

## SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
41/23	Formannskap	07.09.2023
50/23	Kommunestyre	07.09.2023

### **Detaljreguleringsplan Brøndbo Industriområde III - Planid 2023001 -**

#### **Sluttbehandling**

##### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 og Høylandet kommunes delegasjonsreglement kap. 2.2.2, vedtar kommunestyret reguleringsplan for Brøndbo Industriområde III – Planid 2023001 med tilhørende planbestemmelser og plankart revidert 31.08.2023.

##### **Formannskaps behandling av sak 41/2023 i møte den 07.09.2023:**

##### **Behandling:**

Brev datert 5.september fra Statsforvalteren i Trøndelag - Ny vurdering etter innsigelse - detaljreguleringsplan Brøndbo industriområde III ble utsendt til formannskapet 5.sept. på e-post.

Teknisk sjef Johan Grongstad orienterte om saken.

Innstillingen enstemmig vedtatt

##### **Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 og Høylandet kommunes delegasjonsreglement kap. 2.2.2, vedtar kommunestyret reguleringsplan for Brøndbo Industriområde III – Planid 2023001 med tilhørende planbestemmelser og plankart revidert 31.08.2023.

## **Kommunestyres behandling av sak 50/2023 i møte den 07.09.2023:**

### **Behandling:**

Brev datert 5.september fra Statsforvalteren i Trøndelag - Ny vurdering etter innsigelse - detaljreguleringsplan Brøndbo industriområde III, ble utsendt pr e-post til alle medlemmer i kommunestyret 5. september.

Teknisk sjef Johan Grongstad orienterte om saken.

Enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 og Høylandet kommunes delegasjonsreglement kap. 2.2.2, vedtar kommunestyret reguleringsplan for Brøndbo Industriområde III – Planid 2023001 med tilhørende planbestemmelser og plankart revidert 31.08.2023.

### **Vedlegg**

- 1 02\_Planbestemmelser\_Revidert forslag\_31.08.2023
- 2 03\_Plankart\_Revidert\_31.08.2023
- 3 04\_ROS-analyse\_Revidert\_31.08.2023
- 4 Statsforvalteren i Trøndelag - Uttalelse med innsigelse - detaljreguleringsplan - Høylandet 87/32 - 87/33 - 87/36 - 87/2 - Brøndbo industriområde III
- 5 Fylkeskommunens uttalelse til forslag til detaljreguleringsplan Brøndbo Industriområde III Høylandet kommune.PDF
- 6 Sametinget - Uttalelse vedrørende forslag til detaljreguleringsplan Brøndbo Industriområde III - PlanId 5046-2023001, Høylandet kommune.pdf
- 7 NVES uttalelse - offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan - Brøndbo Industriområde III - PlanId 5046-2023001 - Høylandet kommune
- 8 Statens vegvesens uttalelse - detaljreguleringsplan Brøndbo Industriområde III - PlanID 5046-2023001 - Høylandet kommune.PDF
- 9 Mesterbygg Utvikling AS - Tilsvar høring PlanID5046-2023001-med vedlegg.pdf

## Hjemmel for behandling: Plan og bygningslovens § 12-12

### Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok i møte 26.10.2022, sak 41/2022 å kjøpe areal til utvidelse av Brøndbo Industriområde. Arcon Prosjekt AS har vært engasjert til å utarbeid en reguleringsplan for område «Brøndbo Industriområde III».

Arcon Prosjekt AS igangsatte arbeidet med å utarbeidet en reguleringsplan for området «Brøndbo industriområde III», og de sendte 01.02.2023 ut varsel om oppstart av detaljregulering for «Brøndbo industriområde III» til hjemmelshavere, rettighetshavere og naboer til planområdet. Planen omfatter i hovedsak hele eller deler av grunneiendommen med gnr. 87/32, 87/33, 87/36 og 87/2 og planområdet er på ca. 43 daa. Frist for innspill og spørsmål var satt til den 06.03.2023

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.

Forslag til reguleringsplan med planid. 2023001 ble utarbeidet med planbeskrivelse, planbestemmelse, plankart, og det ble fremlagt for formannskapet i møtet 01.06.2023, sak 28/2023. Formannskapet vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å sende planen ut på høring med 6 ukers høringsfrist.

Planforslaget vedlagt situasjonsplan, matjordplan, geoteknisk vurderingsrapport og overordnet VA-plan ble lagt ut på kommunen hjemmeside og over oversendt offentlige instanser og berørte hjemmelshavere i brev datert 06.06.2023. På grunn av ferieavviklingen, forlenget vi høringsfristen utover 6 uker allerede når planen ble lagt ut. Høringsfristen ble satt til torsdag 10.08.2023.

Ved høringsperiodens utløp er det kommet innspill fra følgende parter:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Sametinget
- Statens vegvesen
- Trøndelag Fylkeskommune
- NVE
- Mester Bygg Utvikling AS

### Vurdering

Sammendrag av innkomne høringsuttalelser er gitt med fortløpende kommentarer/vurderinger.

#### Statsforvalteren

Statsforvalteren fremmer flg. innsigelse til reguleringsplanen:

1. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i SPR\_BATP pkt. 4.3, innsigelse inntil det inntas bestemmelser om maksimum antall parkeringsplasser som sikrer en god utnytting.

Statsforvalteren har videre i sitt hørings svar fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Statsforvalteren gir et faglig råd om i større grad å synliggjøre alternativ vurderinger for næringsarealer og renovasjonsanlegget i plandokumentene, slik at dette kan legges til grunn for videre behandling av planen.
2. Statsforvalteren gir et faglig råd om å vurdere omplassering av de ulike formålene slik at NÆ1-arealet bygges ut først til RA- og ASB-formålene, slik det planlagte arealet for RA- og ASB-formålene er mer verdifulle jordbruksarealer, som vil være viktig å holde lengst mulig i drift.
3. Statsforvalteren gir et faglig råd om å bruke utkast til Veileder til matjordplaner i Trøndelag i videre bearbeiding av matjordplanen.
4. Statsforvalteren gir et faglig råd om at det i ROS-analysen gjøres en vurdering av sikkerheten for de relevante adkomstveien som kan sikre brannstasjonens funksjon i sin helhet.
5. Statsforvalteren gir et faglig råd om at det foretas en tilstrekkelig risikoanalyse knyttet til storulykker, og at det vurderes å sette sikrings- eller faresoner i planen med bestemmelser tilknyttet storulykker jf. PBL §§11-8 og 12-6.
6. Statsforvalteren gir et faglig råd om at ROS-analysen oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer.

#### Kommunens vurdering/kommentar:

1. Se planbeskrivelsens kap. 7.7. Formannskap og kommunestyre er for øvrig godt orientert om alternativ vurderinger både når det gjelder kommunens behov for å sikre ny tomt til både branngarasje og nye næringsarealer både fra tidligere budsjettsaker, alternativvurderinger og planprosessen knyttet til «Brøndbo II»
2. Faglig råd tas til orientering. Mesterhus som eier tilliggende eiendom i vest har gitt innspill til planforslaget og legger tydelige føringer på at de ønsker arealet med formål NÆ-1 til sine planer om utvidelse av virksomheten. Omplassering av formålene fra NÆ1 til RA/ASB vil medføre at eksisterende næringsareal vest for NÆ1 ikke har mulighet for ønsket utvidelse.
3. Tas til orientering
4. Faglig råd er imøtekommet. Det er gjort en vurdering av forholdet i revidert ROS-analyse. Se ROS-analysens kap. 5.7.
5. Det antas at ROS-analysens pkt. 3.3 er misforstått på grunn av feil avkryssing av relevans. Dette er presisert nærmere under pkt. 3.3. i revidert ROS-analyse
6. Tas til etterretning. Se revidert ROS-analyse.

#### **Trøndelag Fylkeskommune**

Fylkeskommunens innspill i forhåndsuttalelsen med hensyn til nærliggende fylkesveg 775 anser de som ivaretatt i planforslaget, ingen nye innspill.

De anser det som liten risiko for at planen vil omme i konflikt med automatisk fredede kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget, men forslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet 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 viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.»

[Kommunens vurdering/kommentar:](#)

Ivaretatt i planforslagets bestemmelse 2.6.

**Sametinget**

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. De minner om den generelle aktsomhetsplikten.

[Kommunens vurdering/kommentar:](#)

Innspillet tas til orientering.

**Statens vegvesen**

Statens vegvesen la i sin forhåndsuttalelse vekt på at siktforholdene i alle kryss måtte ivaretas, og de anser forholdet som ivaretatt med henvisning til bestemmelser i tilstøtende plan.

Når det gjelder myke trafikanter har de et faglig råd

1. Statens vegvesen anbefaler at bygging av belyst, parallelle, gang-/sykkelveg inntas i § 6.1 i planens bestemmelser for å sikre at planforslaget ivaretar alle trafikantgrupper best mulig.

[Kommunens vurdering/kommentar:](#)

Tas delvis til etterretning ved at kommunen vil iverksette etablering av belyst gang-/sykkelvei når det blir aktuelt å legge om Sørsivegen.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Norges Vassdrags og energidirektorat (NVE) gir følgende faglige råd:

1. På grunn av at fv 775 blir oversvømt ved flom, anbefaler vi at det gjøres en konkret vurdering av adkomst til viktige institusjoner og bebyggelse ved utrykning i en flomsituasjon, før planen godkjennes.

[Kommunens vurdering/kommentar:](#)

Tas til etterretning ved at revidert ROS-analyse inkluderer risiko for flom.

[Risikoforhold](#)

Det er registrert aktsomhetsområde for 200-års flom ved brua over til Høylandet sentrum.

### Sannsynlighet og konsekvens

200-års flom tilsier et sannsynlig gjentaksintervall på 200 år, eller 0,5% pr. år. Flom kan være til hinder for utrykningskjøretøy.

### Risikonivå og behov for avbøtende tiltak

Beregninger fra NVE viser at Høylandet sentrum kan bli fysisk avstengt ved en 200-års flom. Det er begrenset med areal innenfor sentrum som ikke blir direkte berørt av en slik flomhendelse. Høylandet kommune bør vurdere avbøtende tiltak som sikrer beredskap for den mest kritiske bebyggelsen innenfor sentrum i tilfelle slik hendelse skulle inntreffe. Mulige avbøtende tiltak kan være å til enhver tid stasjonere en brannbil i tilknytning til sentrum. Annet mulig tiltak kan være å plassere en brannbil i sentrum ved forvarsel om mulig flom.

### **Mester Bygg Utvikling AS på vegne av Lonbakkvegen 5 AS / Mester Bygg AS**

Mester Bygg Utvikling AS, har kjøpt Lonbakken 5 – lokalene til tidligere PH Takstoler AS, og deres formål med kjøpet er å leie ut lokalene til ny produksjon. Det jobbes nå med at datterselskapet Mester Bygg AS skal ta i bruk lokalene.

Mester Bygg Utvikling AS, som eiere av Lonbakkvegen 5 er positive for en utvikling av Industriområdet Brøndbo III, men de mener at den nye innkjøringen til industriområdet over deres eiendom vil begrense deres mulighet til å utvikle eiendommen, med bl.a. store utfordringer for logistikk og materialinntak. De mener at foreslåtte reguleringsplan vil medføre betydelige økonomiske konsekvenser fordi eksisterende lokaler må bygges om med nytt materialinntak.

De motstrider derfor denne planen slik den i dag foreligger, uten noen avtale om hvordan de ulemper den medfører skal kunne korrigeres.

De ønsker at areal som beslaglegges via ny veg, erstattes med nytt areal.

### Kommunens vurdering/kommentar

Ang. materialinntak: I utarbeidelse av planen ble det benyttet mal for vogntog som viser at planforslaget ikke er til hinder for adkomst til byggets eksisterende materialinntak.

### **Samlet vurdering**

Kommunedirektøren ser positivt på at det legges til rette for fortsatt god beredskap og kommunale tjenester, samt at kommunen kan tilby næringsarealer. Foreslått adkomst og

vegføring er i henhold til føringer fra offentlige myndigheter, samt en løsning som er til minst mulig ulempe for eksisterende næring.

Kommunen har som del av saksbehandling i forbindelse med 1. gangs behandling imøtekommet innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til maks tillatt parkeringsplasser innenfor planområdet, og **Statsforvalteren har trukket sin innsigelse (se vedlegg).**

Det er ikke framkommet ytterligere innsigelser eller uttalelser til planforslaget som tilsier at foreliggende reguleringsplan ikke kan godkjennes.

Ut fra vurderinger gjort ved 1. gangs behandling og ovennevnte vurderinger tilrår dermed kommunedirektøren at detaljreguleringsplan for «Brøndbo industriområde III» vedtas basert på vedlagt revidert planmateriell

Endringer gjort i forbindelse med 1. gangs behandling vurderes til ikke å være vesentlig, slik at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn.