

SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
31/22	Formannskap	23.06.2022

Forslag til reguleringsplan for PlanID 202201 Brøndbo Industriområde II - Høring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I hht. plan- og bygningslovens §12-10 tas forslag til reguleringsplan for PlanID 202201 - Brøndbo Industriområde II opp til behandling og sendes ut på høring samt legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker.

Formannskaps behandling av sak 31/2022 i møte den 23.06.2022:

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I hht. plan- og bygningslovens §12-10 tas forslag til reguleringsplan for PlanID 202201 - Brøndbo Industriområde II opp til behandling og sendes ut på høring samt legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker.

Hjemmel for behandling: Plan- og bygningslovens § 12-10 og kommunens delegasjonsreglement kap. 3.10 hvor myndighet til å fatte vedtak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 er delegert til formannskapet.

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok 26.06.2014, sak 28/2014 (ark.sak 2014/6228) at det skulle inngås avtale med grunneier av gnr. 87, bnr. 10 - Linn Terese og Mathis Bratland om leie av areal mellom Fv.775 og eksisterende industriområde på Brøndbo. Leiekontrakt ble inngått og det er betalt årlig festeavgift for dette arealet.

Deler av dette arealet er nå aktuelt som tomt for ny brannstasjon og nytt renseanlegg, og Høylandet kommune har igangsatt utarbeidelse av planforslag for dette område som kommunene leier av gnr. 87, bnr. 10.

For å få gjennomført en detaljregulering, ble det innhentet pristilbud fra flere leverandører, og etter en gjennomgang av tilbudene ble Arcon Prosjekt AS valgt til å bistå oss med dette reguleringsarbeidet.

22.03.2022 sendte Arcon Prosjekt AS på vegne av Høylandet kommune ut varsel til offentlige organer om oppstart av reguleringsplanarbeidet, og det ble sendt til berørte hjemmelshavere, rettighetshavere og naboer til reguleringsplanområdet Brøndbo Industriområde II. Arbeidet ble også kunngjort i Namdalsavisa.

Høylandet kommune mottok flere tilbakemeldinger fra offentlige instanser etter varslet om oppstart.

NVE har i brev datert 19.04.2022 kommet med bl.a. flg tilbakemelding:

De minner om at planområdet liggere tett inntil et varig verna vassdrag, og de forventer at det blir gjort konkrete vurderinger på hvordan verneverdiene for vassdraget kan bli berørt og om det er nødvendig med plantilpasninger for å ivareta vassdragsvernet. I tillegg må det dokumenteres sikker byggegrunn mot natur fare, og selv om planområdet er flatt må det foreligge geoteknisk vurdering som sier noe om faren for skred og om det er erosjon i elva som kan påvirke planområdet og om planområdet ligger i utløpsområde for eventuelle kvikkleireskred.

Statsforvalteren i Trøndelag har i brev datert 20.04.22 også gitt uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet.

Statsforvalteren minner om at planområdet i kommuneplan er benevnt som forretningsområde, mens det i beskrivelsen er beskrevet at vi ønsker å regulere området til offentlige tjenester og privat tjenesteyting. Det er viktig at det klargjøres hvorvidt arealbruken vil være i tråd med overordnet plan.

Videre bemerker Statsforvalteren at når det ønskes å detaljregulere et planområde som i dag er dyrket mark, er de opptatt av at en matjordplan følger planen når den legges ut på høring.

De minner om forvaltningsplan for Høylandsvassdraget som også er vedtatt som en egen kommunedelplan, og denne må legges til grunn i det videre arbeidet med reguleringsplan for Brøndbo II.

Videre må planen vise hvordan helseforhold, trafiksikkerhet og fremkommelighet skal i varettas og sikres i bestemmelsen. Det må fremlegges en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017.

Statens Vegvesen har i brev av 21.04.22 har gitt sin uttalelse

De har ingen vesentlige innvendinger mot at reguleringsarbeidet igangsettes, da området er sentrumsnært og det er viktig at det tilrettelegges for gående og syklende både innenfor og frem til sentrum som en viktig del i folkehelsearbeidet. Av trafiksikkerhetsmessige hensyn, kommenterer de at det bør være kun et krysningspunkt av fv.775 i området.

Trøndelag Fylkeskommune har i brev av 25.04.22 gitt en uttalelse til varslet om planarbeidet.

Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i området blir kartlagt tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.

De minner om tema folkehelse gjennom trafiksikkerhet og støy blir ivaretatt

Sametinget har i brev av 11.04.22 kommentert:

Sametinget kjenner ikke til samiske kulturminner i området, men minner om aktsomhetsplikten.

I planbeskrivelsens kap. 8 har en sammenfattet innspillene som en mottok og det er kommentert om en har hensyntatt disse innspillene.

Reguleringsplanforslag – Brøndbo Industriområde II

Arcon Prosjekt As har i samarbeid med teknisk utarbeidet et planforslag for område mellom dagens industriområde, fv. 775 og elva Søråa, i hht. plan- og bygningsloven § 12-10 skal forslag til reguleringsplan som vedtas tatt opp til behandling, sendes ut på høring og legges ut til offentliggjøring. Fristen for å gi uttalelse i hht. loven er 6 uker, men da det er fellesferie i denne perioden er høringsfristen satt til 9 uker noe som innebærer at fristen er satt til 26.08.2022

Det fremlagte planforslaget inneholder en planbeskrivelse som beskriver bakgrunn for planen og en beskrivelse av planprosessen.

Her finner vi opplysninger om gjeldende planstatus og forholdet til overordnede planer.

Planområdet er nærmere beskrevet i planbeskrivelsens kap. 4. 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. 1.1).

Planområdet er på ca. 15 dekar.

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

Adkomst til det nye industriområdet er planlagt via eksisterende avkjørsel fra Gartlandsvegen og ny avkjørsel fra Lonbakkvegen.

Planforslaget inneholder også et plankart som viser oss området.



Når det gjelder tegnforklaring vises til vedlagte reguleringsplankart.

Det tomtearealet som har terrakotta farge, reguleres som område for offentlig tjenesteyting, og det er dette som planlegges brukt til ny brannstasjon og kommunalt renseanlegg.

I brevet til Statsforvalteren i Trøndelag fremkommer det at det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Dette er gjennomført av flere tema som er relevant for detaljreguleringens formål. Det er gjennom ROS-analysen identifisert følgende tiltak som av hensyn til samfunnssikkerhet er nødvendig å utrede ytterligere for å unngå sårbarhet i planområdet:

- Grunnforhold (se vedlegg – «RIG-R01 Brøndbo industriområde Områdestabilitet»)

Denne ROS-analysen følger vedlagt.

Firma Norconsult har foretatt en geoteknisk vurdering av området, også denne følger vedlagt planforslaget.

Videre har Statsforvalteren i Trøndelag bemerket en generell innskjerping av jordvernet, og de ba kommunen gjøre en vurdering om å ta vare på matjorden. Kommunen har utarbeidet en Matjordplan for Brøndbo Industriområde II som også følger vedlagt.

Vurdering

Det anbefales at planforslaget sendes ut til offentlige instanser for uttalelse, videre at det blir sendt til berørte hjemmelshavere, rettighetshavere og naboer til reguleringsplanområdet Brøndbo Industriområde II på høring.

For å sikre at unge sine interesser blir ivaretatt, anbefales det at planforslaget blir sendt på høring til Høylandet ungdomsråd. Andre høringsinstanser vil være Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Høylandet trafikksikkerhetsutvalg.

I tillegg legges planforslaget ut til offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside.