). Området har et areal på ca. 43 daa fulldyrka mark, hovedsakelig bestående av fulldyrka mark som ble dyrket på 70-tallet. Kvaliteten på matjord er vurdert som lettbrukt, der matjord delvis er plassert i verdiklasse 2 og 3, middels og stor verdi, basert på AR5 og DMK. Området er i dag drevet med grasproduksjon.

Arealet har en akseptabel arrondering, men den delen som ønskes regulert består av myrjord og dårlig fall som gir sein opptørking. Arealet er drenert og kanalisert, men dette er mange år siden, og deler av det hydrotekniske systemet fungerer ikke optimalt lenger. Jorda har ved nedbørrike somre ligget brakk, og i tørre sesonger er det kun høstet moderate avlinger.

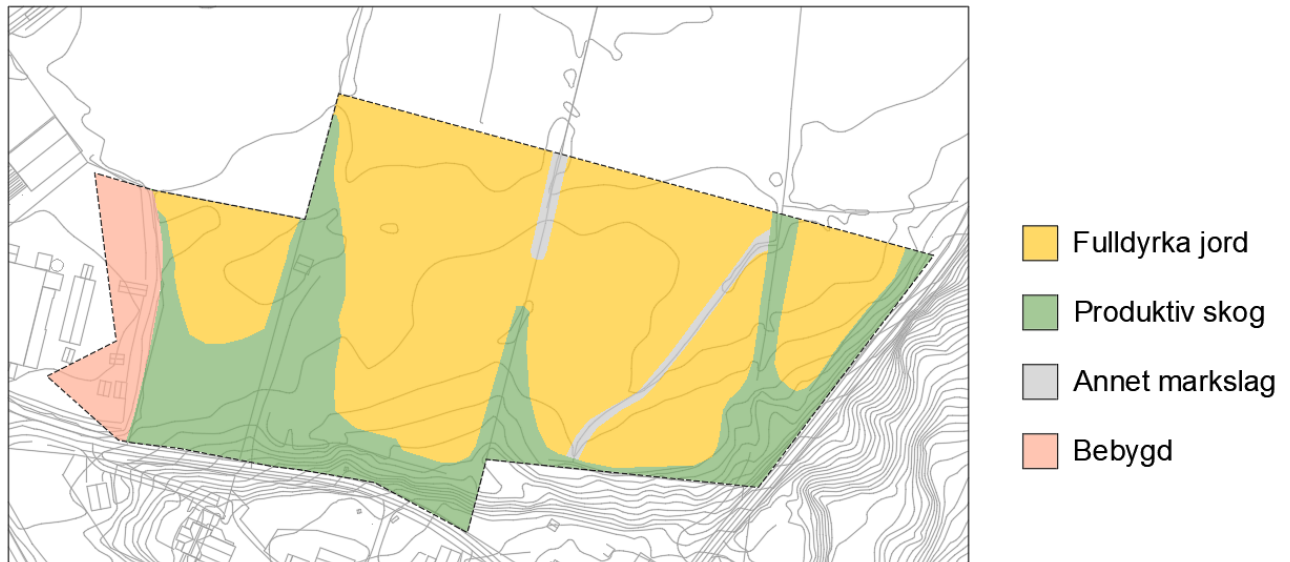


Fig. 4.2: arealbruk

4.3. Eiendomsforhold

Planområdet berører 4 grunneiendommer med følgende hjemmelshavere:

Gnr. 87/Bnr. 32	Hjemmelshaver: Lonbakkvegen 5 AS
Gnr. 87/Bnr. 33	Hjemmelshaver: Høylandet kommune
Gnr. 87/Bnr. 36	Hjemmelshaver: Høylandet kommune
Gnr. 87/Bnr. 2	Hjemmelshaver: Kristin Marie Brembu

4.4. Landskap og klima

Topografi og landskapstrekk

Området er tilnærmet flatt da det i hovedsak ligger mellom kote 27-30. Det stiger imidlertid en del i sør opp mot Sørsidvegen som ligger på kote 40. Området er ellers preget av elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning).

Solforhold

Solkurven under er beregnet ved 21. mars 2023, og viser at planområdet har generelt gode solforhold. Planområdet er flatt, og påvirkes kun av relativ lave fjell. Beregningen viser at planområdet har ti soltimer på beregningstidspunktet, med soloppgang ca. kl. 8:00 og solnedgang ca. kl. 18:00. Det er ingen eksisterende bygninger som påvirker solforholdene, men terrenget er tatt med i beregningene.

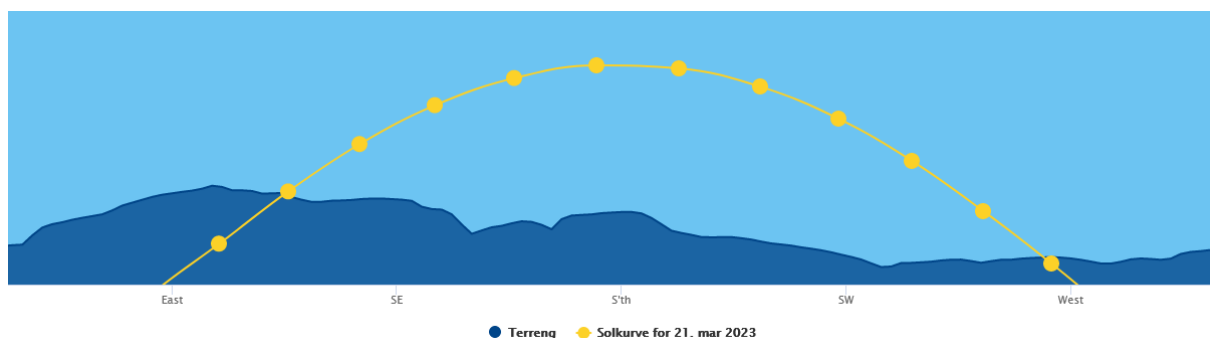


Fig. 4.4: Solkurve

Lokalklima

Høylandet har et kontinentalt klima. Det er varmt om sommeren og kaldt om vinteren. Gjennomsnittstemperaturen på årsbasis for Høylandet er 5° og det er minimum 676 mm nedbør årlig. Det er 134 dager med oppholdsvær per år, en gjennomsnittlig luftfuktighet på 86% og en UV-indeks på 2. Den høyeste gjennomsnittstemperaturen på Høylandet er 17°C i juli og den laveste er -5°C i januar.

4.5. Kulturmiljø og kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Til tross for at det kan forekomme enkeltfunn ved tiltak innenfor planen er det vurdert at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det er lagt til i planbestemmelsene at funn av gjenstander eller spor som vitner om eldre aktivitet i området må varsles jf. kulturminnelovens § 8 annet ledd.

4.6. Naturverdier

Området består hovedsakelig av dyrka mark, med innslag av arealstriper som er registrert som «produktiv skog» i offentlige databaser. Befaring har vist at skogarealer er betydelig mindre enn det som er registrert. Striper av skog framstår som spredt vegetasjon langs dreneringsgrøftene i åkeren. Det er ikke funnet holdepunkter for at området inneholder arter av betydelige naturverdi.

4.7. Rekreasjonsverdier

Planområdet berører ingen registrerte friluftsområder, og vil i liten grad berøre registrerte tur- og friluftsruter. Sørsidevegen sør for planområdet er registrert som en tur- og friluftsrute, og er del av den såkalte Bremburunden.

4.8. Barns interesser

Foruten tur- og friluftsruta – «Bremburunden» er det ikke registrert at området har særlige interesser for barn.

4.9. Sosial infrastruktur og kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ved området ligger ca. 100 meter fra plangrensen, og betjener bussruter til og fra Grong, Namsos via Overhalla, samt Brønnøysund via Foldereid.

4.10. Universell tilgjengelighet

Området er ikke utformet med hensyn til universell utforming, eller direkte tilknyttet slik infrastruktur. Ved avkjørsel til planområdet er det opparbeidet gang- og sykkelvei med god tilgjengelighet til daglige målpunkter i sentrum.

4.11. Teknisk infrastruktur

Området er ikke opparbeidet med nødvendig teknisk infrastruktur knyttet til vann og avløp, men ligger i nærhet til slike installasjoner for mulig tilkobling. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som legger føringer for etablering av nødvendig infrastruktur knytte til vann og avløp. (Se vedlegg 7: VA-plan)

Tensio har etablert tilstrekkelig strømtilførsel i området. For å tilrettelegge for god utnyttelse av planområdet vil Tensio i samarbeid med Høylandet kommune erstatte eksisterende luftspenn med jordkabel og etablere en ny nettstasjon (se plankart og rekkefølgebestemmelser)

4.12. Grunnforhold og naturfare

Det er ingen registrerte hensynssoner eller hendelser for flom eller skred i området. Området ligger under marin grense, og består hovedsakelig løsmasser fra elve- og bredavsetninger med middels infiltrasjonsevne. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilen. Det er ikke funnet informasjon om dybde til berg i området, men nærmeste registrerte brønnboringer i sentrum viser dybder på 4 og 7 meter.

Vedlagte geotekniske rapport konkluderer med at tiltak innenfor reguleringsplanen faller inn under tiltakskategori K3, jf. NVE sin veileder. Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende for utvidelsen, da tomta ikke er en del av et løsneområde eller kan bli påvirket av skred fra høyereliggende terreng. Krav til sikkerhet som skal legges til grunn ved regulering og bygging jf. TEK17 er oppfylt.

4.13. Forurensning

Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning i området. Basert på historikken til området er det ikke noe som tyder på at er fare for at grunnen er forurenset.

Løsneområde eller kan bli påvirket av skred fra høyereliggende terreng

Støy

Det foreligger støyberegninger fra Statens Vegvesen for Gartlandsvegen. Planområdet ligger imidlertid godt utenfor gul støysonen. Områdets beskaffenhet og tilgrensende arealbruk sannsynliggjør forøvrig at området ikke er særlig utsatt for støy.

Luftkvalitet

Det er ofte samspillseffekter mellom støy og luftkvalitet. Det er derfor kun gjennomført en overordnet vurdering av luftkvalitet i forbindelse med planprosessen. Fagbruktjenesten fra Miljødirektoratet viser at planområdet ligger i et område med en beregnet årsmiddelkonsentrasjon av svevestøv på mellom 0-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dette er verdier langt under grenseverdien i retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.

4.14. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet og vedlagt som et selvstendig dokument.

4.15. Næring

Det er ingen næringsarealer innenfor planområdet i dag. Tilgrensende arealer til reguleringsplanen består blant annet av regulert næringsbebyggelse, som strekker seg langs Gartlandsvegen, fra elva Nordåa i vest til håndverksbedriften PH Takstoler i øst.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Innledning

Det totale planområdet er ca 43 daa, og ligger innenfor formål N9 i kommuneplanens arealdel 2017-2030 (PlanID: 5046_201501).

Området er en naturlig forlengelse av «Brøndbo industriområde»

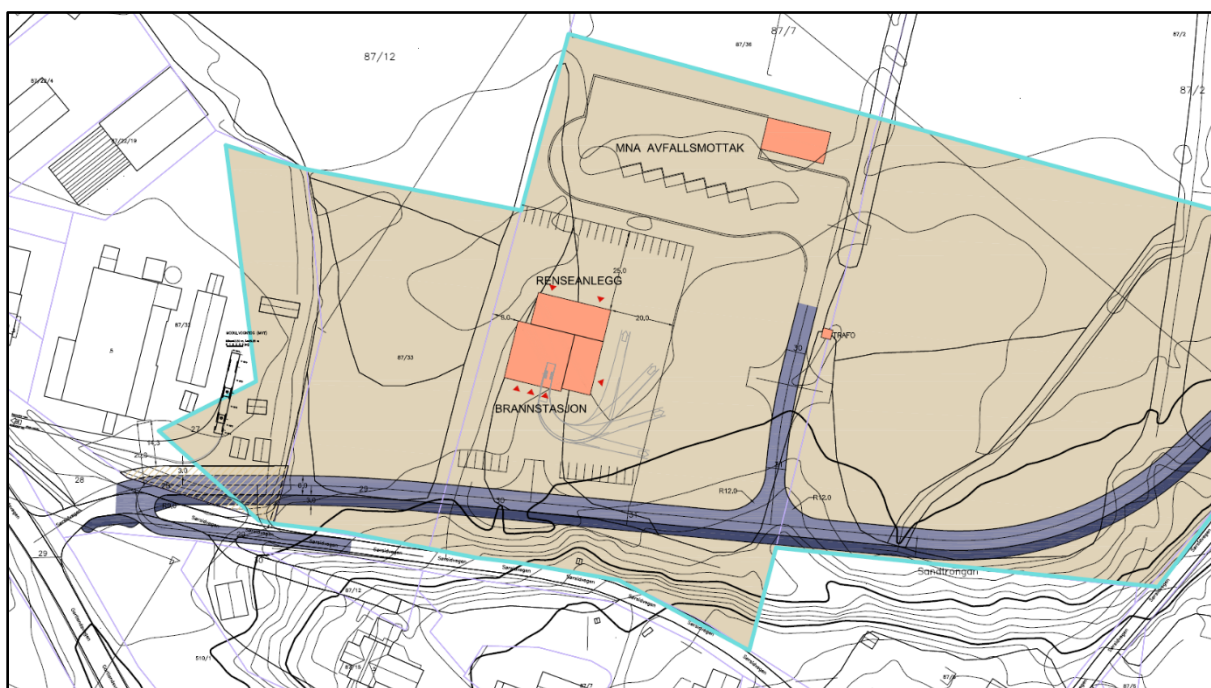
I forbindelse med et forprosjekt er det skissert en løsning hvor man samler både brannstasjon og vann og avløpsanlegg i et bygg med tilhørende infrastruktur herunder ny veitrasé med gang- og sykkelvei mellom Gartlandsvegen (FV775) i vest og Sørsidevegen i øst. i ett og samme bygg (se figur 6.3-6.4).

Det er også planlagt for etablering av nytt renovasjonsanlegg innenfor planområdet.

Planprosessen har derfor ledet frem til en planløsning som vil ivareta Høylandet kommunes behov for å skaffe brann- og feiervesenet i kommunen tilfredsstillende arbeidslokaler, og etablere et nytt kloakkrenseanlegg som imøtekommer dagens krav til rensing og kapasitet, ved å tilrettelegge for oppføring av bygg for formålet.

5.2. Situasjonsplan

I forbindelse med skisseprosjektet er det utarbeidet en situasjonsplan som viser hvordan området kan utnyttes. Illustrasjonen er ikke bindende, men dokumenterer at regulert areal legger til rette for det skisserte tiltaket.



Figur 6.2: Situasjonsplan. (Illustrasjon er ikke jurr. bindende).

5.3. Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1300 - Næringsbebyggelse (2)	22.4
1510 - Energianlegg	0.0
1550 - Renovasjonsanlegg	4.8
1590 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	7.6
Sum areal denne kategori:	34.8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	0.9
2011 - Kjøreveg	2.6
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	1.3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	4.1
Sum areal denne kategori:	9.0
Totalt alle kategorier:	43.8

5.4. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Næringsbebyggelse (NÆ1, NÆ2)

Formålet næringsbebyggelse reguleres for etablering av bebyggelse i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder, herunder blant annet kontor, industri, lager, hotell, overnatting og annen bevertning.

