

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	12.06.2018
	Kommunestyret	13.09.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo
Arkivsak: 2018/444
Dato: 24.05.2018

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbeskrivelse
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 ROS- analyse Skavelmyra industriområde

Reguleringsplan for Skavelmyra industriområde

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret framlagte detaljregulering for Skavelmyra næringsområde med rådmannens foreslåtte endringer.
 - a) Næringsområdet gis en utnyttelsesprosent på 50 BYA.
 - b) Reguleringsbestemmelsenes § 3.2 endres til «Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldene forskrifter, samt vilkår etter loven».
2. Vedtaket kunngjøres i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppsummering:

Ved at masseuttaket på Balstad er lukket er det behov for ett nytt sentrumsnært uttak. Statens vegvesen har vist stor interesse for Skavelmyra vedr. steinmasser til fergekaiutvidelsen på Rørvik. Dette ut fra beliggenhet, god adkomst, tilstrekkelig areal til riggområde samt utbygd infrastruktur.

Oppsummert er Skavelmyra velegnet til masseuttak, ikke minst mht. en framtidig utbygging i Vanvikan og omegn, samt at det rommer steinmasser til flere års drift.

Etter avsluttet uttak blir området en del av et større næringsområde som ligger sentralt til mht. til fv. 715 og kommunikasjonsknutepunktene Rørvik og Vanvikan.

Saksutredning

Forslagsstiller er Skavelmyra eiendom/v Brynjar Balstad. Planforslaget er utarbeidet av Hans Killingberg, tidligere Leksvik kommune.

Planprosess.

Det ble avholdt oppstartsmøte den 26.06.2017.

Oppstart ble varslet i Fosna-Folket og inntatt på kommunens hjemmeside den 30.06.2017.

Overordnet myndighet og andre interessenter ble varslet i eget skriv den 27.06.2017. Deres uttalelser er tatt inn i reguleringsbeskrivelsen.

Forslag til reguleringsplan skal behandles etter PBL §§ 12 -14 og 12 -10, offentlig ettersyn. Ettersynet foregikk i perioden 02.01.2018 – 11.02.2018

Forhold til overordnet lovverk.

I.h.t. Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i samme lov §§ 8 -12 legges til grunn og vurderes særskilt før offentlig vedtak treffes.

Som en del av planen er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse samt konsekvenser av tiltaket

Bakgrunn:

Det er nå flere større byggeprosjekter i Vanvikan og Rissa. Det er satt i gang arbeid med å endre ferjehavna i Rørvik og det bygges ny gang og sykkelveg fra Ratvikdalen til Vollakrysset inkl. park and rideplass. Arbeidet med å revidere kommunedelplanen for Vanvikan er startet og her innbefattes ny tom til både videregående skole, barne-/ungdomsskole samt barnehage. I tillegg skal det utarbeides en sentrumsplan samt boligplan. Dette betinger god tilgang på steinmasser. Eksisterende steinbrudd på Balstad, gbnr. 118/1 skal avsluttes og etter som Statens vegvesen måtte ha tilsagn på masser relativt raskt i vår til utbygginga på Rørvik ble Skavelmyra vurdert som det beste alternativet ut fra at industriområdet Skavelmyra hadde god tilgang på fjellmasser og topografi som gjorde en utbygging enkel, med tilstrekkelig areal til rigging, sortering av steinmasser, gode atkomstforhold samt at etterbruken av området blir næringsareal tilknyttet det øvrige næringsområdet. Utvidelsesområde er mot vest og består av grunnlent skogsmark. Ved en utbygging i Vanvikan sentrum, som medfører endret arealbruk betinger et steinuttak i nærheten.

I 1981 da reguleringsplanen for Skavelmyra industriområde ble utarbeidet, var det en vekst i industrietableringer i Vanvikan, og Skavelmyra ble den gangen vurdert som et alternativt industriområde sammen med Seter. I dag er situasjonen en annen og behovet for industriareal mindre. Av den grunn har en valgt bl.a. å omregulere Skavelmyra til næringsområde for at flere aktiviteter kan samles der. Innen næringsformålet er det også tillatt med industribygg, hvis behovet skulle oppstå.

Planområdet.

Planområdet er 56 daa, hvorav utvidelsen er 16 daa og berører i sin helhet eiendommen gbnr. 315/1. Øvrige berørte eiendommer er:

Gbnr. 315/145, 315/192, Skavelmyra eiendom.

Gbnr. 315/ 157, Kimo snekkerbedrift.

Berørte planer. Planområdet omfattes av reguleringsplanen for Skavelmyra industriområde, vedtatt 1981. Kommunedelplanen for Vanvikan LNF- områdesone sone 1, streng holdning, vedtatt 1989

Naturmangfold og miljø.

Planforslaget berører Fagerlibekken i østre del av området. På grunn av rikt naturmangfold langs gråorbekker, er det regulert et landbruksområde langs bekken.

Kulturminner.

Det er registrert en hulvei innen søndre del av området. Denne er det søkt riksantikvaren om frigivelse av. Ut over dette har en ikke noen lokalkunnskap om fornminner innen området.

Grunnforhold.

Området består i all hovedsak av berggrunn samt noen områder med moreneavsetning på fjellgrunn.

Infrastruktur- vann og avløp.

Innenfor planområde er det offentlig avløpsanlegg med koplingskummer. Forbruksvann dekkes gjennom Vanvikan Vassverk.

Energiforsyning.

Området er tilsluttet NTE.

Vegatkomst.

Atkomsten skjer fra FV. 715 og KV. Krekvegen

Endringer/ konsekvenser som flg. av planforslaget

Planforslaget består av flg. Reguleringsformål (tallene i parentes viser til arealformålskode). Bebyggelse og anlegg.

M/N.

1. Masseuttak stein (1201)
2. Byggeområde for industri/næringsbygg (1340/1300)
3. Planumshøyde næringsplass 151 m.o.h.

N.

1. Byggeområde for industri/næringsbygg (1340/1300)
2. Planumshøyde næringsplass 155 m.o.h.

Samferdsel og teknisk infrastruktur.

1. Kv. Krekveien
2. Internveger

LNFR- område

1. L området langs Fagerlibekken
2. L « « Krekveien

Relevante temaer.**Trafikksikkerhet.**

Atkomsten til Skavelmyra industriområde skjer fra fv. 715, gjennom en godkjent avkjørsel etablert gjennom opprusting av fv 715 i 2013 med eget avkjøringsfelt. Området har fartsgrense til 80 km/t og siktforholdene er gode.

Støy og luftkvalitet knyttet til periodisk drift av masseuttaket.

På grunn av arealets størrelse og lavt konfliktnivå har en vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning, ut over en vurdering av støy og støv vedr. periodevis drift av steinuttaket. Støykravet skal være i samsvar med gjeldende bestemmelser for grenseverdi jfr. 1442/16 KLD, samt M-128. Luftkvaliteten er vurdert ut fra T -1520. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 420 meter sør/øst for masseuttaket innen Korpanområdet.

Innen området mellom masseuttaket og boligområdet er det skogsmark med tett bestand av granskog.

I forbindelse med utbedring av fv 715 opp Vanvikbakkene ble det bygget støyskjerm forbi det aktuelle boligområdet. Ut fra at masseuttaket ligger ca. 420 meter fra nærmeste bolig, oppsatt støyskjerm for trafikken langs fv 715 samt at området har en tett bestand av granskog, vil dette medvirke til at støyen fra masseuttaket ligger godt innenfor grensen for tiltak for oppholdsarealer utendørs på 55 dBA og at luftkvaliteten ligger innenfor akseptabel norm.

Geotekniske forhold, jordskred.

Geologien er moreneavsetninger og berglendte områder. På grunn av topografien anser en faren for skred og flom som meget liten.

Havheving fram mot år 2100.

Området ligger 151 moh.

Innen høringsfristen var det innkommet 4 uttalelser: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, brev av 21.12.2017.

Landbruk.

De er positiv til en etablering av masseuttak for stein med etterbruk som næringsområde og at det er søkt løsning der man unngår bruk av jordbruksarealer.

For å sikre en effektiv arealbruk anbefaler di at det tas inn minimumskrav til arealutnyttelse i bestemmelsene.

Rådmannens vurdering:

Det er viktig som landbruksavdelingen påpeker at en fastsetter en utnyttelsesgrad som bidrar til effektiv bruk av næringsarealene inne Skavelmyra industriområdet. Utnyttelsesgraden vil bli inntatt i bestemmelsene og rådmannen foreslår BYA 50 %.

Miljøvernavdelingen.

De minner om at bestemmelsene i forurensingsforskriften kapittel 30, og tilrår at krav i denne forskrift tas inn som reguleringsbestemmelse. Fylkesmannens er myndighet etter denne forurensingsregelverket, kommunen er myndighet etter plan- og bygningsloven. Dersom forurensingsbestemmelsene tas inn i planen, får kommunen myndighet til å håndtere eventuelle klager og konflikter selv om disse kan løses lokalt. Drift av pukkverk skal forhåndsmeldes til Fylkesmannen på eget skjema.

Rådmannens vurdering:

Kapittel 30 i forurensingsforskriften omhandler forurensing fra pukk, grus, sand og singel. Virkeområder er skjerming mot innsyn, støvdempende tiltak, utslipp av støv, utslipp til vann, støv, støv fra sprengning, Måling og beregning av utslipp, journalføring og meldeplikt.

Forurensingsforskriftens kapittel 30 er en kompleks forskrift som krever solid kunnskap og kompetanse. I dag finnes ikke denne kompetansen i kommunen og ressursbruken i slike saker virker relativt stor. Ut fra en helhetsvurdering når en ser hvilke oppgaver som allerede er lagt til miljøetaten kan en vanskelig se for seg en forvaltning av kapittel 30 innen dagens ressurstilgang.

Etter som det er fylkesmannens miljøvernnavdeling som har ansvaret for denne forvaltningen, tilrår rådmannen at de fortsatt har denne knyttet til Indre Fosen kommune.

Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til planforslaget fra de øvrige fagområder.

Statens vegvesen, brev av 12.01.2018.

Atkomsten til fv. 715 skal skje via Kv. Krekveien og denne er i tråd med nyanlegget i Vanvikbakkene for noen år siden, så ut fra dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Direktoratet for mineralforvaltning, brev av 26.01.2018.

De minner om at det er uheldig om reguleringsbestemmelsene gis på en slik måte at de binder opp drifta og avslutningen av massetaket. En driftsplan er et dynamisk verktøy for tiltakshaver, og skal kunne endres i takt med løpende bergfaglige vurderinger og andre driftsrelaterte forhold. Reguleringsbestemmelsene er imidlertid statiske, og må gjennom en ny behandling ved behov for endring, eventuelt at tiltakshaver søker om dispensasjon fra bestemmelsene som er i konflikt med planen.

DMFs faglige råd er at bestemmelsenes §3.2 Steinbrudd blir endret. Henvisninger til hva en driftsplan skal inneholde følger mineralloven. DMF foreslår følgende formulering.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldene forskrifter, samt vilkår etter loven.

De minner ellers om at det i reguleringsplanen er satt av tilstrekkelig grunn for sikringstiltak og tilsyn og vedlikehold av disse.

Om nødvendig må det legges opp til skjerming av uttaksområdet ut fra innsyn fra boliger og verdselsårer og foreslår vegetasjonsskjerm.

Rådmannens vurdering

Med hensyn til DMFs faglige råd til bestemmelsene § 3.2. vil disse bli endret i tråd med forslaget.

Når det gjelder skjerming for innsyn er det viktig at eksisterende vegetasjon blir bevart.

Behandling i trafikkfaglig råd, 07.02.2018.

TFR foreslår at regulering av friskssone i vegkrysset inne på planområdet.

Rådmannens vurdering.

Statens vegvesen har gjennom opprusting av Fv. 715 i Vanvikbakkene regulert en frisksone for Kv. Krekveien på 4 x 120 meter, slik at dette hensynet er ivaretatt gjennom reguleringsplan for 715 Vanvikan – Keiserås.

Vurdering.

Kommunen har arbeidet med å finne et tilstrekkelig stort område for steinuttak i Vanvikan etter som Balstad steinuttak skal lukkes. Framtidig utbygginger i Vanvikan vil medføre etterspørsel etter steinvarer. Kommunen har vurdert Skavelmyra som det framtidige steinbruddet ut fra flg. forutsetninger. Godkjent avkjørsel fra fv. 715, internveier, framlagt strøm, vann og avløpsnett, tilstrekkelig riggområde for sortering og knusing av fjell, brakkeriggområde, samt tilstrekkelig avstand til bebyggelse for at støy og luftkvaliteten skal

ligge under akseptabel norm. I tillegg har kommunen lagt vekt på å unngå bruk av jordbruksareal tilknyttet nytt steinuttak/næringsområde. Området ligger sør og vest for Kimo snekkerbedrift og er godt egnet og har et potensiale på ca. 180.000 m³ fast fjell.

Ved å tillate et steinuttak innen omsøkt område vil eksisterende næringsområde få en naturlig utvidelse og styrking i et lengre perspektiv.

Iht. Naturmangfoldloven er det sikret en vegetasjonssone langs Fagerlibekken for å ivareta artsmangfoldet i langs bekken.

Med hensyn til kulturminner har kommunen sendt en søknad til Riksantikvaren om frigivelse av hulveien som ligger i sør delen av feltet.

Høringsuttalelsene medfører ingen vesentlig endring av planforslaget, bortsett fra at rådmannen foreslår at næringsområdet gis en utnyttelsesprosent på 50% BYA, og at direktoratet for mineralforvaltning sitt faglige råd til bestemmelsene § 3.2. bli endret i tråd med forslaget.

Når det gjelder skjerming for innsyn er det viktig at eksisterende vegetasjon blir bevart.

Rådmannen mener at framlagte reguleringsendring for Skavelmyra Næringsområde ivaretar både hensynet til framtidige steinmasser til tiltak i Vanvikan og omland, godt tilrettelagt næringsareal samt at de mange ulike samfunnsinteressene også er i varetatt, spesielt de som er knyttet til biologisk mangfold og kulturminner.