

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/1467

REGULERINGSPLAN SNILDALSSÆTRA INDUSTRIOMRÅDE- GNR. 83 BNR. 2

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
198/08	Formannskapet	02.12.2008
103/10	Formannskapet	23.06.2009

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.:	08/1467-2	

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2 ANMODNING OM FORHÅNDSUTTALELSE

Saksdokumenter:

I mappe: Brev av 18.11.08

Oversiktskart

Kart med planavgrensning

Utsnitt foreløpig forslag til reguleringsplan RV714

Øvrige: Kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven

Jordloven

Vedlagt:

Ja

Ja

Ja

Ja

Saksopplysninger:

På vegne av grunneier Willy Olav Volden har Kystplan AS i brev av 18.11.08 bedt om forhåndsuttalelse i medhold av plan- og bygningslovens § 30 for utarbeidelse av reguleringsplan for deler av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 ved Djupdalshaugen på Snildalssætra.

Formålet med planen er å regulere et areal på ca. 105 da. til industriformål.

Bakgrunn for planarbeidet er at bedriften JANKOS som i dag har sin virksomhet på gnr. 83 bnr. 12 ønsker arealer for framtidig utvidelse, samtidig som det har kommet forespørsel om å ha tilgjengelig industriareal i området.

Vurdering:

Planstatus:

Området er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel, oversiktskartet er området avsatt til LNF-område med bestemmelser om utbygging. Tilstøtende til det planlagte reguleringsområdet pågår reguleringsarbeid for ny RV714 mellom Stokkhaugen og Melvatnet.

Planforslaget:

Tilsendte skisse viser kun foreslåtte reguleringsgrense. Det antas derfor at reguleringsplanen vil være en flateregulering, som kun viser adkomst og avgrensning av industriområdet, og at terrengtilpasninger, vegframføringer, byggenes plassering og høyde vil bli fremmet som egen bebyggelsesplan/detaljert reguleringsplan når utbygging er aktuelt.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er ubebygde. Innenfor store deler av planområdet har det vært gjennomført skogkultiveringstiltak, med grøfting og beplantning.

Midt i planområdet er det en fjellrygg, som må sprenges ned ved en eventuell utbygging. Rett nord for planområdet går dagens RV714, øst for planområdet ligger Djupdalstjønna, og sør og vest for planområdet er det plantet skog.

På motsatt side av RV714 ligger det en bolig ca. 250 meter fra planområdet, mens det ligger en fritidsbolig på motsatt side av Djupdalstjønna, omtrent med tilsvarende avstand fra industriområdet.

Biologisk mangfold og natur:

Snillfjord kommune har ikke registrert spesielle forekomster av fauna eller dyreliv i området som medfører at spesielle hensyn må tas.

Landskap:

Slik plangrensen er inntegnet, ser det ut til at industriområdet tenkes lagt helt fram mot helningen som går ned mot Djupdalstjønna. Ut i fra at dette vil en eventuell utbygging på den nordligste delen mot foreslåtte plangrense medføre at bebyggelsen kan gi silhuettvirkninger fra området nede ved tjønna. En vil derfor anbefale å trekke plangrensen noe inn på plataet, eventuelt avsetter et belte mellom industriområde og helningskanten uten inngrep. Dette vil redusere eventuelle silhuettvirkninger. For øvrig vil området vises fra boligen på gnr. 83 bnr. 19 og fra RV714, og det bør derfor legges vekt på at bebyggelsen får en utforming som er tiltalende, og ikke tradisjonelle industrihaller hvor det er tatt lite estetiske hensyn.

Kulturminner:

Snillfjord kommune har ikke registrert at det er påvist kulturminner innenfor planområdet. Vår oversikt er imidlertid ikke komplett. Regulant må derfor sørge for at området blir undersøkt med henblikk på kulturminner.

Vann og avløp:

Det er ikke utbygd offentlige vann og avløpsanlegg i området. Det er heller ikke beskrevet hvordan dette tenkes løst. Gjennom planen må det derfor beskrives hvordan drikkevann av tilstrekkelig kvalitet og mengde planlegges fremskaffet. Plassering av borebrønner, magasinkapasitet og renseanlegg bør framkomme gjennom reguleringsplanen.

I og med at dette er et innlandsområde vil området komme inn under forurensningsforskriftens kap. 13, som stiller krav til en høyverdig rensesgrad av avløpsvann for utslipp til følsomme

områder, jfr. vedlegg II pkt. a i forskriften. Med potensiale for utbygging av flere virksomheter må det derfor avsettes et område for bygging av renseanlegg. Det bør gis rekkefølgebestemmelser for utbygging av området som tilsier at avløpsrenseanlegg som tilfredsstillende kravene i forurensingsforskriften er utbygd før industrilokaler tillates tatt i bruk.

Adkomstveger:

Adkomst til området er tenkt gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra RV714. Avkjørselen ligger på innsiden av eksisterende sving, slik at siktforholdene er noe begrenset. Det må derfor foretas en vurdering om det kan oppnås nødvendig frisisiktssoner.

Dersom ny RV714 blir utbygd, vil det bli bygd et nytt kryss mellom ny og gammel riksveg ca. 200 meter sør for tiltenkt påkjørsel. Dette medfører at dagens RV714 vil få en krappere sving, noe som medfører at siktforholdene blir ytterligere redusert. Det bør derfor avsettes et areal for framtidig ny avkjørsel fra industriområdet ca. 80 – 100 m sør for dagens avkjørsel, slik at en får avkjørselen til industriområdet på et rettstrekk, med sikt på ca. 100 meter

Eksisterende regulerte områder:

Regulant og undertegnede hadde den 20.10.08 møte med Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor det ble informert om at det sannsynligvis ville bli fremmet et forslag til reguleringsplan for et industriområde på Snildalssætra. Det ble ikke foretatt noen konkret vurdering av planområdet, men det ble bedt om at en det ble foretatt en kartlegging av regulerte industriområder og eventuell ledig kapasitet innenfor disse på hele strekningen mellom Orkanger og Krokstadøra. Det ble derfor den 19.11.08 tatt kontakt med Orkdal kommune, som kunne informere om at det ikke er avsatt eller regulert områder for industriformål fra Gjølme og fram til Snillfjord grense, ut over at det er avsatt et område ved Skjenaldfossen, med formål massedeponi.

På Snillfjordsiden mellom Orkdal grense og Krokstadøra er det ikke regulert noen industriområder, verken gjennom kommuneplan eller reguleringsplaner før ved Rønningen. Et område bak gjenbrukstorget er regulert til industriformål, men området er ikke opparbeidet og tilrettelagt. Likeledes har en i kommuneplanens arealdel avsatt et område vis à vis bensinstasjon for industri formål. Dette er heller ikke opparbeidet og tilrettelagt. Arealene tilhører eiendommen gnr. 80 bnr. 1.

En har gjennom kommuneplanens arealdel avsatt et område ved Skårgangen med tanke på utvikling av forretningsformål tilknyttet vegfarende langs RV714. Dette område bør øremerkes for formål som har til formål å yte tjenester for de vegfarende, som bensinstasjon, bevertning, forretning etc.

Konsekvensutredning:

Det vil ikke være krav til konsekvensutredning av virkningene av reguleringsplanen, jfr. forskrift om konsekvensutredninger, jfr. vedlegg til forskrift om konsekvensutredninger.

Dersom det gjennom arbeidet framkommer opplysninger/tiltak/utslipp som kan være i konflikt med viktige miljøverdier, så bør det utarbeides en analyse og vurdering av virkningene av tiltaket.

Planframstilling:

Dersom planen reguleres som en flaterregulering, vil det bli stilt krav om at reguleringsplanen setter krav til byggegrenser, både mot RV714, og i nord mot Djupdalstjønna. Avkjørsel og frisiktssoner mot RV714 må også framkomme. Det vil bli stilt krav om en bebyggelsesplan for området før byggetillatelse innenfor planområdet gis. Bebyggelsesplanen skal vise hvilke områder som er aktuelle for utbygging, adkomstveger og snuplasser.

Det må gis rekkefølgebestemmelser som tilsier at godkjent avkjørsel må være etablert før byggetillatelse gis. Vann og avløpsanlegg må være etablert før det gis brukstillatelse for bygning.

Forslag til plan må utarbeides på kartgrunnlag i hensiktsmessig målestokk og på SOSI-format.

Generelle kommentarer:

Ideelt sett burde kommunen før en anbefaler igangsetting av reguleringsarbeid for et industriområde sett på hvilke alternativer som foreligger. Kommunen burde gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel ha vurdert behovet for industriområder, hvilke arealer som er egnet for i formålet. En kunne da ha avsatt egnede arealer i arealdelen, og styrt industrietablering til slike områder. Dette ville gitt en enklere planprosess og raskere gjennomføring for aktuelle utbyggere, og ofte et bedre resultat mht. lokalisering av områdene. Imidlertid vil en dersom en får tilrettelagt et område ved Snildalssætra nå kunne styre framtidige ønsker om etablering til dette området.

Administrasjonen er ikke uenig i at kommunen mangler ledige arealer for industriformål, og synes det er positivt at det tas initiativ til å kunne regulere areal til slikt formål.

Administrasjonen mener at ideelt sett burde et slikt område vært lokalisert nærmere Krokstadøra. Dette begrunnet i at industriområdet foreslås ca. 6.5 km fra kommunesenteret Krokstadøra på veg mot Orkdal. Avstanden til Orkdal ca. 28 km. Hvis et slikt areal hadde vært lagt i nærområdet til Krokstadøra, ville dette i større grad kunne medføre at både bedriften og ansatte hadde brukt butikken, bensinstasjon, kro etc. her, i stede for å kjøre til Orkdal for å få utført slike tjenester.

En ser imidlertid at det ved Krokstadøra mangler arealer egnet for industriformål. Det meste av de arealene som kunne vært aktuelle sett i forhold til at eksisterende adkomstforhold er enten utbygd eller er oppdyrket. Ved en eventuell framtidig utbygging av RV714 ville en kunne få utløsning for arealer som i dag betraktes som utilgjengelige hvor det kan være aktuelt med industriformål, først og fremst ved Bjørnlikammen (eventuelt i kombinasjon med ny sentraltrafo).

Når det gjelder landbruksfaglig vurdering, er saken diskutert med landbruksfaglig saksbehandler. Det er ikke foretatt noen helhetlig gjennomgang av konsekvenser for landbruket og driftsenheten på nåværende stadium. En vil ta en nærmere vurdering i forhold til landbruksinteressene når det eventuelt fremmes et forslag til reguleringsplan.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker registrerer at det planlegges igangsatt reguleringsarbeid for industriområde sør for Djupdalstjønna på gnr. 83 bnr. 2. En har følgende foreløpige kommentarer til planarbeidet:

- reguleringsgrensen/tiltaksgrense må avgrenses innenfor eksisterende skråningstopp slik at det unngås silhuettvirkning av bebyggelse mot Damtjønna.
- det må settes rekkefølgebestemmelser i planen, slik at avkjørsel med frisiktssoner er etableres før opparbeidelse av industriområdet. Likeledes må det være godkjent en bebyggelsesplan for område som viser områder for utbygging, internveger, snuplasser, fellesanlegg etc. Vann- og avløpsanlegg må være ferdigstilt før brukstillatelse på første bygg gis.
- Det må framlegges plan for hvordan tilfredstillende vannforsyning og utslipp av avløpsvann skal leveres.

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er krav om konsekvensutredning av området. Dersom det likevel framkommer opplysninger som kan medføre konflikt med viktige miljøverdier så må dette vurderes.

Det presiseres at vedtaket ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av et planforslaget og dets innhold. Kommunen som planmyndighet kan derfor avvise forslaget i sin helhet så sent som i kommunestyrets behandling av planen.

Regulant gjøres videre oppmerksom på at alle kostnader kommunen har ved kunngjøring og gjennomføring av arkeologiske undersøkelser vil bli krevd refundert, jfr. gebyrregulativets pkt. 4.3.3.4.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 30 andre ledd.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 02.12.2008
Sak: 198/08

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR
INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIEN... BNR. 2 ANMODNING OM
FORHÅNDSUTTALELSE**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker registrerer at det planlegges igangsatt reguleringsarbeid for industriområde sør for Djupdalstjønna på gnr. 83 bnr. 2. En har følgende foreløpige kommentarer til planarbeidet:

- reguleringsgrensen/tiltaksgrense må avgrenses innenfor eksisterende skråningstopp slik at det unngås silhuettvirkning av bebyggelse mot Djupdalstjønna.
- det må settes rekkefølgebestemmelser i planen, slik at avkjørsel med frisiktssoner er etablert før opparbeidelse av industriområdet. Likeledes må det være godkjent en bebyggelsesplan for område som viser områder for utbygging, internveger, snuplasser, fellesanlegg etc. Vann- og avløpsanlegg må være ferdigstilt før brukstillatelse på første bygg gis.
- Det må framlegges plan for hvordan tilfredsstillende vannforsyning og utslipp av avløpsvann skal leveres.

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er krav om konsekvensutredning av området. Dersom det likevel framkommer opplysninger som kan medføre konflikt med viktige miljøverdier så må dette vurderes.

Det presiseres at vedtaket ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av et planforslaget og dets innhold. Kommunen som planmyndighet kan derfor avvise forslaget i sin helhet så sent som i kommunestyrets behandling av planen.

Regulant gjøres videre oppmerksom på at alle kostnader kommunen har ved kunngjøring og gjennomføring av arkeologiske undersøkelser vil bli krevd refundert, jfr. gebyrregulativets pkt. 4.3.3.4.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 30 andre ledd.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1467-10

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR.

1

FASTSETTING AV PLANPROGRAM

Saksdokumenter:

I mappe: Forslag til planprogram – industriområde Snildalsseter
Planutvalgets sak 198/08
IB fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 01.04.09
IB fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune datert 31.03.09

Øvrige: Plan- og bygningsloven – ny plandel
Forslag til reguleringsplan RV714

Vedlagt:

Ja

Saksopplysninger:

Fra Kystplan har vi mottatt forslag til planprogram for utarbeidelse av reguleringsplan for industriområdet på Snildalsseter, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 1.

Bakgrunn for at planprogrammet er utarbeidet, er at gjennom ny planlov som trer i kraft 01.07.09 er det fastsatt at reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan (arealdel eller områderegulering) skal det utarbeides et planprogram, jfr. § 12-9 i ny plan og bygningslov. Ut i fra at regulant ønsket å befare området på barmark før reguleringsarbeidet ble igangsatt, og forhåndsuttalelser fra fagmyndigheter forelå i april, har det ikke vært mulig å få utarbeidet et planforslag som kunne vært forelagt planutvalget for utlegging til offentlig ettersyn og høring før ny lov trer i kraft. Med bakgrunn i de merknader som er framkommet gjennom forhåndsvarslig av planarbeidet, har en derfor kommet til at det må fastsettes et planprogram for prosjektet.

Formålet med planprogrammet er å ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med er tilstrekkelig utredet og belyst. Planprogrammet skal derfor kunngjøres og utlegges til offentlig ettersyn og høring i 6 uker, jfr. PBL § 12-9, og deretter fastsettes av kommunestyret.

Vurdering:

Saksbehandler viser til kommunens forhåndsuttalelse i FSK-sak 198/08 hvor kommunen påpeker at det ikke er behov for noen konsekvensutredning, men at dersom det framkommer opplysninger som kan medføre konflikt med viktige miljøverdier så må disse vurderes.

Forhåndsvarsling til kommune og fagmyndigheter har derfor vist at det er behov for en nærmere utredning omkring enkelte tema, og regulant har derfor gjennom planprogrammets kap. 8 foreslått 5 tema som skal utredes nærmere; områdets egnethet, landbruksinteresser, støy, avfall og avrenning, samt vann og avløp. En ser ikke behov for å utrede andre tema nærmere.

Planprogrammet inneholder også en framdriftsplan for planarbeidet, hvor det tas sikte på å få en sluttbehandling og egengodkjenning av reguleringsplanen innen utgangen av 2009.

I og med at planprogrammet vedtas utlagt til offentlig ettersyn og høring med hjemmel i ny planlov trer i kraft, kan ikke vedtak fattes med hjemmel i den nye planloven. Kommunen skal imidlertid også etter dagens lov påse at følgene av planen blir utredet, jfr. § 27-1, 2. avsnitt.

Med dette som bakgrunn fremmes forslag til planprogram for Snildalssæter industriområde som følgende:

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune vedtar å legge forslag til planprogram datert 10.06.09 for Snildalssæter industriområde ut til offentlig ettersyn og høring, i hht. plan- og bygningsloven § 27-1, 2 avsnitt.

Frist for å gi uttalelse settes til 6 uker, jfr. § 12-9 i ny plandel av plan- og bygningsloven som trår i kraft 01.07.09.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.06.2009
Sak: 103/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR
INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2
FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune vedtar å legge forslag til planprogram datert 10.06.09 for Snildalsæter industriområde ut til offentlig ettersyn og høring, i hht. plan- og bygningsloven § 27-1, 2. avsnitt.

Frist for å gi uttalelse settes til 6 uker, jfr. § 12-9 i ny plandel av plan- og bygningsloven som trår i kraft 01.07.09.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: L12
Arkivsaksnr.: 08/1467-18	

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 1 FASTSETTING AV PLANPROGRAM

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Saksdokumenter:

I mappe:	Forslag til planprogram – industriområde Snildalssæter Planutvalgets sak 198/08 IB fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 01.04.09 IB fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune datert 31.03.09 FSK-sak 103/09	Vedlagt: Ja
	IB datert 13.07.09 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune	Ja
	IB datert 29.07.09 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ja
Øvrige:	Plan- og bygningsloven – ny plandel Forslag til reguleringsplan RV714	

Saksopplysninger:

Planutvalget i Snillfjord vedtok i sak 103/09 å legge forslag til planprogram for Snildalssæter industriområde ut til offentlig ettersyn og høring. Følgende vedtak ble fattet:

”Snillfjord kommune vedtar å legge forslag til planprogram datert 10.06.09 for Snildalssæter industriområde ut til offentlig ettersyn og høring, i hht. plan- og bygningsloven § 27-1, 2. avsnitt.

Frist for å gi uttalelse settes til 6 uker, jfr. § 12-9 i ny plandel av plan- og bygningsloven som trår i kraft 01.07.09.”

Forslag til planprogram og saksframlegg for 1. gangs behandling følger vedlagt.

Planprogrammet var så i hht. plan- og bygningslovens § 12-9 utlagt til offentlig ettersyn i 6 uker, fra 24.06-10.08.09. Ved høringsfristens utløp er det innkommet innspill fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen. Uttalelsene følger vedlagt, her følger et kort resyme:

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

- uklarhet i formål i forhold til forslag til reguleringsplan for ny rv714.
- landskapshensyn bør også være en aktuell problemstilling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- skogbruksinteresser og konsekvenser for disse må beskrives.
- etablering av industriområde vil føre til store naturinngrep og økt belastning på bruk av området.
- området ligger langt unna regulerte boligområdet, noe som medfører mye transport til/fra arbeidssted i tillegg til trafikk i forbindelse med næringsvirksomheten. Disse forholdene må vurderes i forhold til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transport-planlegging (T-5/93)
- det må foretas støyberegninger av nevnte tiltak.
- det må lages en beskrivelse av naturverdiene i området, og en vurdering av konsekvensene ved planlagt virksomhet.