Det er foreløpig ingen konkrete tiltak innenfor formålet, men Høylandet kommune ønsker og forventer at området skal bli mer attraktivt for etablering etter at kommunen i forbindelse med sine tiltak tilrettelegger for bedre infrastruktur og aktivitet.

Iht. bestemmelsene legges det til rette for oppføring av bebyggelse med maks gesimshøyde på 10 meter. Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet og bestemmelsene.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB)

Formålet reguleres for å kunne oppføre kombinert bygg for brannstasjon og vann- og avløpsanlegg med tilhørende opparbeide arealer for øving, oppbevaring midlertidig parkering, vedlikehold av kjøretøy og utstyr i tråd med Høylandet kommunes behandling og igangsettingsvedtak av «Tomtevalg for oppføring av nytt renseanlegg og ny brannstasjon» (28.10.2021).

Det vil være behov for maks gesimshøyde på 10 meter. Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet og bestemmelsene.

Renovasjonsanlegg (RA)

Formålet legger til rette for å etablere renovasjonsanlegg iht. situasjonsplan uten behov for avfallsbehandling i form av forbrenning eller kjemisk nedbryting.

Det legges til rette for maks gesimshøyde på 10 meter. Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet og bestemmelsene.

Energianlegg (EA)

Det er iht. avklaringer mellom Høylandet kommune og Tensio satt av formål for oppføring av ny nettstasjon.

Det er avklart med Tensio at dagens nettstasjon bør oppgraderes for å forsyne planområdet med strøm, samt tilrettelegge for fremføring av jordkabel fremfor eksisterende luftspenn. Plassering av formål for nettstasjon er i henhold til Tensio's føringer for plassering og sikkerhetsavstand til bygninger og øvrig infrastruktur.

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

Adkomst til planområdet er planlagt fra eksisterende avkjørsel fra Gartlandsvegen (utenfor planområdet). Adkomst er regulert i eksisterende reguleringsplan for «Brøndbo industriområde» (plan-id 197802) hvor siktforholdene er godt ivaretatt. Ny kjøreveg er på sikt ment å erstatte deler av Sørsidvegen.

Veg (V)

Formålet V1 sikrer hensiktsmessig avkjøring til Sørsidevegen (eksisterende). Formålene V2-V6 tilrettelegger for hensiktsmessig adkomst til NÆ2, ASB og RA.

Gang-/sykkelveg (GS)

Det er regulert forlengelse av eksisterende gang-/sykkelveg langs Gartlandsvegen parallelt med ny veitrase for planområdet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Formålet regulerer arealet rundt formålet for energianlegg, og er tilrettelagt for bruk ved vedlikehold.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Areal innenfor formålene er tiltenkt veitekniske anlegg som forstøtningsmur, grøft, naturlig fordrøyning av overvann, skilting, snø-opplag mv.

5.5. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering er regulert med byggegrenser. Utover dette er det ikke stilt krav om utforming eller plassering av enkeltbygg.

5.6. Parkering

Parkeringsplasser anlegges innenfor de respektive formålene. Kravet til antall parkeringsplasser er regulert i planbestemmelsene, og baseres på krav i KPA.

5.7. Tilknytning til eksisterende infrastruktur

Ny kjørevei gjennom planområdet er planlagt tilknyttet fylkesveien og Sørsideveien i vest. Veien er planlagt med belysning og parallell gang- og sykkelvei.

5.8. Trafikkløsning og kjøreadkomst

Stikkvei fra ny kjørevei (o_KV) vil betjene bebyggelsesområdene RA, ASB og NÆ2. Avkjørsler til de respektive områdene er vist med avkjørselspiler. Plan for internveier løses i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

5.8.1. Utforming av veier

Planlagte veier har en veibredde på seks meter. I planbestemmelsene er det stilt krav om at veier skal utformes med fast dekke.

5.9. Universell utforming

Planforslaget legger vekt på å sikre at arealene blir mest mulig tilgjengelige for alle. Det vil bli små eller ingen høydeforskjeller. Eventuelle høydeforskjeller vil fremstå som naturlige og overkommelige. TEK 17 ivaretar krav om universell utforming i bygg. Det stilles krav til universell utforming av uteoppholdsarealer.

5.10. Utomhusarealer

Det stilles krav til utarbeidelse av plan for utomhusarealer.

5.11. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Planbestemmelsene regulerer eventuelle funn i anleggsperioden.

5.12. Plan for vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering.

5.13. Plan for avfallshenting

Plan for avfallshenting avklares med renovasjonsmyndigheten.

5.14. Rekkefølgebestemmelser

Det er angitt rekkefølgebestemmelser for prioriterte arealer innenfor planområdet, der renovasjonsanlegg, brannstasjon og skal bygges ut først. Næringsarealet NÆ1 er gitt prioritet over NÆ2. Det er lagt til i bestemmelsene at NÆ2 kan bygges ut før NÆ1 dersom det kan sannsynliggjøres at NÆ1 vil bli benyttet for utvidelse av tilgrensende næringsbedrift.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnede planer. Hovedformålet for området er næringsbebyggelse. Formålene for brannstasjon og renovasjonsanlegg faller utenfor Klima- og miljødepartementets definisjon av næringsbegrepet, men består av en mindre del av området. Det er i konsekvensutredningen argumentert for at renovasjonsanlegget bør anses som næringsareal på bakgrunn av at det ikke planlegges for lokal avfallsbehandling.

6.2. Landskap og steds karakter

Arealbruken endres fra jordbruksareal til næringsareal. Med hensyn til at planforslaget medfører en utvidelse av eksisterende næringsareal vil steds- og landskapskarakteren i liten grad oppleves som endret.

6.3. Bebyggelse og estetikk

I likhet med steds- og landskapskarakteren er det vurdert at bebyggelsen i liten grad vil oppleves som endret på grunn av utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse.

6.4. Kulturminner og kulturmiljøets verneverdi

Planforslaget berører ikke kulturminner eller særpreget kulturmiljø.

6.5. Krav i Naturmangfoldloven kap. II

Naturmangfoldlovens kapittel II har som mål er å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde, og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses som rimelig.

Planområdet består tilnærmet utelukkende av jordbruksareal. Det er ikke funnet holdepunkter for at området består av naturtyper eller økosystemer som bør ivaretas innenfor deres naturlige

utbredelsesområde. Det er ikke funnet forhold som tilsier at planlagte tiltak innenfor planen vil kunne medføre naturfare jf. Naturmangfoldloven.

6.6. Rekreasjonsinteresser

Planforslaget berører ikke registrerte rekreasjonsinteresser.

6.7. Uteområder

Utomhusarealer utformes etter krav i teknisk forskrift.

6.8. Trafikkforhold

Planlagt bebyggelse vil medføre økt trafikkbelastning ved avkjørsel til fylkesveien. Ny vei gjennom området er dimensjonert for forventet trafikkmengde. Myke trafikanter er ivaretatt ved planlegging av belyst, parallell gang- og sykkelvei gjennom området.

6.9. Barns interesser

Planforslaget berører ikke barns interesser.

6.10. Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for sosial infrastruktur.

6.11. Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen er det gjennomført en ROS-analyse som er vedlagt planbeskrivelsen. Analysen er tilpasset plannivået, og er begrenset av identifiserte hendelser så langt det er relevant for planområdet og tilstøtende områder.

Det er identifisert seks uønskede hendelser gjennom identifiseringsfasen:

- Overvann
- Skred
- Erosjon
- Økt belastning på vei
- Økt fare for trafikkulykker
- Mangel på teknisk infrastruktur

For hver identifisert uønsket hendelse er det gjort rede for risikoforhold, sannsynlighet og konsekvens, samt behov for avbøtende tiltak og hvordan dette er ivaretatt i planforslaget. Det er ikke identifisert uønskede hendelser som anses for å ikke være håndterbare, eller som vil kunne medføre at planforslaget ikke vil kunne realiseres.

7. Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er tilpasset planoppgaven og de krav og forventninger som er fastsatt i Forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at de planlagte tiltakene innenfor planen ikke utløser et uomtvistet krav etter forskriftens vedlegg I, men at det totale omfanget av planen medfører et behov for en konsekvensutredning for å avdekke eventuelle konsekvenser ved gjennomføring av planlagte tiltak. Ifølge Forskrift om konsekvensutredninger (KUF) § 21 skal konsekvensutredningen identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder naturmangfold, jordressurser og forurensning.

7.1. Oppsummering

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen for Industriområde Brøndbo III er det besluttet at det er behov for en konsekvensutredning av enkelte tema, for å vurdere konsekvensene ved nedbygging av matjord og konsekvensene for naturmangfoldet. Dette til tross for at området ble underlagt krav om konsekvensutredning i 2016, og at planlagte tiltak ikke utløser et uomtvistelig krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger.

Høylandet kommune har behov for å oppgradere sine kommunale anlegg for renovasjon, vann- og avløpsbehandling og brannberedskap. Kommunen har over lengre tid vært på leting etter et passende område for etablering av sine anlegg. Mangel på avsatte områder til slike formål i kommuneplanens arealdel har i så måte vært en utfordring. Jordbruksarealet, benevnt som N9, ble omdisponert og avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel i 2016. Området ble i den tid underlagt krav om konsekvensutredning. Siden den tid er blant annet jordvernet innstrammet, og sektormyndighetene har uttrykt et behov for en ny vurdering av konsekvensene detaljreguleringen vil medføre.

Konsekvensutredningen belyser forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger, områdets planmessige historikk, planlagte tiltak, alternativvurderinger, samt utredning av tiltakets konsekvenser for matjord og naturmangfold. Konsekvensutredningen konkluderer med at planforslaget vil medføre en økning av tilgjengelige næringsarealer og en samlokalisering av beredskaps- og kommunaltekniske funksjoner. Planforslaget vil medføre tap av jordbruksareal, men samtidig mulighet for opprettelse av nye, eller utvidelse av eksisterende jordbruksarealer ved transportering av matjord. Det er vurdert at det, til tross for behovet for omdisponering av dyrka mark, er en nødvendig utvikling for kommunens beredskaps-, samfunns- og utviklingsbehov.

7.2. Dagens situasjon

Høylandet kommune har behov for en oppgradering av sine kommunale anlegg for renovasjon, vann- og avløpsbehandling og brannberedskap. Dagens anlegg består av en midlertidig branngarasje i tilknytning til renseanlegget. Renovasjonsanlegget ligger i dag vest på Brøndbo industriområde, på en eiendom som har svært redusert utvidelsespotensiale på grunn av eksisterende bebyggelse og geoteknisk byggegrense mot elva mot vest. Kommunen har gjennomgått flere lokaliseringalternativer for å finne en passende tomt, med særlig fokus på ny brannstasjon. Ved gjennomgang av kommuneplanens arealdel viser det seg at det ikke er avsatt passende arealformål for disse spesifikke tiltakene.



7.2.1. Renseanlegg

Eksisterende renseanlegg i sentrum er fra åttitallet, og benytter biologisk/kjemisk renseprosess. Registrert rensegrad tilsier at anlegget fortsatt fungerer tilfredsstillende, men at anlegget er sårbart med hensyn til drift og reparasjoner. Ved et eventuelt behov for reservedeler kan det være utfordrende å få tilgang til dette. Anlegget er dimensjonert for 550 personekvivalenter (PE), men behandler i dag ca. 700 PE. Anlegget er av slik størrelse at kommunen selv er forurensningsmyndighet.

7.2.2. Brannstasjon

Brann- og redningstjenesten i kommunen er del av Namdal brann- og redningsvesen som er et kommunesamarbeid mellom kommunene Grong, Høylandet og Overhalla, der Grong kommune er vertskommune. Høylandet kommune har ingen dedikert brannstasjon, men benytter midlertidig en garasje i tilknytning til kommunens renseanlegg.

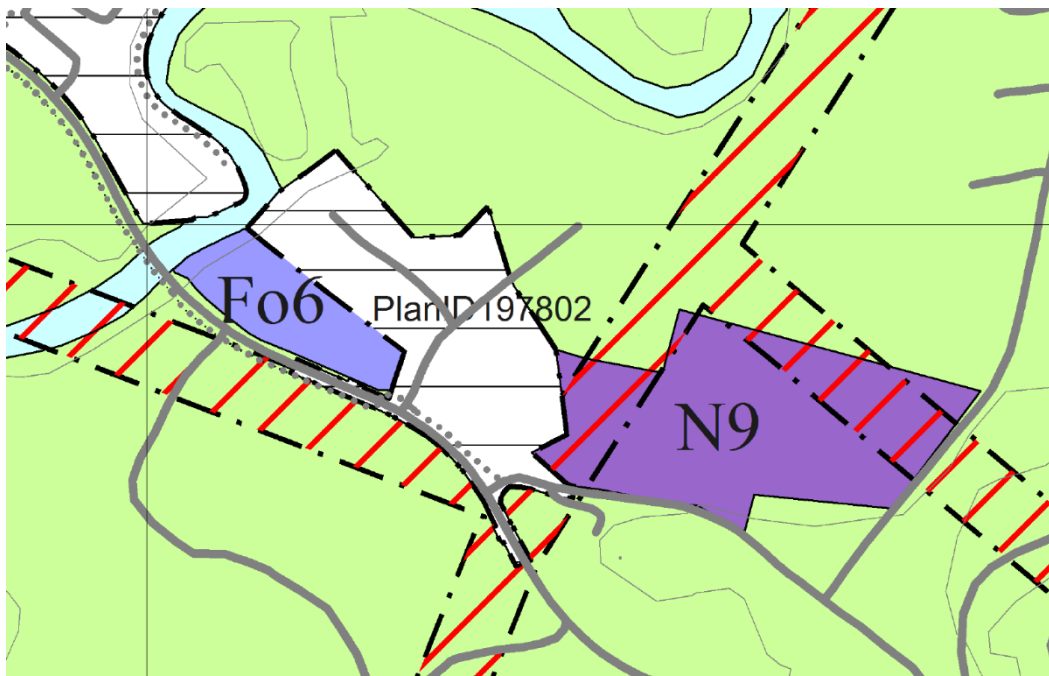
7.2.3. Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegget har behov for en oppgradering og kapasitetsøkning i tråd med dagens situasjon. Anlegget er et sorteringsanlegg som ikke behandler avfallet lokalt, men frakter fraksjonene til godkjente behandlingsanlegg.

7.3. Forholdet til overordnet plan

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til næringsformål (N9), som vist i utsnittet under. Plangrensen i planforslaget dekker dette arealet i sin helhet. I planbestemmelses pkt.

2.1 står det at arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, ikke kan finne sted innenfor område N9 m.fl. før det foreligger detaljreguleringsplan. I tillegg står det at område N9 ikke kan tas i bruk før område N6 er fylt opp. Område N6 er erstattet med detaljreguleringsplan med planident. 197802, som vist i utsnittet under. Dette området er utbygd i slik grad at det ikke er egnet for de planlagte tiltakene. Område N9 ble konsekvensutredet ved rullering av nåværende KPA.



7.4. Redegjørelse for planlagte formål og spesifikke tiltak

Planlagte hovedformål innenfor planområdet er næringsbebyggelse, renovasjonsanlegg og «annen særskilt bebyggelse og anlegg» som omfatter brannstasjon og renseanlegg. Bortsett fra planlagt næringsbebyggelse er formålene delvis utenfor det som etter Klima- og miljødepartementets veileder inngår i næringsbegrepet. På bakgrunn av at det planlagte renovasjonsanlegget ikke er et behandlingsanlegg, men kun et sorteringsanlegg, er det nærliggende å anse anlegget i likhet med industri.

7.4.1. Annen særskilt bebyggelse og anlegg (1590) – Brannstasjon og renseanlegg

Ny brannstasjon og renseanlegg er planlagt som et kombinasjonsbygg med tilhørende utomhusanlegg. Kombinasjonsbygget er skissert med et areal på ca. 800 m², og med et parkeringsanlegg for ca. 40 parkeringsplasser, tilsvarende ca. 500 m². Det er beregnet at renseanlegget vil utgjøre ca. 30% av arealet. Det totale arealbehovet, inkludert manøvreringsareal og øvrig utomhusareal, er beregnet til i underkant av 4500 m². Til tross for en oppgradering og utvidelse av renseanlegget antas anlegget å fortsatt gå under kategorien mindre renseanlegg, der kommunen videreføres som forurensningsmyndighet. Det er vurdert at renseanlegget vil få en kapasitet i størrelsesorden 1000 PE – ca. 0,7% av et anlegg med krav til konsekvensutredning etter vedlegg I.

7.4.2. Renovasjonsanlegg (1550)

Nytt renovasjonsanlegg skal erstatte dagens anlegg som ligger innenfor reguleringsplanen Brøndbo industriområde (plan-id:197802). Dagens lokasjon har store begrensninger med hensyn til utvidelse av

anlegget. Ny lokasjon gir mulighet for en større utvidelse i tråd med framtidige behov, og følgelig mulighet for modernisering i henhold til dagens krav.

Midtre Namdal avfallsselskap IKS har anslått at anlegget vil motta og sortere avfall i størrelsesorden 500 tonn pr. år – ca. 1,4% av størrelsen på et forbrenningsanlegg med krav til konsekvensutredning etter vedlegg I. Det planlagte anlegget er ikke planlagt for forbrenning eller kjemisk behandling.

7.4.3. Næringsbebyggelse (1300)

Øvrig areal innenfor planområdet reguleres for næringsbebyggelse. Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt konkrete tiltak for næringsbebyggelse. Området reguleres for å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næring, og for å imøtekomme potensielle næringsaktører som ønsker å etablere seg. Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, herunder kontor, overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon, veiserviceanlegg og annen næring. Krav om bebyggelsens volum og etablering av tilhørende utomhusanlegg og teknisk infrastruktur mv. er avklart i planbestemmelsene.

7.5. Forholdet til Forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredninger (KUF) består av overordnede bestemmelser som gir grunnlag for fastsetting av konkrete tiltak og størrelseskriterier etter vedlegg I og II. Ved vurdering av om et tiltak omfattes av krav til konsekvensutredning er det i første omgang tatt utgangspunkt i vedlegg I. Tiltakstypene renseanlegg, avfallsanlegg og næringsbebyggelse er omtalt i vedlegg I som tiltak som utløser krav om konsekvensutredning, så fremt de er innenfor de angitte størrelseskriteriene. For avfallsanlegg utløses kravet dersom anlegget behandler husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn pr. dag. For renseanlegg utløses krav ved etablering av spillvannsanlegg med en kapasitet på over 150000 personekvivalenter (PE). For næringsbygg utløses kravet ved planlegging av bebyggelse med et bruksareal på mer enn 15000 m².

Forskriftens § 8 beskriver planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men som ikke skal ha planprogram eller melding. Forskriftens § 10 lister opp kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er vurdert at de planlagte tiltakene ikke utløser krav om konsekvensutredning med tilhørende planprogram eller melding, men at det etter en særskilt vurdering er konkludert med at de samlede tiltakene bør konsekvensutredes med hensyn til naturmangfold, jordressurser og forurensning, jf. vedlegg II som omfatter mindre tiltak.

7.6. Tidligere konsekvensutredninger

Området ble underlagt krav om konsekvensutredning ved rullering av nåværende KPA i 2016. Konsekvenser ble utredet med hensyn til naturmangfold, landbruk og jordvern, reindrift, landskap, kulturminner og kulturmiljø, forurensning, energi og klima, friluftsliv, rekreasjon og tilgjengelighet, folkehelse, barn og unge, samfunnssikkerhet, tettstedsutvikling, transportbehov, næringsliv og sysselsetting, kommunalt tjenestetilbud og strandsone. Konsekvenser for de vurderte temaene ble gjennomgående vurdert som positive, ubetydelige eller av liten negativ virkning.

Det ble konkludert med at de negative konsekvensene totalt sett er av klart mindre betydning for miljø og samfunn enn de positive ved planlagt arealbruk. En omdisponering av arealbruken innenfor området ble vurdert som forsvarlig, og anbefales av Høylandet kommune.

7.7. Alternativvurderinger

Høylandet kommune har gjennomført en grundig alternativvurdering ut fra 4 alternativer. Disse alternativene er:

1. Ombygging av eksisterende brannstasjon.
2. Kjøp og ombygging av tidligere bygning brukt som kyllingfjøs.
3. Kjøp og ombygging av lagerbygg.
4. Bygging av ny Brannstasjon.

Til grunn for vurdering ligger forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen, krav jfr. gjeldende forskrifter – arbeidsplassforskriften, innsatstid (Kravene til innsatstid er bestemmende for lokaliseringen av brannstasjoner). Ved planlegging av nye eller ombygging av gamle objekter som nevnt ovenfor, har innsatstid vært førende for alternative lokaliseringer da plasseringen ikke kan medføre lengre innsatstid enn

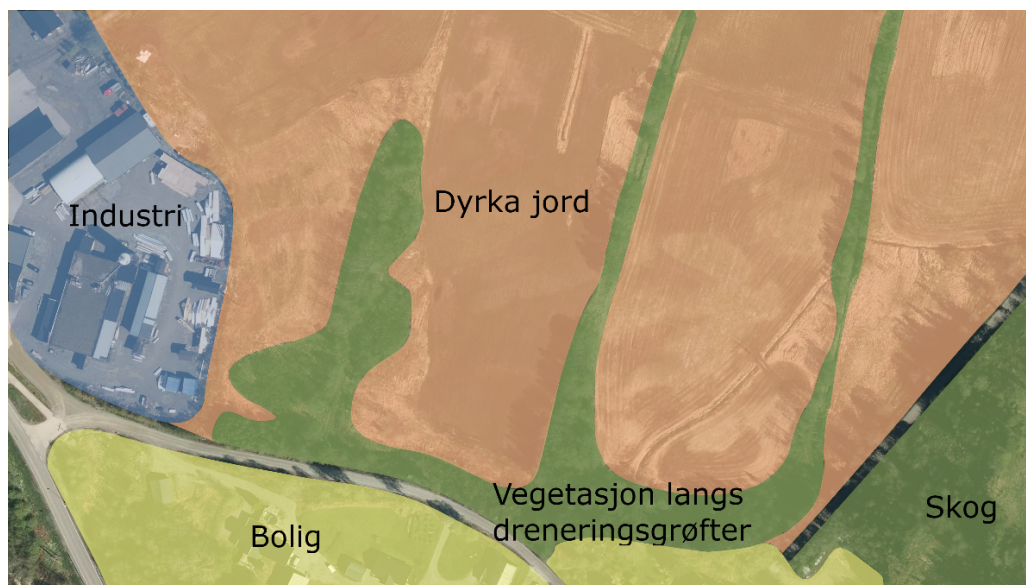
1. Innsatstiden skal ikke overstige 10 minutter for:
 - Tettbebyggelse med stor risiko og særlig fare for rask og omfattende brannspredning.
 - Sykehus/sykeheim mv (pleieinstitusjoner som krever assistert rømning, risikokl. 6).
 - Strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l.
2. Innsatstiden i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter
3. Innsatstiden utenfor tettsteder skal ikke overstige 30 minutter

Konklusjonen på utredningen ble å bygge ny brannstasjon på Brøndbo iht. de muligheter som ligger i overordnet plan (KPA). Se vedlegg 11 – «Alternativvurdering ny brannstasjon»

7.8. Konsekvenser for natur og biologisk mangfold etter Naturmangfoldloven

Ifølge Naturmangfoldloven er lovens formål at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur. Målet er å ivareta naturtyper og arter innenfor deres naturlige utbredelsesområde, og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Ifølge NIBIO består området innenfor plangrensen av 63% fulldyrka jord, 29% produktiv skog, 6% bebygd area, og 2% annet markslag. Etter en nærmere undersøkelse stilles det spørsmål ved andelen produktiv skog som er registrert. Våre undersøkelse tilsier at registrert produktiv skog i realiteten består av tynn vegetasjon langs dreneringsgrøfter, og som følgelig betjener jordbruket. På bakgrunn av plankonsulentens og kommunens undersøkelser er det ikke funnet holdepunkter for at området innehar særlig grunnlag for biologisk mangfold etter Naturmangfoldloven. Det konkluderes med at området, tilnærmet i sin helhet, består av dyrka mark, og at dette området ikke lenger består av naturtyper og arter som bør hensyntas innenfor sine naturlige utbredelsesområder jf. Naturmangfoldloven §§ 4 og 5.



7.9. Konsekvenser for jordvernet

Området har et areal på ca. 43 daa fulldyrka mark, hovedsakelig bestående av fulldyrka mark som ble dyrket på 70-tallet. Området er i dag drevet med grasproduksjon. Driveren eier noe av arealet selv, og leier noe av arealet. Arealet har en akseptabel arrondering, men den delen som ønskes regulert består av myrjord og dårlig fall som gir sein opptørking. Arealet er drenert og kanalisert, men dette er mange år siden, og deler av det hydrotekniske systemet fungerer ikke optimalt lenger. Det er en omfattende jobb å sette den i stand, og det er en kostnad som jordbrukeren i dag ikke har råd til å ta. Jorda har ved nedbørrike sommere ligget brakk, og i tørre sesonger har man kun fått moderate avlinger herfra.

Norge har relativt sett lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land. Den begrensede tilgangen på dyrkbar mark gjør det nødvendig å ivareta og beskytte det eksisterende jordbruksarealet på en effektiv måte. For å sikre matproduksjonen i landet er det derfor avgjørende med et sterkt jordvern, samtidig som det er behov for å optimalisere utnyttelsen av de tilgjengelige jordbruksarealene. Det etablerte jordvernet er en viktig del av en helhetlig strategi for å opprettholde matsikkerhet og bærekraftig landbruk. Gjennom jordvern sikrer man at verdifulle jordressurser forblir tilgjengelige for landbruksformål, samtidig som man tar hensyn til andre samfunnsbehov og utviklingsmål. En effektiv jordvernstrategi innebærer å identifisere og beskytte de mest produktive og verdifulle jordbruksområdene. Dette kan gjøres gjennom en kombinasjon av reguleringer, arealplanlegging og bevisst arealbrukspolitikk. Ved å prioritere og verne områder med høy jordkvalitet, sikrer man at matproduksjonen kan opprettholdes og bidrar til å redusere avhengigheten av importerte matvarer.

Samtidig er det viktig å balansere jordvernet mot andre samfunnsbehov og utviklingskrav. Bærekraftig utvikling krever avveining mellom jordvern, behovet for arealer til boligbygging, næringsutvikling, infrastruktur og naturvern. En helhetlig tilnærming må legge vekt på langsiktige perspektiver og ta hensyn til miljømessige, økonomiske og sosiale faktorer. Fremtidens utfordringer, som klimaendringer, økende befolkning og knapphet på ressurser, stiller krav til en helhetlig jordvernstrategi. Det er nødvendig å utvikle og implementere tiltak som fremmer bærekraftig landbruk, innovasjon og teknologisk utvikling i jordbrukssektoren. Dette inkluderer tiltak for bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer gjennom blant annet økt produktivitet, presisjonslandbruk og bruk av bærekraftige dyrkingsmetoder.

I lys av disse utfordringene og behovene er det viktig å arbeide mot en helhetlig jordvernstrategi som tar hensyn til både matproduksjonens behov og samfunnsutviklingens krav. Dette innebærer et samarbeid mellom myndigheter, landbrukssektoren, næringslivet og samfunnet som helhet for å finne balansen mellom jordvern og andre samfunnsinteresser.

Høylandet kommune har i vedlagte matjordplan «Brembu industriområde 3» omtalt blant annet matjordkvalitet og plan for flytting og gjenbruk av matjord. Kvaliteten på matjorda er vurdert som lettbrukt, der matjorda delvis er plassert i verdiklasse 2 og 3, middels og stor verdi, basert på AR5 og DMK. Det er i senere tid etablerte nyanserte og skjerpede nasjonale forventninger om jordvernet. Til tross for at jordbruksarealet allerede er omdisponert i kommuneplanens arealdel, er det ansett som nødvendig å gjøre nye vurderinger i henhold til dagens kunnskapsgrunnlag.

Det omdisponerte arealet utgjør ca. 43 daa av kommunens tilgjengelige dyrka mark. Konsekvensen ved en omdisponering av tap av dette areal. Til tross for dette tapet vil matjordplanen sikre at matjorda ikke går til spille, men kan benyttes ved opparbeidelse av nye eller styrking av eksisterende dyrka mark. Fordelene med omdisponeringen er at kommunen får tilgang til nødvendige arealer for kommunaltekniske funksjoner og næringsarealer.

Kommunen har et godt tilbud av næringsareal med unntak av midtre deler av kommunen, særlig ved Industriområdet Brøndbo. Kommunen opplever etterspørsel etter næringsarealer, og at utvidelser har skjedd ved mindre trinnvise utvidelser av tilleggsarealer. Slik inkrementell planlegging kan over lengre tid skape uheldige løsninger for lokalsamfunnet, og for større framtidige sentrumsplaner.

7.10. Konklusjon

Planforslaget vil medføre en økning av tilgjengelige næringsarealer og en samlokalisering av beredskaps- og kommunaltekniske funksjoner. Planforslaget vil medføre tap av jordbruksareal, men samtidig mulighet for opprettelse av nye, eller utvidelse av eksisterende jordbruksarealer ved transportering av matjord. Det er vurdert at det, til tross for behovet for omdisponering av dyrka mark, er en nødvendig utvikling for kommunens beredskaps-, samfunns- og utviklingsbehov.

8. Forslagstillers avsluttende kommentar

Det er utført konsekvensutredninger og risiko- og sårbarhetsanalyser for å sikre at tiltakene i planforslaget medfører minimal fare eller ulempe for nærliggende bebyggelse. Vår konklusjon er at planforslaget vil øke tilgjengelige næringsarealer og effektivisere beredskaps- og kommunaltekniske funksjoner ved samlokaliseringen.

Til tross for at planforslaget medfører omdisponering av jordbruksareal er det viktig å merke seg at det er tatt hensyn til potensialet for opprettelse eller utvidelse av eksisterende jordbruksarealer ved omdisponering av matjord iht. Høylandet kommunes matjordplan. Denne balansen mellom behovet for utvikling og samfunns- og beredskapsmessige hensyn har vært grundig vurdert.

Planforslaget representerer en strategisk tilnærming som tar hensyn til kommunens beredskaps-, samfunns- og utviklingsbehov. Det er et resultat av grundig analyse og vurdering av risiko og sårbarhet. Konklusjonen er at tiltakene i planen ikke vil medføre fare eller ulempe for nærområdet. Planforslaget legger grunnlaget for en bærekraftig utvikling, samtidig som det ivaretar nødvendige beredskaps- og kommunaltekniske funksjoner. Gjennom en helhetlig tilnærming vil dette bidra til en tryggere og mer robust fremtid for kommunen.

Det er ikke identifisert forhold som anses å ikke være håndterbare, eller som vil kunne medføre at planforslaget ikke vil kunne realiseres.

9. Planprosess og inntømme merknader

9.1. Planoppstart og medvirkning

Oppstartsmøte med Høylandet kommune ble gjennomført medio januar 2023.

Varsel om oppstart av detaljregulering for «Brøndbo industriområde III» i Høylandet kommune.



I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for «Brøndbo industriområde III» Forlagstillen er Høylandet kommune.

Planområdet er på ca. 43 daa og ligger sentralt i Høylandet kommune. Planen omfatter i hovedsak hele eller deler av grunneiendommene med gnr./bnr. 87/32, 87/33, 87/36 og 87/2.

Formålet med planen er å regulere området slik at det klargjøres for utbygging til næring og eller annen offentlig og privat tjenesteyting i samsvar med intensjonen bak omdisponert formål i kommuneplanens arealdel. Reguleringen skal i første omgang legge til rette for håndtering av renovasjon og et kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrenseanlegg.

Planarbeidet vil avklare nærmere om tomte utnyttelse, adkomst, bebyggelsesform, byggehøyder, infrastruktur mv.

Høylandet kommune har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Innspill og spørsmål til planarbeidet kan rettes til Arcon Prosjekt A/S v. Jan-Christer Torvik, Verftsgt. 11, 7801 Namsos, tlf.959 22 470 eller per e-post til jc@arcon.no innen 06.03.2023.

Etter at meldingsfristen er gått ut vil selve planforslaget bli utarbeidet og oversendt Høylandet kommune for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.



Varsel om oppstart ble annonsert i Namdalsavisa 31.01.2023, og på Høylandet kommunes nettside.

Frist for innspill til planarbeidet var satt til 06.03.2023. Følgende offentlige organer og aktuelle interessenter ble tilskrevet direkte 01.02.2023:

- Trøndelag Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens Vegvesen
- NVE Region Midt
- Sametinget
- Tensio
- MNA Renovasjon
- Verdal kommune

I tillegg ble det sendt direkte varsel om oppstart av detaljregulering til hjemmelshavere, rettighetshavere og de nærmeste naboene til planområdet

Det ble mottatt totalt 6 merknader i forbindelse med kunngjøring av planoppstart.

Figur 8.1: annonsering av oppstart i Namdalsavisa 08.02.2022.

Sammendrag av forhåndsuttalelser ved planoppstart

Innspillenes vesentlige momenter, mottatt i forbindelse med kunngjøring av planoppstart er referert og kommentert i tabellen nedenfor:

Innspill:	Kommentar:
Trøndelag Fylkeskommune (ref: 202309565-2) Vannforvaltning Tiltak eller aktivitet i og nært vann, og avrenning til vann, skal legges regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften 4 følges som sier «<i>Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand[...]</i>» I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av vannmengde og vannkvalitet, naturlig bredde og bunn med kantvegetasjon. Tiltak i vassdrag, i form av å fylle ut i-, lukke, legge om eller rette ut, forbygge/plastre/kanalisere vassdrag er forbudt, jf. vannforskriften § 4. Vi oppfordrer til at hensynet til vassdragsmiljøet sikres i planens juridiske dokumenter, der det er hensiktsmessig. Regulering i form av arealformål med tilhørende bestemmelser bør vurderes eventuelt bruk av fellesbestemmelse. Veg og trafikk Vi forutsetter at næringsområdet ikke planlegges med ny adkomst mot fv. 775 og at eksisterende kryss blir adkomst til området. Kulturminner Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: <i>Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreføres til dem som skal utføre selve arbeidet.</i>	Ivaretatt Ikke aktuelt Ivaretatt Ivaretatt
NVE 19.04.2022 (ref: 202302738-2) Geoteknikk og grunnforhold Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jmfør byggeteknisk forskrift §	Det er gjennomført en særskilt utredning

7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kravet til sikkerhet gjelder også dersom planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Flomfare Bjørå er faresonekartlagt, og kartleggingen viser at deler av veien, samt broen over elva, er utsatt for flomfare. Kommunen bør derfor vurdere hvordan utrykningskjøretøy og personell skal nå Høylandet sentrum og andre målpunkt vest for elva ved eventuell flom. Overvann Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndteringen tenkes løst. Overvann bør håndteres ved åpne, naturbaserte løsninger, etter tretrinnsmodellen (infiltrasjon, fordrøyning, sikker bortledning av overflatevann). Vassdragshensyn Bjørå er varig verna vassdrag, og må hensyntas dersom planen eller eventuelle tiltak utenfor varslet planområdet får konsekvenser for elva.	knyttet til grunnforhold og utarbeidet en geoteknisk vurderingsrapport Se alternativvurdering Se overordnet VA-plan Nytt renseanlegg antas å kun gi positive følger for vannmiljøet i elva
Statsforvalteren i Trøndelag (ref: 2023/1789) Landbruk Statsforvalteren understreker at planområdet delvis reguleres i strid med overordna plan, og at det i det videre arbeidet blir det viktig å redegjøre for størrelsen på behovet for utbyggingsareal. Statsforvalteren påpeker videre at det i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står at område N9 ikke tillates tatt i bruk som næringsareal før område N6 er fylt opp. Vi fant ikke N6 på plankartet til kommuneplanens arealdel, men ber om at det gjøres rede for det når planen sendes på høring. Videre er det en forutsetning i bestemmelsene at man ved utbygging innenfor område N9 deler området i 2 byggetrinn, med en trinnvis utbygging. Første byggetrinn må være fullt utbygd før byggetrinn 2 starter opp. Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2016 har jordvernet blitt innskjerpet, primært gjennom nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021. Regional plan for arealbruk 2022-2030 ble vedtatt av Fylkestinget i Trøndelag den 9. mars i år. Her inngår retningslinjer i R13 som er aktuelle i forbindelse med denne saken: I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål eller samferdselsanlegg, skal det alltid foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov	N6 er erstattet med reguleringsplan for Brøndbo industriområde Ivaretatt. Se bestemmelsene Høylandet kommune har foretatt og utarbeidet en alternativutredning. Se vedlegg

(SPR-BATP), friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold. Ved eventuell permanent omdisponering av dyrka jord skal det gjennomføres kompensierende tiltak i henhold til en plan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte (matjordplan). Vi mener det er naturlig at kommunen i tillegg til å ta vare på jordressursen gjennom matjordplanen, vurderer tilbakeføring av andre utbyggingsområder til jordbruksformål. Det er da nærliggende å nevne forretningsområdet (Fo6) på Brøndbo, som vi tidligere mottok oppstartsvarsel på, med planer om bl.a. kombinert bygg med ny brannstasjon og kommunalt avløpsrenseanlegg. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen. Blant annet skal det i by- og tettstedsområder, og rundt kollektivknutepunkter, legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Det er viktig at den høye utnyttingen sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, dvs. at man tar inn minimum utnyttingsgrad for utbyggingen og begrensninger for overflateparkeringen. Reindrift Ingen merknad Klima og miljø Det opplyses i saken at hovedhensikten med foreslåtte plan er å regulere området slik at det er tilrettelagt til næring og kommunaltekniske formål i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel for Høylandet (KPA). Deler av arealet skal regulere til brannstasjon og kommunalt avløpsanlegg. Det foreligger også behov for areal til avfallshåndtering. Planområdet er på ca. 43 dekar. Område N9 er avsatt i KPA til næring. Det følger krav om rekkefølgekrav til dette og andre områder avsatt til næring i pkt. 2.1 i bestemmelsene til KPA, før området kan tas i bruk. En reguleringsplan som også inkluderer kommunaltekniske formål, kan synes å avvike fra overordnet plan. <u>Konsekvensutredning</u> Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning. Det ble foretatt en konsekvensutredning i forbindelse med KPA i 2015. Vi viser imidlertid også til at tiltaket kan tolkes å ikke være i samsvar med formålet i arealdelen. Formålet kan oppdateres i plan. I henhold til forskrift om konsekvensutredning §10 a-c vurderer vi at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og må konsekvensutredes. Intensjonen er å ta i bruk større naturarealer og jord, og angår avfall og utslipp. I henhold til forskrift om	Det er i tillegg gjennomført KU Ivaretatt. Se egen matjordplan utarbeidet av Høylandet kommune Føringen vurderes av Høylandet kommune Ivaretatt Område N6 i KPA er erstattet av «Reguleringsplan for Brøndbo industriområde» Det ble gjennomført et oppfølgingsmøte med deltakere fra kommunen, planfaglig rådgiver og Statsforvalteren med tanke på å avklare omfang knyttet til krav
---	--

konsekvensvurderinger §10 del 1 pkt. 24 vil slike formål med et bruksareal på mer enn 15 000m² kreve både planprogram eller melding og konsekvensutredning. Angår tiltaket håndtering av husholdnings, nærings- og farlig avfall, og renseanlegg kan det også falle inn under del I. Forslagstiller vurderer at tiltaket ikke faller inn under del I. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II jamfør nr. 11, og gjelder blant annet renseanlegg, næringsbygg mm. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at anerkjent metodikk for konsekvensutredning av klima og miljø for planer og tiltak følger av veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø (Miljødirektoratet). Vi ber kommunen vurdere tiltakene opp mot forskrift om konsekvensvurderinger § 10. Vår vurdering er at det må gjennomføres konsekvensvurdering i denne saken. <u>Naturmangfold</u> Konsekvenser for naturmangfoldet må belyses. Det at det ikke er registreringer i Naturbase og Artsdatabanken kan bety at området ikke er kartlagt, og bør kartlegges. <u>Forurensing</u> Det må synliggjøres i plan hvordan vann og avløp skal løses, beliggenhet av renseanlegg, pumpestasjoner og ledningsnett. Tiltakene kan medføre luktutslipp. Vi minner om at det må søkes om tillatelse etter forurensningsloven § 11. Veileder TA 3019/2013 (Miljødirektoratet) er nyttig for virksomheter med luktutslipp, for å begrense utslipp og forebygge konflikter. Det bør settes krav i bestemmelsene som sikrer spredningsberegninger av lukt til omgivelsene. Eventuelle forebyggende fysiske tiltak bør sikres i planen gjennom kart og bestemmelser. Lokal luftkvalitet bes utredet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, og også eventuelle samspillseffekter mellom luftforurensning og støy. Utslipp av næringsstoffer og organisk materiale til vann forårsaker forringelse av vannmiljø i bekker, elver, innsjøer, fjorder og hav. <u>Vann</u> Bekken/Elva Brynna Nedre, er anadrom strekning, ligger om lag 100 meter unna planområdet, og har økologisk tilstand svært god jf. Vann-Nett. Dette er en del av Bjøra/ Namsenvassdraget, et nasjonalt laksevassdrag. Vassdraget er et vernet vassdrag og vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det må vurderes om tiltaket har betydning for vassdragets verneverdi. <u>Klima og klimatilpasning</u> Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Dette er også i tråd med dokumentasjonskrav for reguleringsplanforslag i planbestemmelsene for KPA for Høylandet.	om KU. Gjennomført KU menes å være utført iht. avklaringer i møtet. Ivaretatt Ivaretatt Ivaretatt Se overordnet VA-plan Ivaretatt Vurdert å ikke ha betydning Ivaretatt
---	--

<u>Friluftsliv</u> Veiene i området rundt N9 i KPA er registrert som viktig friluftsområde. Dette må hensyntas i videre planlegging. <u>Barn og unge, Helse og omsorg</u> Når plan kommer på høring må det fremkomme vurderinger knyttet til hvordan tiltaket vil påvirke folkehelsen og barn og unges interesser. Hvordan tiltaket vil påvirke trafikksikkerheten må beskrives. Det må videre redegjøres for hvordan tiltaket vil påvirke støy, luft og annen forurensning til nærliggende boliger. T 1442/21, tabell 2 skal ligge til grunn. For bygge og anleggsfasen må det utarbeides en plan som ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet, i tillegg til at grenseverdiene for støy (T1442/21, tabell 4 og 5) og luftforurensning (T1520, tabell 1) må gjøres gjeldende. Norge er forpliktet av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som legger sterk vekt på like muligheter for livsutfoldelse. Nasjonalt er prinsippet om universell utforming nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i all planlegging. Samfunnssikkerhet Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til regulerings-plan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Vi påpeker at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.	Ivaretatt Ivaretatt Ivaretatt
Statens vegvesen (23/25485-2) Så lenge det i store trekk planlegges i tråd med kommuneplanens arealdel, har vi ingen vesentlige innvendinger til at det igangsettes et reguleringsplanarbeid her. Med tanke på planområdets formål (bl.a. brannstasjon/utrykning), er det imidlertid vesentlig at siktforholdene i alle kryss som et minimum tilfredsstiller kravene i vegnormalene. (Det henvises til tilgroing og behov for å ivareta siktforholdene i krysset Sørsidvegen - Gartlandsvegen	Ivaretatt Planbeskrivelsen ivaretar vurderinger knyttet til adkomst også utenfor planområdet.
Sametinget Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen	

spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. De minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten.	Ivaretatt
Tensio Tensio har ingen merknader til planarbeidet, men vil gi følgende innspill: • Tensio TN har eksisterende nettanlegg sentralt plassert i reguleringsområdet. • Ny reguleringsplan må ivareta hensynssoner for eksisterende anlegg. • Alternativt må det settes av plass til alternativ traseer. Dette vil medføre kostnader knyttet til anleggsbidrag Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og eller nettstasjoner.	Det er gjennomført flere møter med Tensio med tanke på å ta ned luftspenn og etablere ny løsning for kraft etter hvert som det søkes tiltak innenfor planen.

10. Vedlegg

10.1. Vedlegg 1: Forhåndsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag

10.2. Vedlegg 2: Forhåndsuttalelse fra Sametinget

10.3. Vedlegg 3: Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen

10.4. Vedlegg 4: Forhåndsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

10.5. Vedlegg 5: Forhåndsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat

10.6. Vedlegg 6: Forhåndsuttalelse fra Tensio

10.7. Vedlegg 7: Risiko- og sårbarhetsanalyse

10.8. Vedlegg 8: Prinsippskisser og utomhusplan

10.9. Vedlegg 9: Matjordplan

10.10. Vedlegg 10: Geoteknisk vurderingsrapport

10.11. Vedlegg 11: Alternativvurdering – Ny brannstasjon

10.12. Vedlegg 12: VA-plan