



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
072/22	Arealutvalget	13.09.2022
087/22	Kommunestyret	06.10.2022

### Sluttbehandling - Detaljregulering for Sagdammen næringspark - planid 50542021002

#### Oppsummering

Hensikten med planen er å detaljregulere et område på ca 50 daa til kombinert formål næringsbebyggelse og renovasjonsanlegg, primært tiltenkt ny omlastings- og gjenvinningsstasjon for Fosen Renovasjon IKS. Formålene i gjeldende reguleringsplaner for området er hhv. LNF og annen veigrunn/grøntareal.

Fosen Renovasjon IKS planlegger å flytte sine gjenvinningsstasjoner på Ålmo og Vanvikan til Sagdammen næringspark. På området, som idag består av myr, skog og overskuddsmassedeponi, planlegges det bygd et næringsbygg med grunnflate på inntil 2500 m<sup>2</sup>, inkl. en omlastingshall på 1500-2000 m<sup>2</sup>. På sikt kan det bli aktuelt å legge til rette for bruktbuikk (omsetning av brukbare varer og gjenstander).

Planen vurderes som godt gjennomarbeidet. Planen anbefales vedtatt som fremlagt med noen endringer av planbestemmelsene.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Indre Fosen kommune **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, planID 50542021002, med følgende endringer:
  - Planbestemmelsenes punkt 2.4 endres til følgende:  
Tredje kulepunkt: *Ikke belyse sterkere enn nødvendig. Om det skal være lys på natten, skal lysnivå reduseres til maks. 30% av lysnivå på kvelden.*  
Fjerde kulepunkt: *Lystemperaturen skal være 3000 Kelvin.*  
Femte kulepunkt: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten, alle lyskjegler skal vende ned.*
  - Planbestemmelsenes punkt 3.1.1 j) suppleres med følgende:  
*Minimum utnyttelsesgrad skal være 30 %-BYA.*
- Det foreligger ingen alternative utkast til planen.

3. Ved godkjenning av **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, oppheves de deler av følgende reguleringsplaner som berøres av den nye planen;
  - a. **FV715 Keiserås - Olsøy, parsell Keiserås - Rissa grense**, planID 5054-17182012001
  - b. **FV715 Vanvikan - Keiserås**, planID 5054-17182010003

#### **Vedtak som innstilling fra Arealutvalget, 13.09.2022 - 072/22**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Indre Fosen kommune **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, planID 50542021002, med følgende endringer:
  - a. Planbestemmelsenes punkt 2.4 endres til følgende:  
Tredje kulepunkt: *Ikke belyse sterkere enn nødvendig. Om det skal være lys på natten, skal lysnivå reduseres til maks. 30% av lysnivå på kvelden.*  
Fjerde kulepunkt: *Lystemperaturen skal være 3000 Kelvin.*  
Femte kulepunkt: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten, alle lyskjegler skal vende ned.*
  - b. Planbestemmelsenes punkt 3.1.1 j) suppleres med følgende:  
*Minimum utnyttelsesgrad skal være 30 %-BYA.*
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Ved godkjenning av **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, oppheves de deler av følgende reguleringsplaner som berøres av den nye planen;
  - a. **FV715 Keiserås - Olsøy, parsell Keiserås - Rissa grense**, planID 5054-17182012001
  - b. **FV715 Vanvikan - Keiserås**, planID 5054-17182010003

#### **Kommunestyret 06.10.2022**

##### **Behandling**

##### **Inhabilitet**

Raymond Balstad melder seg inhabil som grunneier av tomten.

Anne Kirkeby og Steinar Saghaug sitter i styret for Fosen renovasjon, og ber om å få sin habilitet vurdert. De blir vurdert inhabil.

Silje Forsell sitter som vara i styret for Fosen renovasjon, og ber om å få sin habilitet vurdert. Hun blir vurdert inhabil

Fra talerstolen: Sigurd Saue, Ivar Rostad, Jan Stølen, Kurt Myrabakk, Ivar Rostad, Rune Schei, Harald Fagervold, Per Kristian Skjærvik,

Kommunedirektør Kjetil Mjøsund svarer på spørsmål fra Sigurd Saue

*Protokolltilførsel fra Sigurd Saue (SV):*

*Indre Fosen SV ser med bekymring på formuleringene i saksgrunnlaget knyttet til naturmangfold. Det er helt åpenbart at reguleringsplaner av et slikt omfang og med en slik plassering vil ha negativ påvirkning på naturmangfold. Vi ønsker en sterkere bevissthet rundt alvoret ved slike naturinngrep.*

##### **Votering nr 1 - Votering over forslag**

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 30 stemmer (97%) - AP 5, FRP 2, H 3, KL 6, KRF 1, MDG 1, PP 3, SP 8, SV 1

**Mot:** 1 stemme (3%) - PP 1

Mot - 1 stemme - 3%

Jan Stølen - PP

### **KST - 087/22 vedtak**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Indre Fosen kommune **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, planID 50542021002, med følgende endringer:
  - a. Planbestemmelsenes punkt 2.4 endres til følgende:  
Tredje kulepunkt: *Ikke belyse sterkere enn nødvendig. Om det skal være lys på natten, skal lysnivå reduseres til maks. 30% av lysnivå på kvelden.*  
Fjerde kulepunkt: *Lystemperaturen skal være 3000 Kelvin.*  
Femte kulepunkt: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten, alle lyskjegler skal vende ned.*
  - b. Planbestemmelsenes punkt 3.1.1 j) suppleres med følgende:  
*Minimum utnyttelsesgrad skal være 30 %-BYA.*
2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Ved godkjenning av **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, oppheves de deler av følgende reguleringsplaner som berøres av den nye planen;
  - a. **FV715 Keiserås - Olsøy, parsell Keiserås - Rissa grense**, planID 5054-17182012001
  - b. **FV715 Vanvikan - Keiserås**, planID 5054-17182010003

### **Arealutvalget 13.09.2022**

#### **Behandling**

Raymond Balstad er eier av området, han erklærer seg inhabil og forlater møtet.

Enstemmig vedtatt.

#### **Votering nr 1 - Votering over forslag**

Forslag: **Opprinnelig forslag**

**For:** 6 stemmer (100%) - AP 1, H 1, KL 1, MDG 1, SP 2

**Mot:** 0 stemmer (0%)

### **AREAL - 072/22 vedtak**

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Indre Fosen kommune **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, planID 50542021002, med følgende endringer:
  - a. Planbestemmelsenes punkt 2.4 endres til følgende:  
Tredje kulepunkt: *Ikke belyse sterkere enn nødvendig. Om det skal være lys på natten, skal lysnivå reduseres til maks. 30% av lysnivå på kvelden.*  
Fjerde kulepunkt: *Lystemperaturen skal være 3000 Kelvin.*  
Femte kulepunkt: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten, alle lyskjegler*

*skal vende ned.*

- b. Planbestemmelsenes punkt 3.1.1 j) suppleres med følgende:  
*Minimum utnyttelsesgrad skal være 30 %-BYA.*

2. Det foreligger ingen alternative utkast til planen.
3. Ved godkjenning av **Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark**, oppheves de deler av følgende reguleringsplaner som berøres av den nye planen;
  - a. **FV715 Keiserås - Olsøy, parsell Keiserås - Rissa grense**, planID 5054-17182012001
  - b. **FV715 Vanvikan - Keiserås**, planID 5054-17182010003

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Hensikten med planen er legge til rette for bygging av en ny omlastings- og gjenvinningsstasjon for Fosen Renovasjon IKS, da det er begrensede muligheter for utvikling av henholdsvis Ålmo (tilknyttet Rissa) og Vanvikan gjenvinningsstasjon som er i drift idag. Næringsparken er dermed tenkt å erstatte de to eksisterende gjenvinningsstasjonene. Planområdet forventes å dekke både kort- og langsiktig arealbehov for Fosen Renovasjon.

Netto tomtebehov for Fosen Renovasjons nåværende virksomhet er anslått til ca. 20 daa. I tillegg kommer areal til skjæringer/fyllinger omkring tomta. Videre ønsker Fosen Renovasjon tilgjengelig næringsareal for framtidig utvikling av sin virksomhet uten at man har detaljerte planer for hva dette innebærer.

### **Planforslaget**

Planen er utarbeidet av Kystplan AS, på vegne av Balstad Gård. Planområdet er på totalt ca. 50 daa og ligger ved Keiseråsen, like ved krysset mellom fv. 715 og fv. 720. I planforslaget reguleres det meste av planområdet til kombinert formål, der formålene som kombineres er næring og renovasjonsanlegg. Resterende areal reguleres til veg og annen veggrunn grøntanlegg. Med unntak av areal i tilknytning til fv. 720 ligger planområdet i sin helhet på gbnr 317/1 som er eid av forslagsstiller.

Det planlegges et næringsbygg med grunnflate på inntil 2500 m<sup>2</sup>, inkl. en omlastingshall på 1500-2000 m<sup>2</sup>. Det foreligge ikke planer om avfallsbehandling på området, kun mottak og sortering. På sikt kan være aktuelt å legge til rette for utsalg av brukbare varer og gjenstander som er levert inn av abonnenter. Planområdet forventes å dekke både kort- og langsiktig arealbehov for Fosen Renovasjon. Adkomst til området tenkes via oppgradering av eksisterende avkjørsel fra fv. 720. For å unngå kø ut i fylkesveien, er det gjort behovsvurderinger for lengde på kjøppstilling inne på planområdet.

En stor del av planområdet har vært i bruk som deponiområde for rene masser. Resterende område er myr og mark/jord som ikke egner seg til dyrking (impediment). Tilstøtende områder til reguleringsplanen er av lik karakter. Det er ingen bebyggelse på planområdet idag. Nærmeste bebyggelse er bygninger/anlegg ved skytterbanen Gabriellymyra, som er ca 200m mot øst i luftlinje fra planområdet. De nærmeste boligene ligger ca 800m nord for planområdet. Pga terreng og vegetasjon er det ikke sikt mellom boligene og planområdet, heller ikke mellom skytterbanen og planområdet. For ytterligere detaljer henvises det til planbeskrivelsen.

## **Oppsummering av tidligere saksgang**

Arbeidet med reguleringsplanen startet med oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Indre Fosen kommune i mars 2021. Kystplan varslet oppstart av planarbeidet den 11.06.2021, med frist for innspill 30.07.2021.

Forslag til planen ble mottatt av kommunen 08.05.2022, og saken ble 1. gangs behandlet i arealutvalget 24.06.2022, sak 060/22. Planen ble etter dette sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn jf. PBL §§ 5-2 og 12-10, med frist for innspill 24.08.2022. Trøndelag fylkeskommune fikk utsatt frist med én uke. Det kom inn uttalelser til planarbeidet fra 7 høringsinstanser.

## **Vurdering**

### ***Innkomne høringsuttalelser***

Høringsuttalelser som kommer inn er kommunens grunnlag for å endre planforslag, og de innspillene som har ført til endringer er omtalt i dette avsnittet. Alle 7 innkomne uttalelser er for øvrig sammenfattet og vedlagt, og alle innspillene følger saken i fulltekst. Det foreligger ingen innsigelser fra sektormyndighetene, men ett faglig råd, og ellers tilrådninger og innspill fra nabo.

### Lysforurensing

Statsforvalteren i Trøndelag oppfordrer kommunen til å definere grenseverdier og tydelige rammer for når noe er tillatt eller ikke, og når tiltak må iverksettes, eksempelvis punkt 2.4 i planbestemmelsene om lysforurensing. Kommunen tar oppfordringen til orientering, og endrer punkt 2.4 ved å konkretisere grenseverdier og rammer. Endringene i planbestemmelsene er som følger:

Tredje kulepunkt: *Ikke belyse sterkere enn nødvendig. Om det skal være lys på natten, skal lysnivå reduseres til maks. 30% av lysnivå på kvelden.*

Fjerde kulepunkt: *Lystemperaturen skal være 3000 Kelvin.*

Femte kulepunkt: *Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten, alle lyskjegler skal vende ned.*

### Utnyttelsesgrad

Statsforvalteren har faglig råd om å ta inn bestemmelser som sikrer god arealutnytting slik at man reduserer permanent avskoging til det som er helt nødvendig. Statsforvalteren ber om at det tas inn minimumskrav til bebygd areal. Kommunen imøtekommer rådet og supplerer planbestemmelsenes punkt 3.1.1 j) med følgende: *Minimum utnyttelsesgrad skal være 30 %-BYA.*

## ***Lover og forskrifter***

Planen blir fremmet som en detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

## ***Forhold til eksisterende planer***

Plangrensen følger veikant fv. 720 for å ha mulighet til å regulere avkjørsel på hensiktsmessig sted og berører dermed reguleringsplanen *FV715 Keiserås – Olsøy, Parsell Keiserås* (PlanID 5054-17182012001).

Videre omfatter planområdet areal som ble regulert til midlertidig anleggsbelte i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen *FV715 Vanvikan-Keiserås* (PlanID 5054-17182010003). Det

berørte arealet ble brukt til massedeponi for rene overskuddsmasser i den forbindelse. Etter ferdigstillelse av veianlegget er arealet tilbakeført til arealformål LNF. Vedtak av planen medfører at deler av disse planene oppheves og erstattes av den nye planen.

## **Virkninger av planen**

### ***Samfunnsikkerhet***

Det er gjennomført en ROS-analyse for planen, og identifiserte hendelser med behov for tiltak er beskrevet i planbeskrivelsen. Ved utførelse av anbefalte tiltak vil ikke planen være utsatt for risiko- eller sårbarhetsforhold som er i konflikt med utbyggingsformålet.

### ***Naturmangfold***

Det er gjort en vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven §§ 8-12, og krav til kunnskapsgrunnlag anses oppfylt. Vurderingen konkluderer med at planen ikke vil ha negativ påvirkning på naturmangfold.

### ***Vannforskriften***

Øyabekken og Sagdammen inngår i vannforekomsten «tilførselsbekker til Storvatnet» (Vann-Nett ID 132-63-R). Fjølvikbotn er definert som en egen vannforekomst (132-950-3-L). Begge vannforekomstene er klassifisert med svært god økologisk tilstand. Planen ivaretar vannforekomsten gjennom planbestemmelsene.

### ***Økonomi***

Indre Fosen kommune forventes ikke å få økte utgifter eller inntekter som følge av reguleringsplanen.

## **Konklusjon**

Kommunen anser lokaliseringen som svært hensiktsmessig på grunn av at planområdet ligger nær fv. 715, ikke berører landbruksareal, boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse og er allerede benyttet som deponiområde for rene masser.

ROS-analysen har belyst ulike risikoforhold på en god måte, og det er supplert med egne rapporter/utredninger i forhold til viktige tema som bl.a. vannmiljø, konsekvenser for myr og trafiksikkerhet.

Planforslaget fremstår derfor som godt gjennomarbeidet, og viktige tema er godt belyst.

Kommunaldirektøren anbefaler følgelig at framlagt ***Detaljreguleringsplan for Sagdammen næringspark***, planID 50542021002 vedtas med endringer som beskrevet over.

## **Kommunikasjonstiltak**

Varsel om planvedtak vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside og i Fosna-Folket. Involverte myndigheter og berørte parter vil bli tilskrevet. Vedtatt plan med vedlegg vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

Kommunen mottok høringsinnspill fra Fosen Naturvernforening etter utsendt innkalling til møtet i arealutvalget 13.09.2022. Innspillet ble derfor sendt til arealutvalgets medlemmer på e-post i forkant av møtet. Innspill fra Sametinget ble mottatt av kommunen 16.09.2022, etter fristen hadde gått ut, og ble ikke med til arealutvalgets møte. Begge innspill ligger vedlagt til kommunestyrets behandling av saken.

Innspillene tas til orientering, og det foreslås at planen opprettholdes uendret.

#### Vedlegg

50542021002\_Sagdammen næringspark\_Planbeskrivelse\_V2

50542021002\_Sagdammen næringspark\_Plankart\_A2\_M1000

50542021002\_Sagdammen næringspark\_Reguleringsplanbestemmelse

Vedlegg 3 ROS-analyse

Vedlegg 4 Notat - utredning vannmiljø og overordnet VA-plan

Vedlegg 5 Trafikknotat

Vedlegg 6 Skog og tapt karbonopptak

Vedlegg 7 Konsekvenser for myr

Sammenstilling av innspill etter høring

Uttalelse - Statsforvalteren i Trøndelag - Sagdammen næringspark

Uttalelse - Trøndelag fylkeskommune - Sagdammen næringspark

Uttalelse - Mattilsynet - Sagdammen næringspark

Uttalelse - TBRT - Sagdammen næringspark

Uttalelse - NVE - Sagdammen næringspark

Uttalelse - Statens vegvesen - Sagdammen næringspark

Uttalelse - Haga og Wegter - Sagdammen næringspark

Sagdammen næringspark - Uttalelse fra Fosen Naturvernforening

Uttalelse - Sametinget - Sagdammen næringspark