Statens vegvesen:

- det må tas inn bestemmelser om at området ikke skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- realisering av RV714 før industriområde vil være minst konfliktylt.
- dersom industriområde etableres før vegen, må plan for industriområde tilpasse seg vegplanene, enten ved at det utarbeides rekkefølgebestemmelser som tilsier at de områdene som er omfattet av planen for RV714 først kan opparbeides og tas i bruk etter at anleggsarbeidene er avsluttet, eller ved at områdene for midlertidig massedeponi (MM) og deponiområde for lagring av vegetasjonsmasser (MV) flyttes til egnet område i nærheten. Område til riggområde aksepteres ikke flyttet, og må pålegges rekkefølgebestemmelse.

Vurdering:

I forslaget til planprogram har Kystplan AS foreslått 5 ulike områder som skal utredes:

- 8.1 Vurdering av egnethet
- 8.2 Landbruksinteresser
- 8.3 Støyberegninger
- 8.4 Avfall og avrenning
- 8.5 Vann og avløp

En ser at en del av de punktene som Sør-Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag nevner, omfattes av planprogrammet. Det er likevel punkter her, som ikke er foreslått i planprogrammet, som vil være viktige å få utredet, eksempelvis landskapshensyn og trafikale konsekvenser av å legge et industriområde ved Snildalssætra. I reguleringsplanen bør en derfor i tillegg til punktene som planprogrammet foreslår, legge vekt på de punktene som høringsinstansene påpeker, da dette er med å gi et godt beslutningsgrunnlag for

reguleringsplanen når denne foreligger, både for høringsinstansene og kommunen som planmyndighet. .

Når det gjelder Statens Vegvesens uttalelse, må det bemerkes at Snillfjord kommune i en tidlig fase av planarbeidet for RV714 ba om at industriområdet ble innarbeidet som del av reguleringsplanen, dette var imidlertid ikke mulig, da det gikk ut over prosjektets rammer. Skisser som viste planområdet ble imidlertid overlevert prosjektleder og planlegger. Ved oversending av planforslag til kommunal behandling, var det uten noen nærmere forutgående varslings til kommunen foreslått som midlertidig rigg og massedeponier. Det var videre nevnt i beskrivelsen til planen at kommunen planla et industriområde. Det har også vært signalisert at det kunne være aktuelt å legge publikumsrettet næringer til området mot riksveg, eksempelvis bensinstasjon, kro eller lignende.

Vegvesenets merknader må således søkes avklart tidlig i planfasen.

Saksbehandler vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag til innstilling:

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Snillfjord kommunestyre planprogram for Snildalssæter industriområde, rev. 10.06.09.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan med planbeskrivelse skal i tillegg høringsuttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.07.09 og Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 13.07.09 vektlegges. Forslagsstiller i samarbeid med kommunen må søke en avklaring med Statens vegvesen i forhold til utnyttelsen av området og plassering av massedeponi før planforslag oversendes kommunen til sluttbehandling.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 01.09.2009
Sak: 114/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR
INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2
FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Snillfjord kommunestyre planprogram for Snildalssæter industriområde, rev. 10.06.09.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan med planbeskrivelse skal i tillegg høringsuttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.07.09 og Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 13.07.09 vektlegges. Forslagsstiller i samarbeid med kommunen må søke en avklaring med Statens vegvesen i forhold til utnyttelsen av området og plassering av massedeponi før planforslag oversendes kommunen til sluttbehandling.

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 01.10.2009
Sak: 43/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR
INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2
FASTSETTING AV PLANPROGRAM**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Snillfjord kommunestyre planprogram for Snildalssæter industriområde, rev. 10.06.09.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan med planbeskrivelse skal i tillegg høringsuttalelser fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag datert 29.07.09 og Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 13.07.09 vektlegges. Forslagsstiller i samarbeid med kommunen må søke en avklaring med Statens vegvesen i forhold til utnyttelsen av området og plassering av massedeponi før planforslag oversendes kommunen til sluttbehandling.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1467-28

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter:

I mappe: Planbeskrivelse med konsekvensvurdering, datert 23.09.09
Planbestemmelser datert 23.09.09
Reguleringsplankart datert 23.09.09
Vurdering VA-løsninger
Støyvurderinger
Prinsipskisse vann/avløp
Forhåndsuttalelser og innspill til planarbeidet
Planprogram, egengodkjent i K-sak 43/09
Samlet saksframstilling

Øvrige: Kommuneplanens arealdel
Plan- og bygningsloven
Jordloven

Vedlagt:

Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja

Saksopplysninger:

På vegne av grunneier Willy Olav Volden har Kystplan AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for industriområde Snildalssætra, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2. Området ligger på Djupdalshaugen.

Bakgrunn for planen:

Bakgrunn for planforslaget er at bedriften JANKOS som i dag har sin virksomhet på gnr. 83 bnr. 12 ønsker arealer for framtidig utvidelse, samtidig som det har kommet forespørsel fra interesserte om å kunne etablere annen virksomhet i området.

Oppstart og varsling:

Kommune og aktuelle fagmyndigheter har blitt varslet om oppstart av planarbeid og bedt om å komme med forhåndsuttalelse til planen. Videre er det utarbeidet planprogram som er kunngjort i Adresseavisen og distriktsavisa Sør-Trøndelag, varsel er sendt berørte grunneiere og høringsinstanser har fått mulighet til å uttale seg til planprogrammet.

Samråd og medvirkningsprosess:

Ingen av grunneierne i området har hatt merknader til oversendt materiale. Både planprogram og planforslag har vært oversendt til vurdering. Fagmyndigheter har fått varsel 2 ganger, og har således gitt nyttige innspill til utarbeidelsen. Regulant har avklart reguleringsplan med Statens vegvesen i forhold til tilpasning til foreliggende plan for ny RV714, og for avkjørselsforhold til eksisterende RV714.

Planstatus:

Området er ikke regulert, men berøres av forslag til reguleringsplan for ny RV714 som er under behandling. I kommuneplanens arealdel er område avsatt til LNF-område uten bestemmelser om utbygging.

Planprogram:

Med bakgrunn i at området ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, og forhåndsuttalelsene viste at det måtte foretas nærmere vurderinger i planarbeidet. Som følge av overgangen til ny plan- og bygningslov, ble det således besluttet å utarbeide et planprogram i hht. plan- og bygningslovens § 4-1 og 12-9. Planprogrammet var utlagt til offentlig ettersyn og høring i perioden 24.06 – 10.08.09, og fastsatt av Snillfjord kommunestyre i K-sak 43/08.

Behov for konsekvensutredning:

Det vil ikke være krav til konsekvensutredning av virkningene av reguleringsplanen, jfr. vedlegg til forskrift om konsekvensutredninger.

Dersom det gjennom arbeidet framkommer opplysninger/tiltak/utslipp som kan være i konflikt med viktige miljøverdier, bør det utarbeides en analyse og vurdering av virkningene av tiltaket. Med bakgrunn i planprogrammet er det foretatt en kort vurdering av konsekvensene av planen i planbeskrivelsen. En kan ikke se at det framkommer opplysninger som skulle utløse behov for en utvidet konsekvensutredning i hht. forskriften.

Sammendrag av innspill:

Som nevnt har regulant bedt om forhåndsuttalelse til planarbeidet og Snillfjord kommune sendt ut forslag til planprogram til offentlig ettersyn og høring. Innspill ble framlagt for politisk nivå som vedlegg ved fastsetting av planprogram, og refereres derfor ikke nærmere her.

Planforslaget:

Planforslaget viser område for industri, kjøreveg, annen veggrunn (grøntarealer) samt et område for vegetasjonsbelte/skjerming/beite. Videre er det for områder merket A, B og C lagt

inn rekkefølgebestemmelser i forhold til utnyttelse. Dette med bakgrunn i at disse områdene inngår i eller erstatter arealer i reguleringsplan for RV714.

Planforslaget er noe justert i forhold til tidligere skisser, blant annet er skog sør for planområdet holdt utenfor, et forholdsvis fint høydedrag i området er beholdt som vegetasjonsskjerming for å redusere virkningene av utbyggingen, og en har redusert lengden av hovedvegen inn i området.

Selv om planområdet er trukket justert slik at det ikke i like stor grad berører plantet skog, har regulant foreslått at infiltrasjonsanlegg for avløpsvann bygges i dette området. Dette vil medføre at noe skog vil måtte fjernes for å gjøre plass til anlegget, jfr. prinsippskisse vann- og avløp.

Før Kystplan oversendte planforslaget til Snillfjord kommune, har Jan Rune Berdal, som leder av Snillfjord næringsforening hatt planen til gjennomsyn, uten at dette har avstedkommet noen vesentlige kommentarer.

Interne høringer:

Planforslaget er forelagt alle enhetsledere i kommunen, som har diskutert dette med sine fagpersoner. Følgende uttalelser er mottatt:

Helse- og sosialtjenesten:

Ingen merknader, men påpeker at det er vanskelig å uttale seg konkret når en ikke vet hvilken type industri som etableres. Hensyn til støy, vann og avfall er viktige problemstillinger som synes godt ivaretatt i planforslaget.

Næringskonsulent:

Ingen kommentarer på nåværende stadie.

Oppvekst og fritid:

Ingen kommentarer.

Økonomi:

Ingen kommentarer.

Jord og skogbruk, miljø:

Saksbehandler har ingen kommentarer ut over det som har framkommet tidligere i planprosessen, jfr. forhåndsuttalelse og planprogram.

Vurdering:

Planforslaget vurderes å være i tråd med tidligere forhåndsuttalelser og planprogram for reguleringsplanen. Sammen med planbeskrivelsen som nå foreligger synes derfor ulike sider ved arealbruken å være tilstrekkelig utredet.

En vil på denne bakgrunn anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring slik det foreligger i hht. bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-10.

I forhold til vann- og avløpsløsninger i området vil saksbehandler overfor politisk nivå påpeke at det må foretas nærmere utredninger før en utbygging i området kan igangsettes. Området

må sikres drikkevann- og avløpsforhold som ivaretar kravene i gjeldende lover og forskrifter. Som Rambøll skriver i sitt notat, må det foretas prøveboringer, kapasitet og kvalitet må kartlegges. Ut fra dette kan en planlegge og prosjektere vann- og avløpssystemene nærmere, eksempelvis renseprosesser, ledningsnett, pumpestasjoner, høydebasseng, etc.

Når plan for avløpsanlegg foreligger, må det søkes utslippstillatelse for spillvann.

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 å legg forslag til reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 ut til offentlig ettersyn og høring.

Plandokumentene består av:

- Reguleringsbeskrivelse datert 23.09.09
- Planbestemmelser datert 23.09.09
- Plankart datert 23.09.09
- Vann- og avløpsskisse datert 23.09.09

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 17.11.2009
Sak: 164/09

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN FOR
INDUSTRIOMRÅDE PÅ EIENDOMMEN GNR. 83 BNR. 2
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune ved utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 å legg forslag til reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 ut til offentlig ettersyn og høring.

Plandokumentene består av:

Reguleringsbeskrivelse datert 23.09.09

Planbestemmelser datert 23.09.09

Plankart datert 23.09.09

Vann- og avløpsskisse datert 23.09.09

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1467-41

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN SNILDALSSÆTRA INDUSTRIOMRÅDE- GNR. 83 BNR. 2 2. GANGSBEHANDLING I PLANUTVALGET

Saksdokumenter:

<u>I mappe:</u>	<u>Vedlagt:</u>
Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 23.09.09	1
Planbestemmelser datert 23.09.09	2
Reguleringsplankart datert 23.09.09	3
Samlet saksframstilling FSK-sak – 164/09	4
IB datert 27.11.09 fra Statens Vegvesen, Region Midt	5
IB datert 07.12.09 fra Sør-Trøndelag fylkeskommune	6
IB datert 06.01.10 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	7
IB datert 11.01.10 fra Norges Vassdrags og energidirektorat (NVE)	8
Situasjonsskisse med byggegrense fra veg inntegnet.	9
Øvrige dokumenter i saksmappe 08/1467	
<u>Øvrige:</u>	
Kommuneplanens arealdel	
Plan- og bygningsloven	
Jordloven	

Saksopplysninger:

Formannskapet gjorde i sak 164/09 følgende enstemmige vedtak:

” Snillfjord kommune ved utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 å legg forslag til reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 ut til offentlig ettersyn og høring.

Plandokumentene består av:

Reguleringsbeskrivelse datert 23.09.09

Planbestemmelser datert 23.09.09

Plankart datert 23.09.09

Vann- og avløpsskisse datert 23.09.09”

Det vises for øvrig til planforslag og saksframlegg for FSK-sak 165/09.

Behandling av høringsuttalelser og vilkår for egengodkjenning:

I hht. plan- og bygningslovens § 12-9 ble planen den 26.11.09 lagt ut i 6 uker til offentlig ettersyn og høring. Planforslaget ble oversendt alle berørte fagmyndigheter, mens berørte grunneiere og gjenboere ble spesielt varslet. Planen ble også kunngjort ved annonse i Adresseavisen og på kommunens hjemmeside. Ved høringsfristens utløp den 11.01.2010 var det mottatt 4 høringsuttalelser til planforslaget.

Berørte statlige og regionale organer har etter plan- og bygningslovens § 5-4 til 5-6 myndighet til å fremme innsigelser til planforslag for de myndighetsområder de har ansvar for. Dersom en fagmyndighet stiller vilkår for egengodkjenning, kan skal kommunen enten ta denne til følge, alternativt skal det foretas mekling mellom partene.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, treffer kommunen planvedtak og sender planen og innsigelsen med meklers tilrådning til departementet. Departementet avgjør da om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Høringsuttalelser:

I det etterfølgende gis et kort resyme av mottatte høringsuttalelser, samt administrasjonens vurdering av disse. Høringsuttalelser følger vedlagt dette saksframlegg som dokument 5-8.

Statens vegvesen, Region Midt, brev av 27.11.09

- Veglovens bestemmelse om generell byggegrense 50 meter fra riksveg må overholdes fram til ny RV714 er ferdigstilt i området.
- Byggegrense må fremgå av plankart
- Endringer som planen medfører i forhold til plan for RV714 blir ikke innarbeidet i reguleringsplan for RV714 Stokkhaugen – Melvatnet.

Vilkår for egengodkjenning:

Byggegrense på 50 meter mot riksvegens midte må vises i planen.

Administrativ vurdering:

Saksbehandler har laget en skisse som viser hvor byggegrensen på 50 meter vil gå gjennom planområdet (vedlegg 9). Som en ser vil en del av området avsatt til industriformål ikke være utbyggbar som følge av byggegrensen. Det gjøres oppmerksom på at deler av denne sonen likevel kan utnyttes til for eksempel parkeringsplasser og annet utomhusareal.

I og med at reguleringsplan for RV714 forbi Snildalssætra ble vedtatt i kommunestyresak 59/09, vil reguleringsplanen for Snildalssætra industriområde bli gjeldende foran tidligere vedtatt plan. Dette medfører at rekkefølgebestemmelsene i plan for Snildalssætra trår i kraft når denne er vedtatt.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 07.12.2009

- det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Liten risiko for å komme i konflikt med slike.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Administrativ vurdering:

Ingen nærmere vurdering.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 06.01.2010

- tilrår at område mellom RV714 og eksisterende driftsveg, i alt ca. 15 da tas ut av planen. Dette som følge av at området består av veksterlig skog som bidrar med CO₂-binding.
- uheldig at det legges ut nye næringsarealer uten at dette er vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel, slik at en kunne foreta en helhetlig og langsiktig vurdering av hvor det i kommunen er ønskelig å etablere industri og annen næringsvirksomhet.
- Vedlagte støyrapport har beregnet støy fra RV714. Dette har ikke relevans for omsøkte tiltak. Støynivået fra industri bør beregnes etter nordisk beregningsmetode for industristøy. Det må derfor inn i rekkefølgebestemmelsene at det må utføres støyberegninger av omsøkte tiltak og eventuelle støydempende tiltak må etableres før ferdigattest.
- det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8 eller § 9 for eventuell forurensende aktivitet.
- Vurdering av risiko- og sårbarhet i planbeskrivelse vurderes å være tilstrekkelig opp mot naturfarer i området.
- Det må innarbeides en bestemmelse som forutsetter at det skal gjennomføres en ROS-analyse knyttet til den enkelte industrietablering, med henblikk på menneske- og virksomhetsbaserte farer relatert til type industri.

Vilkår for egengodkjenning:

- Det må legges inn krav om risiko- og sårbarhetsanalyse i reguleringsbestemmelsene, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.
- Det må inn en rekkefølgebestemmelse om at det må utføres støyberenginger av omsøkte tiltak og at eventuelle støydempende tiltak må etableres før ferdigattest. Nordisk beregningsmetode for industristøy skal benyttes.
- Det må inntas en reguleringsbestemmelse som sikrer at det ikke gjennomføres aktivitet på området som kan medføre fare for forurensing uten at det er gitt egen utslippstillatelse etter forurensningslovens §§ 8 eller 9.

Administrativ vurdering:

Når det gjelder tilrådingen om å ta ut ca. 15 da. av planen som følge av at området består av veksterlig skog som bidrar til å binde CO₂, vil saksbehandler her påpeke at det samme område i reguleringsplan for RV714 var ute på høring i 2009, da med forslag om å bruke

området som midlertidig riggplass og massedeponi. Det var riktignok forutsatt at når vegen er ferdigbygd, skulle området tilbakeføres til landbruksformål, men en slik bruk ville medført at tilplantet skog ville bli hogd. Skogbruksfaglig saksbehandler i kommunen har ikke hatt merknader til at området ble tatt i bruk til massedeponi/riggplass eller til industri ved interne høringer i kommunen.

Gjennom kommuneplanens arealdel er det, som Fylkesmannen skriver, ikke vurdert å legge ut et område for industriformål ved Snildalssætra. Bakgrunnen for dette, er at innspill til arealdelen ble innhentet i sist i 2004, mens ideen og interessen for et industriområde ved Snildalssætra oppsto i 2008. En har gjennom planbeskrivelsen laget en redegjørelse for hvorfor Snildalssætra er så godt egnet for formålet, blant annet mht. sentral beliggenhet i forhold til arbeidskraft og transport, men også i forholdt til nærheten til Orkanger og industrimiljøet der.

Det er klart at ved utlegging av et så vidt stort område til industriformål ved Snildalssætra, må kommunen i sin framtidige planlegging søke å få lokalisert nye etableringer innefor dette området. En kan ikke påregne at det i framtiden vil bli åpnet for å ta i bruk nye områder til industriformål, uten at eksisterende industriområder er utnyttet. Saksbehandler ser imidlertid at en ved å regulere området på Snildalssætra kompletterer kommunens tilbud, ved at en har områder for industriformål sjønært i Sundeområdet, mens Snildalssætra vil ligge nærmere markedet for mer teknisk industriproduksjon.

Når det Fylkesmannens vilkår mht. støy målinger, anser saksbehandler at dette vilkåret bør tas til følge. Dersom en får etablering av støyende industri innenfor området, kan dette være til hinder for mer støyømfintlig produksjon. At kommunen som bygningsmyndighet har kjennskap til støybildet i området kan da være avgjørende i forhold til at de riktige vilkårene settes i forhold til støydepemde tiltak. Det foreslås derfor å endre pkt. 1.1.8 i reguleringsbestemmelsene til følgende:

1.1.8 Før byggetillatelse innenfor område regulert til industri gis, skal det foreligge støyberegning i hht. Nordisk beregningsmetode for industristøy. Dersom virksomheten medfører at støybelastningen overskrider grenseverdiene i retningslinjen T-1442, skal støybegrensende tiltak inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Støybegrensende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

I hht. forurensingslovens § 7 må ingen ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensing uten at det er lovlig etter §§8 og 9 i loven, eller tillatt etter vedtak i medhold av lovens § 11. Pr. i dag kjenner en ikke til hvilke bedrifter som kommer til å etablere seg innenfor området. For enkelte bedrifter vil det være tilstrekkelig å ha tilgang på sanitæranlegg, mens for andre kan det være krav om tiltak for å hindre utslipp både til jord, vann og luft. Dette må vurderes i det enkelte tilfelle. Kravene til eventuelle utslipp framgår av forurensingsloven og forskrifter til denne. Kommunen som planmyndighet skal påse at dette etterfølges, og en finner det da riktig at Fylkesmannens vilkår innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Siste setning i reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.1.7 foreslås endret til følgende:

1.1.7 ... For etablering av virksomhet som kan medføre fare for forurensing, skal det innhentes utslippstillatelse i hht. forurensingslovens §§ 8 og 9.

Som tidligere nevnt, har ikke Snillfjord kommune i dag oversikt over hvilke typer bedrifter som kan komme til å etablere seg innenfor området. Dette medfører at en eksempelvis kan få bedrifter som har behov for lagring av drivstoff, kjemikalier, trykkflasker etc. Det er alltid en viss risiko ved lagring av slike materialer, og kommunen som planmyndighet skal påse at en ved etablering ikke gir tillatelser som kan være til fare for menneske eller virksomheter, uten at det foretas tiltak for å redusere faren og konsekvensene av slike uhell. Fylkesmannen har derfor i medhold av plan- og bygningslovens § 4-3 stilt vilkår om at det foretas Risiko- og sårbarhetsanalyser slik at en kan vurdere om etablering er tilrådelig, eventuelt avdekke nødvendige tiltak. Saksbehandler vil tilrå at fylkesmannens vilkår tas til følge, og at en får inn en ny bestemmelse 1.9 som følgende:

1.1.9 Ved utbygging eller vesentlig endring av drift i eksisterende bebyggelse, skal det foretas en analyse av risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) ved etablering av den enkelte virksomhet. Dersom analysen avdekker menneske eller virksomhetsbaserte farer, herunder brann, eksplosjon, utslipp etc, skal det ikke gis tillatelse til etablering, uten skadereduserende tiltak. Skadereduserende tiltak skal godkjennes av aktuell fagmyndighet. Skadebegrensende tiltak skal framgå av søknad om tillatelse til tiltak, og være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

Tidligere pkt. 1.9 foreslås således omgjort til pkt. 1.10

Forslaget til nye bestemmelser er oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til vurdering pr. e-post den 22.01.09. I e-post av 26.01.10 bekrefter saksbehandler hos Fylkesmannen at de ikke vil ha vilkår til egengodkjenning av planen dersom overnevnte bestemmelser innarbeides i planen før sluttbehandling. Brev om dette vil foreligge i løpet av uke 5 og kan fremlegges i møtet den 09.02.10.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 11.01.2010

- kommunen må sørge for at det gjennomføres tiltak for å hindre forverrede flom- og erosjonsforhold i vassdraget nedstrøms pga. endret arealbruk og overflateavrenning.
- uttak av grunnvann må behandles etter vannressursloven § 8 om konsesjonsplikt.

Vilkår for egengodskjenning: Ingen

Administrativ vurdering:

Dersom området nedbygges, og store områder får fast dekke/grusdekke, vil dette medføre at store deler av nedbøren vil avrenne fra området enn i dag, hvor overflatevann i stor grad tas opp i stedlige masser og transporteres over lang tid ut i vassdrag. Snildalselva er stedvis en flomutsatt elv, og det vil derfor være viktig å etablere overvannssystemer som gjør at overflatevann bruker lang tid ut i vassdraget. Av tiltak som kan gjøres er da eksempelvis å lede overflatevannet ut i områder som kan magasinere økte vannmengder, bevaring av stedlig vegetasjon og masser, lokal håndtering innenfor planområdet gjennom beplantning, etc. Dette må det tas høyde for når prosjektering av industriområdet igangsettes.

Når det gjelder uttak av grunnvann, har Rambøll AS anbefalt at dette gjøres i grusavsetninger nede ved Snildalselva. Det er pr. i dag ikke igangsatt prosjekteringsarbeid for dette, og en har ikke dimensjonert hvor stort et vannverk bør være. Det er imidlertid klart at dersom det

etableres vannkrevende industri, bør kapasiteten på et vannverk sannsynligvis være dimensjonert for minimum 150 – 200 m³. pr. døgn. Når en har klarlagt hvilke type bedrifter som sannsynligvis etableres, må en derfor dimensjonere vannverket, og søke om konsesjon til NVE før en igangsetter videre prosess med å få godkjent vannforsyningen i hht. drikkevannsforskriftens bestemmelser.

Det gjøres ingen endring i planforslaget i forhold til NVE`s uttalelse, men kommunen som plan og bygningsmyndighet har et ansvar for å påse at utbygger treffer tiltak for å etterkomme NVE`s merknader.

Vurdering:

Ut i fra de mottatte høringsuttalelser og vilkår for egengodkjenning, er det ikke kommet avgjørende merknader som medfører at en ikke bør slutføre prosessen med å få godkjent forslaget til reguleringsplan for Snildalssætra industriområde.

Vilkår som er satt, er i tråd med gjeldende lover og forskrifter, og saksbehandler kan ikke se at disse vilkårene vil være av avgjørende betydning for en realisering av industriområdet. En derfor anbefale at vilkårene for egengodkjenning tas til følge, og at endringene innarbeides i reguleringsplanen

Rådmannens innstilling:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker tar vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 til følge, og gjør følgende endring i reguleringsplanen før sluttbehandling i kommunestyret:

Reguleringsbestemmelser:

1.1.7 *Siste setning erstattes med følgende:* For virksomhet som kan medføre fare for forurensing, skal det innhentes utslippstillatelse i hht. forurensingslovens §§ 8 eller 9.

1.1.8 *Tidligere bestemmelse utgår, ny bestemmelse:* Før byggetillatelse innenfor område regulert til industri gis, skal det foreligge støyberegning i hht. Nordisk beregningsmetode for industristøy. Dersom virksomheten medfører at støybelastningen overskrider grenseverdiene i retningslinjen T-1442, skal støybegrensende tiltak inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Støybegrensende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

1.1.9 *Ny bestemmelse:* Ved utbygging eller vesentlig endring av drift i eksisterende bebyggelse, skal det foretas en analyse av risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) ved etablering av den enkelte virksomhet. Dersom analysen avdekker menneske eller virksomhetsbaserte farer, herunder brann, eksplosjon, utslipp etc, skal det ikke gis tillatelse til etablering, uten skadereduserende tiltak. Skadereduserende tiltak skal godkjennes av aktuell fagmyndighet. Skadebegrensende tiltak skal framgå av søknad om tillatelse til tiltak, og være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

Tidl. pkt. 1.1.9 – gis pkt. 1.1.10.

Reguleringsplan – kart

- byggegrense 50 m fra senterlinje eksisterende RV714 legges inn i plankart og tegnforklaring.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 09.02.2010
Sak: 23/10

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN SNILDALSSÆTRA
 INDUSTRIOMRÅ... BNR. 2 2. GANGSBEHANDLING I
 PLANUTVALGET**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker tar vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 til følge, og gjør følgende endring i reguleringsplanen før sluttbehandling i kommunestyret:

Reguleringsbestemmelser:

1.1.7 *Siste setning erstattes med følgende:* For virksomhet som kan medføre fare for forurensing, skal det innhentes utslippstillatelse i hht. forurensingslovens §§ 8 eller 9.

1.1.8 *Tidligere bestemmelse utgår, ny bestemmelse:* Før byggetillatelse innenfor område regulert til industri gis, skal det foreligge støyberegning i hht. Nordisk beregningsmetode for industristøy. Dersom virksomheten medfører at støybelastningen overskrider grenseverdiene i retningslinjen T-1442, skal støybegrensende tiltak inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Støybegrensende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

1.1.9 *Ny bestemmelse:* Ved utbygging eller vesentlig endring av drift i eksisterende bebyggelse, skal det foretas en analyse av risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) ved etablering

av den enkelte virksomhet. Dersom analysen avdekker menneske eller virksomhetsbaserte farer, herunder brann, eksplosjon, utslipp etc, skal det ikke gis tillatelse til etablering, uten skadereduserende tiltak. Skadereduserende tiltak skal godkjennes av aktuell fagmyndighet. Skadebegrensende tiltak skal framgå av søknad om tillatelse til tiltak, og være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

Tidl. pkt. 1.1.9 – gis pkt. 1.1.10.

Reguleringsplan – kart

- byggegrense 50 m fra senterlinje eksisterende RV714 legges inn i plankart og tegnforklaring.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold
Arkivsaksnr.: 08/1467-42

Arkiv: L12

REGULERINGSPLAN SNILDALSSÆTRA INDUSTRIOMRÅDE- GNR. 83 BNR. 2 SLUTTBEHANDLING

Saksdokumenter:

Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 23.09.09
Planbestemmelser datert 23.09.09, sist revidert 09.02.10
Reguleringsplankart datert 23.09.09, sist revidert 09.02.10
Vann og avløpsplan datert 23.09.09
Samlet saksframstilling FSK-sak – 164/09
Samlet saksframstilling FSK-sak 23/10
Øvrige dokumenter i saksmappe 08/1467

Øvrige:

Kommuneplanens arealdel
Plan- og bygningsloven
Jordloven

Vedlagt:

1
2
3
4
5
6

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, gnr. 83 bnr. 2 ble av planutvalget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring i sak 164/09.

Planen lå ute til offentlig ettersyn og høring i 6 uker i perioden 26.11.09 – 11.01.10. Det ble mottatt 4 høringsuttalelser, hvorav det ble gitt 4 vilkår for egengodkjenning av planen:

Ved 2. gangs behandling av reguleringsplanen i planutvalget den 09.02.09 ble det gjort følgende vedtak:

”Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker tar vilkår for egengodkjenning av reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2 til følge, og gjør følgende endring i reguleringsplanen før sluttbehandling i kommunestyret:

Reguleringsbestemmelser:

1.1.7 Siste setning erstattes med følgende: For virksomhet som kan medføre fare for forurensing, skal det innhentes utslippstillatelse i hht. forurensingslovens §§ 8 eller 9.

1.1.8 Tidligere bestemmelse utgår, ny bestemmelse: Før byggetillatelse innenfor område regulert til industri gis, skal det foreligge støyberegning i hht. Nordisk beregningsmetode for industristøy. Dersom virksomheten medfører at støybelastningen overskrider grenseverdiene i retningslinjen T-1442, skal støybegrensende tiltak inngå i søknad om tillatelse til tiltak. Støybegrensende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

1.1.9 Ny bestemmelse: Ved utbygging eller vesentlig endring av drift i eksisterende bebyggelse, skal det foretas en analyse av risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) ved etablering av den enkelte virksomhet. Dersom analysen avdekker menneske eller virksomhetsbaserte farer, herunder brann, eksplosjon, utslipp etc, skal det ikke gis tillatelse til etablering, uten skadereduserende tiltak. Skadereduserende tiltak skal godkjennes av aktuell fagmyndighet. Skadebegrensende tiltak skal framgå av søknad om tillatelse til tiltak, og være gjennomført før ferdigattest for tiltaket gis.

Tidl. pkt. 1.1.9 – gis pkt. 1.1.10.

Reguleringsplan – kart

- *byggegrense 50 m fra senterlinje eksisterende RV714 legges inn i plankart og tegnforklaring. ”*

Plankart og bestemmelser er så revidert opp i hht. vedtak, og fremlegges nå for kommunestyret for egengodkjenning i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Vurdering:

Det framgår av saksframstilling og protokoll for planutvalgssak 164/09 og 23/09 hvilke innspill og vurderinger som er gjort i saken. Disse følger vedlagt.

Saksbehandler ser ingen grunn til å uttype dette videre, og innstiller på at kommunestyret egengodkjenner reguleringsplanen slik den nå foreligger:

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjenner Snillfjord kommunestyre reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2.

Planen består av følgende dokumenter:

Reguleringsbeskrivelse datert 23.09.09

Reguleringsbestemmelser datert 23.09.09, sist revidert 09.02.2010

Plankart datert 23.09.09, sist revidert 09.02.2010.

Vann- og avløpsplan, datert 23.09.2010.

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret

Møtedato: 18.02.2010

Sak: 4/10

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/1467

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: REGULERINGSPLAN SNILDALSSÆTRA
INDUSTRIOMRÅ... BNR. 2 SLUTTBEHANDLING**

Behandling:

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjenner Snillfjord kommunestyre reguleringsplan for Snildalssætra industriområde, del av eiendommen gnr. 83 bnr. 2.

Planen består av følgende dokumenter:

Reguleringsbeskrivelse datert 23.09.09

Reguleringsbestemmelser datert 23.09.09, sist revidert 09.02.2010

Plankart datert 23.09.09, sist revidert 09.02.2010.

Vann- og avløpsplan, datert 23.09.2010.

