

---

Oppdragsgiver: Rissa kommune  
Oppdrag: 531002 – Reguleringsplan for Ålmo næringsområde  
Dato: 2014-04-04  
Skrevet av: Birgit Hagen  
Kvalitetskontroll: Sissel Arctander

---

## REGULERINGSPLAN FOR ÅLMO NÆRINGSOMRÅDE



## INNHOLD

1	Bakgrunn.....	3
2	Planstatus - forholdet til gjeldende planer .....	5
3	Beskrivelse av planområdet .....	6
3.1	Beliggenhet .....	6
3.2	Stedets karakter .....	7
3.3	Grunnforhold .....	8
3.4	Naturverdier .....	10
3.5	Kulturminneverdier .....	10
3.6	Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi.....	11
3.7	Trafikkforhold .....	11
3.8	Annen infrastruktur .....	11
4	Samråds- og medvirkningsprosess .....	13
5	Behov og vurderte alternativer.....	15
6	Beskrivelse av planforslaget.....	19
6.1	Plandata.....	19
6.2	Planlagte arealbruksformål.....	19
6.3	Planlagte byggeområder .....	20
6.4	Planlagte samferdselsanlegg .....	21
6.5	Gjennomføring, rekkefølgekrav .....	21
7	Virkninger av planforslaget .....	22
7.1	Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet.....	22
7.2	Grunnforhold .....	22
7.3	Naturverdier .....	23
7.4	Kulturminneverdier .....	23
7.5	Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi.....	23
7.6	Trafikkforhold .....	24
7.7	Annen infrastruktur .....	24
7.8	Kostnader og utbyggingstakt.....	24
7.9	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) .....	25
8	Oppsummering, konklusjon .....	26
9	Vedlegg.....	27

## 1 BAKGRUNN

Planforslaget er innsendt 4.4.2014 av Asplan Viak AS, på vegne av Rissa kommune.

Rissa kommune ønsker å etablere brannøvelsesplass på det tidligere deponiområdet ved Ålmoen. Området er ikke regulert i dag, men satt av til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Aktuelle formål i planen er i all hovedsak næringsbebyggelse.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for næring: transport og renovasjon og brannøvningsplass for Trondheim Brann og redningstjeneste.

Det aktuelle området ligger i sin helhet i Rissa kommune.



Figur 1: Grovt kartutsnitt som viser områdets plassering i Rissa kommune (Kilde: Karttjeneste Rissa kommune).

### Liste over planmateriale

Følgende materiale følger planforslaget:

1. Plankart, datert 26.3.2014
2. Reguleringsbestemmelser, datert 4.4.2014
3. Planbeskrivelse, datert 4.4.2014
4. ROS-analyse, datert 4.4.2014
5. Kunngjøringsannonse og varslingsbrev, datert 20.11.2013.
6. Innkomne innspill og varslingsliste
7. Overordnede ledningsplaner, datert 13.12.2013
8. Notat: Forstudie av etablering brannøvelsesplass Ålmoen - Vurdering av behov for konsekvensutredning, datert 18.10.2012
9. Rapport: Miljøteknisk undersøkelse ved nedlagte Ålmoen avfallsplass, datert 10.1.2013.
10. Kartskisse: Forslag til byggplassering, fra forprosjekt, datert 21.3.2013.
11. Rapport: Cowi - Vurdering av risiko ved etablering av brannøvingsfelt, datert 4.3.2013
12. Forslag til ledningsplaner - forstudie av etablering brannøvelsesplass Ålmoen, datert 19.4.2013.

### Kunngjøring om igangsatt planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort i Fosna-Folket, 22.11.2013. Kunngjøringsannonsen fremgår av vedlegg 5. Planarbeidet ble også varslet her: [www.rissa.kommune.no](http://www.rissa.kommune.no). Varslingsbrev ble sendt 20.11.2013, til alle berørte naboer, grunneiere og myndigheter, jfr. vedlegg 5. Se varslingsliste, vedlegg 6.

### Oversikt over berørte grunneiere

Det er flere eiendommer og grunneiere som blir direkte berørt av planarbeidet. Berørte eiendommer og grunneiere fremgår av nedenstående oversikt:

- Rissa kommune, gnr./bnr. 78/34
- Sør-Trøndelag fylkeskommune, gnr./bnr./fnr. 17/15/10
- Karstein Våbenøl, gnr./bnr. 78/5
- Geir Jonny Sæther, gnr./bnr. 80/2

### Konsekvensutredning og planprogram

Etter vurdering fra kommunen, anses ikke planarbeidet for å utløse krav om konsekvensutredning da omfangskriteriene ikke er oppfylt. Det vises til kommunens notat *Forstudie av etablering brannøvelsesplass Ålmoen - Vurdering av behov for konsekvensutredning* av 18.10.2012, jfr. vedlegg 8.

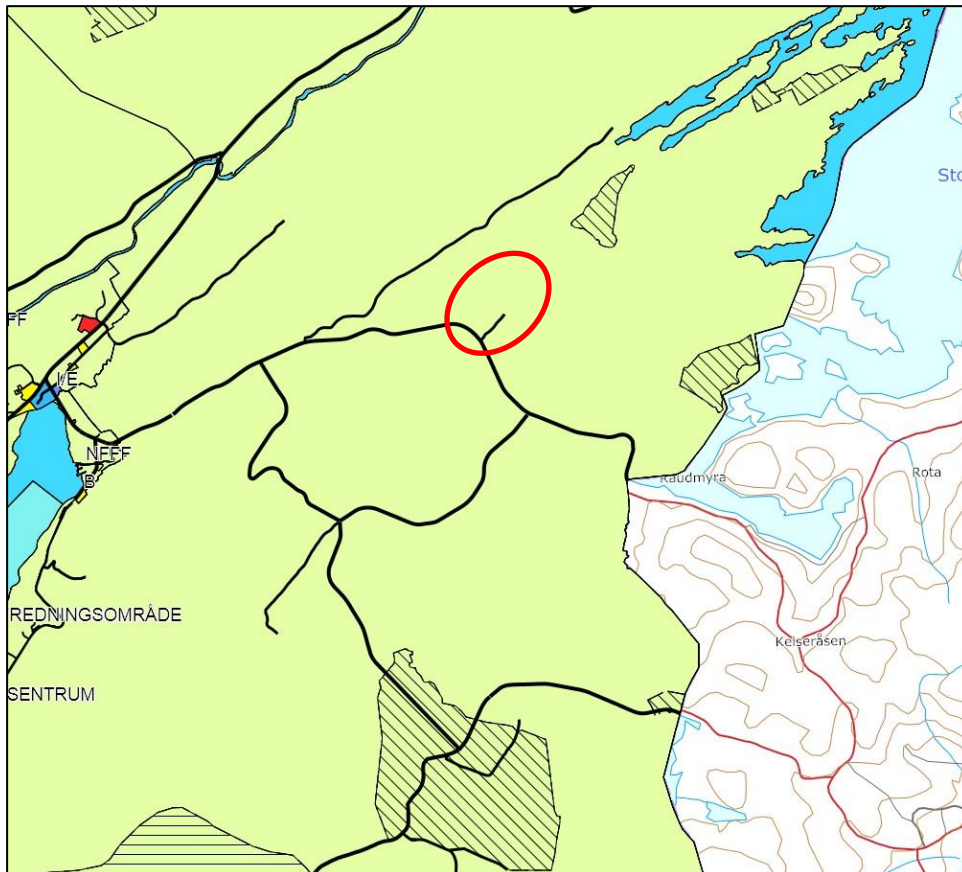
### Risiko- og sårbarhetsanalyse

En oppsummering av ROS-analysen følger under kapittel 7 i planbeskrivelsen. ROS-analysen følger i vedlegg 4.

## 2 PLANSTATUS - FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2010 - 2021 er området satt av til nåværende LNF-område. Planforslaget vil derfor ikke samsvare med overordnet plan.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel Rissa 2010 - 2021. Området er markert med en rød sirkel.

### Kommunedelplan og reguleringsplaner

Det finnes ikke kommunedelplan for området og det finnes ingen eksisterende reguleringsplaner innenfor reguleringsplanområdet.

### Igangsatt planarbeid

Det er i dag ikke ingsatt planarbeid som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

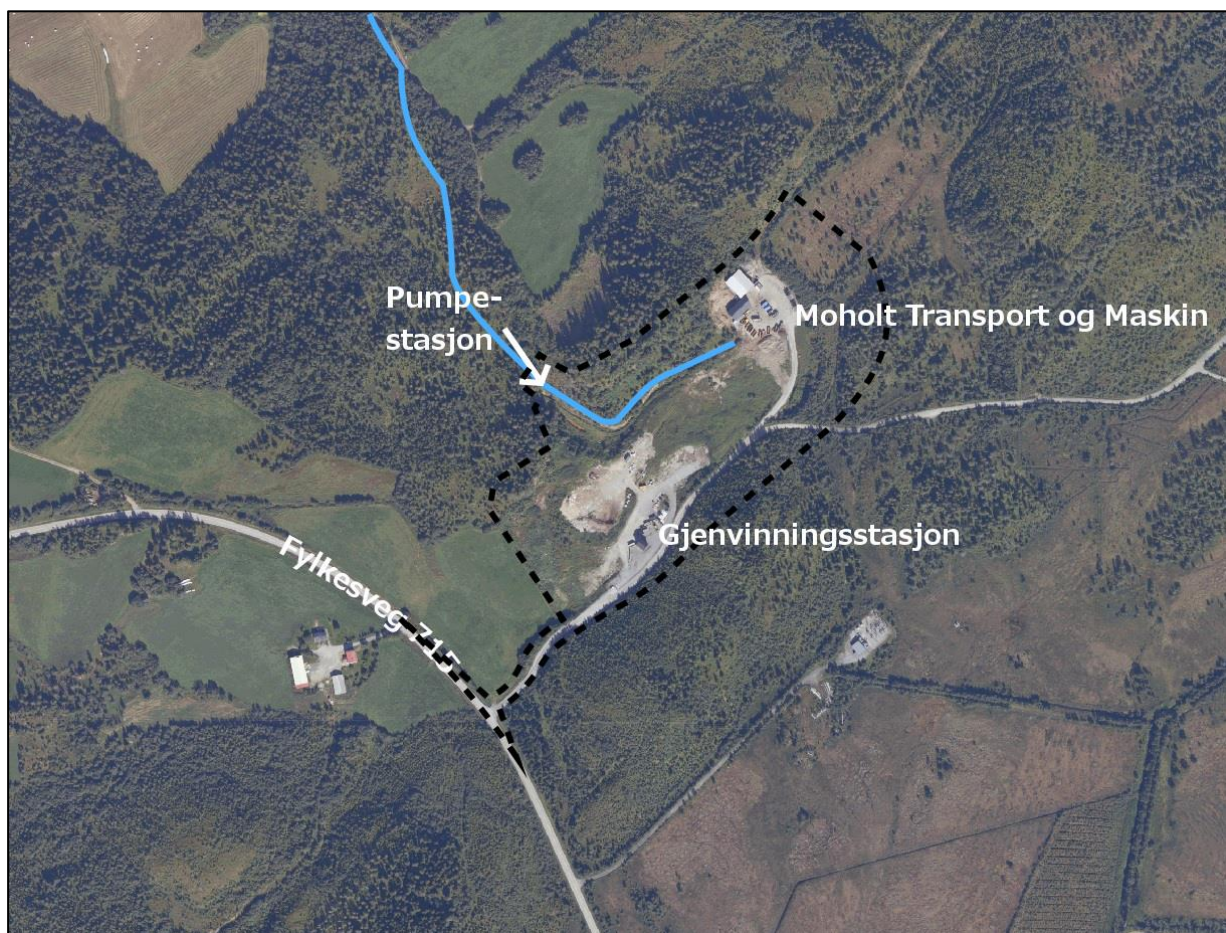
### 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet

Området innbefatter kommunens eiendom gnr/bnr 78/34, området der Moholt Transport og Maskin holder til, Ålmoen avløpspumpestasjon og eksisterende vegger fra fv. 715 og inn til Moholt Transport og Maskin.

Planområdet består i dag av en gjenbruksstasjon, næringseiendommen til Moholt Transport og Maskin, eksisterende vegareal, åpen jorddekt fastmark over deponimassene og litt skog.

Planområdet er på ca. 57,7 daa.



Figur 3: Flyfoto over området, vist med planavgrensningen som stiplet svart linje og bekken med blå linje.

### 3.2 Stedets karakter



Figur 4: Øverst til venstre: Området for brannøvelsesfelt sett mot nord med Moholt Transport og Maskin i bakgrunnen. Øverst til høyre: Vegen ned mot pumpestasjonen med søppelfyllingen til venstre og bekken i veggrøfta. Nederst til venstre: Pumpestasjonen. Nederst til høyre: Bilde tatt fra vegen til pumpestasjonen mot gjenvinningsstasjonen i sørvest.

Planområdet er preget av at det er en tidligere avfallsfylling. Store deler av området er småkupert, men det er bratt fall ned mot pumpestasjonen, vegen til pumpestasjonen og bekken, vest i planområdet. I denne skråningen kan man se restene av avfall stikke ut. Det er også bratt stigning opp åsen der det er skog på vestsiden av bekken. Dette er fast grunn uten avfallsrester. Ved bygging av vegen til pumpestasjonen ble bekken lagt i vegens renne, og ser på grunn av dette mer ut som en vegrenne enn en bekk ned mot pumpestasjonen, jfr. bildet øverst til høyre i Figur 4. Planområdet ligger skjermet til med høydedrag og tett vegetasjon på alle kanter, og er derfor lite synlig fra utsiden.

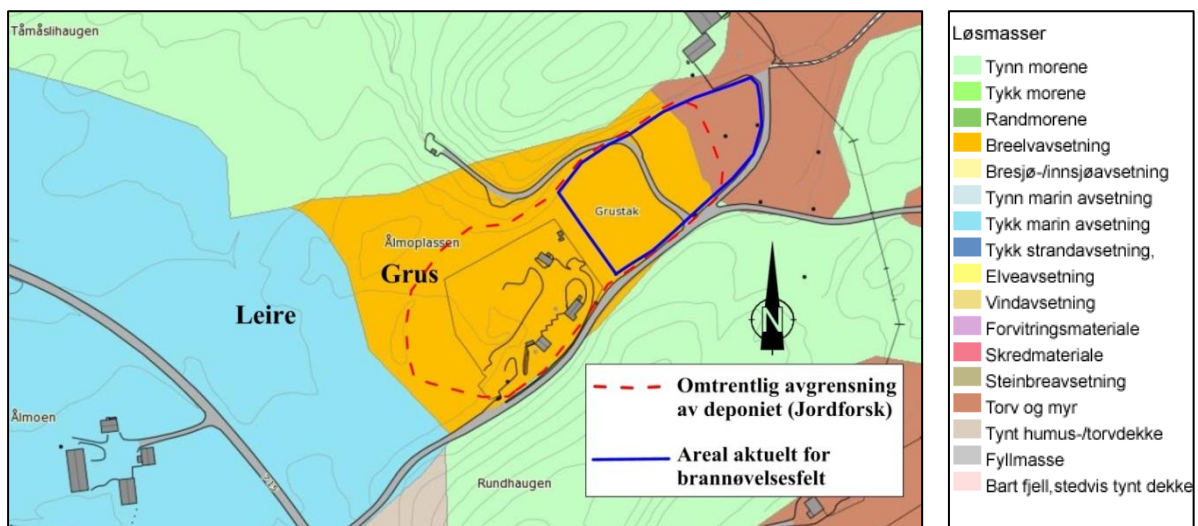
Det er totalt fem eksisterende bygg innenfor planområdet. Det er to bygninger på arealet til Moholt Transport og maskin, og to bygg inne på gjenvinningsstasjonen. I tillegg ligger pumpestasjonen innenfor planområdet. Bygningenes utforming bærer preg av at de er nærings-/lagerbygninger.

### 3.3 Grunnforhold

#### Geotekniske forhold, forurensning i grunnen og utførte miljøundersøkelser

Løsmassekart fra NGU viser at løsmassene i området består av en blanding av breelavsetning, torv og myr og tynn morene. Like utenfor planområdet er det tykk marin avsetning.

Avfallsdeponiet ble anlagt i 1972 i et avsluttet grustak. Man har ikke data på hvor dypt det ble tatt ut grus. Ut fra kvartærgeologisk kart kan det ligge leire under breavsetningene, se Figur 5. Trolig ble grustaket avsluttet ved overgang til dårligere masser (finsand, leire), eller fordi man kom ned i grunnvannet.



Figur 5: Løsmassekart med antatt avgrensning av deponiet før de siste undersøkelsene, samt areal aktuelt for brannøvelsesfeltet (Kilde: NGU i rapport fra miljøtekniske undersøkelser, jfr. vedlegg 9).



Figur 6: Flyfoto fra 1965 som viser omfanget av grustaket på dette tidspunktet (Kilde: Rissa kommune).



Da store deler av området er et nedlagt avfallsdeponi er det stor grad av forurensning i grunnen. Det er også stor sannsynlighet for setninger der hvor det er avfall i grunnen.

Området ble fra 1973 til 1998 brukt til avfallsfylling for blandet husholdningsavfall og næringsavfall (også produksjonsavfall fra Fosen mekaniske verksted). Det er brukt grus/finsand og leire for å dekke til avfallet. Sigevann samles opp og føres til avløpsspumpestasjon som ble bygd i 2005. Sigevannet pumpes derfra til Uddu renseanlegg i Rissa sentrum, hvor vannet behandles i et silanlegg.

Det har blitt gjort flere miljøundersøkelser i området. En oppsummering av disse hentet fra miljørapporten skrevet av Asplan Viak vinteren 2012/2013, jfr. vedlegg 9:

- Jordforsk utførte undersøkelser ved deponiet i 1996. Denne rapporten omhandler i hovedsak sigevannsløsninger. Den konkluderer også med at avfallet ikke ble komprimert. En sonderborring påviste også 1,2 meter myr over 2,6 meter grus/sand og deretter morene øst for det foreslåtte brannøvelsesområdet (andre siden av adkomstvegen til Moholt Transport og Maskin).
- Norsk Miljø og gjenvinning AS utførte i 1998/99 oppgraving av fyllingen i fem ulike punkter for å vurdere mulighetene for resirkulering og gjenvinning av plassen. Resultatene viste at lagrede elementer stort sett var intakt, med liten grad av nedbryting.
- Asplan Viak AS har gjort undersøkelser som et forprosjekt for anleggelse av brannøvingsfelt og denne reguleringsplanen i 2012/2013. Det ble gravd 15 sjakter med gravemaskin i området. I hver sjakt ble det tatt prøver av topplaget (over avfallet) og av dekkmasser i avfallet. Et utvalg av disse ble analysert ift. miljøgifter.
- COWI har på oppdrag fra Asplan Viak AS gjort undersøkelser i forhold til gassutslipp fra deponiet og anleggelse av brannøvingsfelt i 2013. Konklusjonen ble at det ikke vil være noen fare for at det skal oppstå brann- eller eksplosjonsfare knyttet til deponigass ved etablering av brannøvelsesfelt. Cowi anbefaler likevel en del tiltak for å være på den sikre siden. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i kapittel 5 i denne planbeskrivelsen. De anslo at setningene vil ligge på maksimalt ca. 8 % av opprinnelig avfallshøyde i perioden 2013-2042.

For nærmere beskrivelser og dokumentasjon henvises det til de fire rapportene.



Figur 7: Sjøppel i sjakt 1 fra grunnundersøkelsen utført av Asplan Viak vinteren 2012/2013.



Figur 8: Sjøppel i sjakt 5 fra grunnundersøkelsen utført av Asplan Viak vinteren 2012/2013.

### Flom

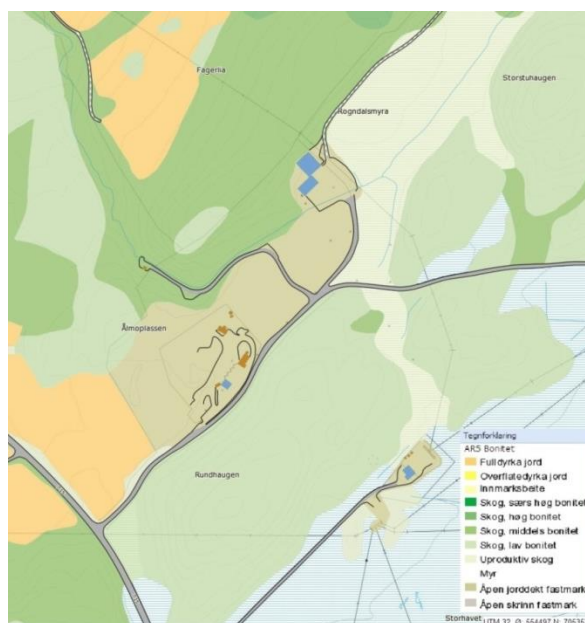
Det er ikke registrert flomfare i området. Fagerlibekken renner gjennom området, men det er ikke gjort flomberegninger for denne bekken. Det er heller ikke kjente problemer med flom i bekken.

## 3.4 Naturverdier

### Naturmangfoldsloven

Når det gjelder Naturmangfoldslovens § 8-12 er disse vurdert i forbindelse med reguleringsplanforslaget. Det er i DN sin naturbase ikke registrert viktige naturtyper og arter, kulturlandskap eller friluftsinnteresser i tilknytning til planområdet. Det er heller ikke funnet registreringer av «biologisk mangfold og naturverdier» i andre aktuelle databaser. Med utgangspunkt i lokal kunnskap er det heller ikke grunn til å anta at det vil være naturmangfold av betydning i området.

Det er områder med fulldyrket landbruksjord i umiddelbar nærhet til planområdet i sørvest.



Figur 9: Planområdet består av åpen jorddekt fastmark og litt skog med middels bonitet. Det er fulldyrket landbruksjord rett sørvest for planområdet (Kilde: Skog og landskap).

## 3.5 Kulturminneverdier

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner i området i følge Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Det er liten sjanse for at det kommer fram uoppdagete kulturminner på grunn av masseuttak. Det henvises likevel til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2.

Det er ingen registrerte SEFRAK-bygg innenfor planområdet.

### 3.6 Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi

Området er lite aktuelt som rekreasjonsområde for barn og unge da det benyttes til næringsarealer i dag og det ligger mye avfall i grunnen. Naturområdene nordøst for planområdet benyttes til jakt og fiske.

### 3.7 Trafikkforhold

Det finnes ingen oversikt over trafikkbelastningen på vegene inne i planområdet, men den antas å være liten. Det er en mindre kommunal veg som går gjennom planområdet. Den er asfaltert de første meterne inn til gjenvinningsstasjonen. Deretter er det grusveg.

Trafikken til gjenvinningsstasjonen kommer ofte i perioder og dette har tidligere ført til at det blir kø langs vegen ut mot fylkesvegen. Fosen renovasjon ønsker selv å løse dette problemet ved å legge om kjøremønsteret inne på gjenvinningsstasjonen. Da Moholt Transport og Maskin er et transportfirma vil det også være en del trafikk med store kjøretøy til deres område, men dette regnes ikke som noen trafikk av betydning.

Adkomst til området er fra fylkesveg 715. Fylkesvegen hadde i følge Statens vegvesens vegkarttjeneste en gjennomsnittlig årsdøgntrafikk på ca.1200 kjøretøy per døgn i 2012. Fartsgrensen på fylkesvegen er 80 km/t ved innkjøringen til planområdet. Krysset inn til planområdet kommer brått på når man kommer kjørende langs fvn. 715 fra øst, noe som kan føre til farlige situasjoner dersom det holdes høy hastighet.

Eneste bussrute er rute 552 Vanvikan-Rissa, som passerer planområdet 7 ganger om dagen, mandag til fredag, 3 ganger vestover og 4 ganger østover.

### 3.8 Annen infrastruktur

#### Offentlige ledninger

Kartet under viser en oversikt over de eksisterende vann- og avløpsledningene innenfor planområdet, jfr. Figur 10. Ledningene har dimensjoner mellom 32 og 200 mm.



Figur 10: Kart over eksisterende vann- og avløpsledninger i planområdet (Kilde: Rissa kommune).

### Energiforsyning

En 66 kV høyspenningslinje krysser nordøstre del av planområdet. Linja har et byggeforbudsfelt på minimum 6,6 meter til hver side for ytterste faseledning. I tillegg vil det innenfor et område på 25-30 meter til hver side være disponert for elektromagnetiske felt ut over utredningsgrensen på 0,4 mikrottesla ( $\mu\text{T}$ ) (gjennomsnittsnivå gjennom året), angitt av Statens strålevern. Verdien 0,4  $\mu\text{T}$  er ingen grenseverdi, heller ingen tiltaksgrense, men angir grensen for når alternative løsninger for å redusere magnetfelt skal vurderes. Ved nye bygg gjelder dette hovedsakelig skoler, barnehager og boliger. Det får ingen konsekvenser for eksisterende bygg innenfor planområdet.

#### 4 SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Det er sendt varsel om oppstart av planarbeidet 20.11.2013 jf. vedlagte varslingsbrev med adresselister, vedlegg 5 og 6.

Nedenfor gjengis mottatte tilbakemeldinger med kommentar om hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget.

Aktør	Mottatte innspill	Kommentarer/oppfølging
<b>TrønderEnergi Nett AS</b> - Mottatt 13/12/2013	1. TrønderEnergi minner om 66kV høyspenningslinje som krysser nordøstre del av området.	1. Hensynssone innarbeides med tilhørende bestemmelse.
<b>NVE</b> -Mottatt 17/12/2013	1. NGUs løsmassekart viser at løsmassene i planområdet består av en blanding av skredmateriale og breelvvavsetninger. Dette er i utgangspunktet gode byggemasser. 2. NVE forutsetter at forholdet til Fagerlibekken som følge av tiltaket, herunder en beskrivelse av de allmenne interessene i vassdraget med evt. avbøtende tiltak for å ivareta disse, beskrives. 3. NVE er som kjent lite begeistret for lukking av vassdrag. Dersom det anses som ønskelig/nødvendig å benytte dagens bekkeareal til næringsformål, bør det vurderes omlegging av bekken.	1. Ok. 2. Forholdene for Fagerlibekken vil beskrives i planbeskrivelsen. 3. Det anses som nødvendig å benytte deler av dagens bekkeareal til næringsformål. Begrunnelse og situasjonen for bekken er beskrevet i kapittel 5, 6 og 7 i planbeskrivelsen.
<b>Sametinget</b> -Mottatt 02/12/2013	1. Ikke registrerte automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader. 2. Minner om den generelle aktsomhetsplikten og forslag til tekst i planbestemmelsene.	1. Ok. 2. Den generelle aktsomhetsplikten vil ivaretas og en bestemmelse tas med i planbestemmelsene.
<b>Sør-Trøndelag fylkeskommune</b> -Mottatt 17/12/2013	1. Synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftinteresser. 2. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men er allerede tatt i bruk til næringsvirksomhet. Ingen avgjørende merknader til at området reguleres til næringsområde. 3. Ut fra kulturminneregisteret, ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette er noe mangelfullt, vurderer fylkeskommunen det til å være relativt	1. Ok. 2. Ok. 3. Ok. Aktsomhetsplikten vil ivaretas og en bestemmelse tas med i planbestemmelsene som en påminnelse. 4. Nye tiltak skal ikke medføre

	<p>liten risiko for at planen kommer i konflikt med slike. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Fylkeskommunen forutsetter at nye tiltak ikke medfører forurensning i bekken som renner inn i planområdet.</li> <li>5. Når det gjelder forholdene/avkjøring fra fylkesvegen, viser fylkeskommunen til Statens vegvesens uttalelse i saken.</li> </ol>	<p>forurensning i bekken. TBRT anlegger nødvendige anlegg for oppsamling av forurenset væske og søker de nødvendige tillatelser.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Ok. Det er foreløpig ikke mottatt noen uttalelse fra Statens vegvesen.</li> </ol>
<p><b>Grunneier Karstein Våbenøl</b> -telefonsamtale 18/12/2013</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gjør oppmerksom på at han eier deler av planområdet.</li> <li>2. Ingen sterke innvendinger mot regulering, men ønsket å presisere at det er viktig at adkomstvegen han eier nord i planområdet ikke stenges.</li> <li>3. Våbenøl fortalte om tidligere problemer med mye trafikk innover skogsbilvegen forbi Moholt Transport og Maskin. Han ytret ønske om bom på denne veggen, men dette tar han seg av selv i en egen prosess.</li> <li>4. Våbenøl stiller seg eller positiv til regulering av planområdet og ny bruk av området.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vi er klar over eierforholdene innenfor planområdet.</li> <li>2. Det foreligger ingen planer om å stenge denne veggen.</li> <li>3. Som Våbenøl selv sier vil dette være en sak utenom reguleringsplanarbeidet.</li> <li>4. Ok.</li> </ol>

## 5 BEHOV OG VURDERTE ALTERNATIVER

Det planlegges å anlegge brannøvelsesanlegg for Trøndelag brann- og redningstjeneste i området.

Behov på brannøvingsfeltet:

- Betongplattform med kontrollert avrenning (ca. 25x35m)
- Vanntilførsel
- Oljeutskiller
- Fordrøyning/utjevningstank
- Parkeringsplass
- Bygning med sanitærfasiliteter, lite lagerrom og samlingsrom for inntil 25 personer, for gjennomgang av øvelser og som «varmebu», dvs. servicebygg på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Det har blitt vurdert flere alternativer for plassering av betongplattformen og bygningen på brannøvelsesfeltet. Det viktigste i løpet av prosessen har vært å finne en løsning hvor stabiliteten til både bygningen og betongplata er størst mulig, da avfallet i grunnen kan føre til setninger og gassutslipp i mange år fremover.

Rapporten Cowi laget i 2013 i forhold til gassutslipp fra avfallsplassen foreslår følgende tiltak på grunn av mulige gassutslipp fra avfallsdepoiet:

- Øvingsplata bør legges på et lag med permeable masser slik at gassen får diffundere ut til kantene og unnslippe i et belte rundt plata. Beltet bør ha et egnet oksidasjonsdekke på toppen for å redusere metanemisjon.
- Over det permeable laget legges en gasstett membran for å hindre gasslekkasjer gjennom eventuelle setningssprekker i plata.
- Øvingsplata bør ikke ha hulrom hvor gass kan akkumuleres.
- For å unngå at det skal kunne samle seg gass i containere og annet utstyr må samtlige øvingsobjekter som kan magasinere gass plasseres på åpne fundament med lufting under.

Cowi har konkludert med at setningene sannsynligvis vil ligge på maksimalt ca. 8 % av opprinnelig avfallshøyde i perioden 2013-2042.

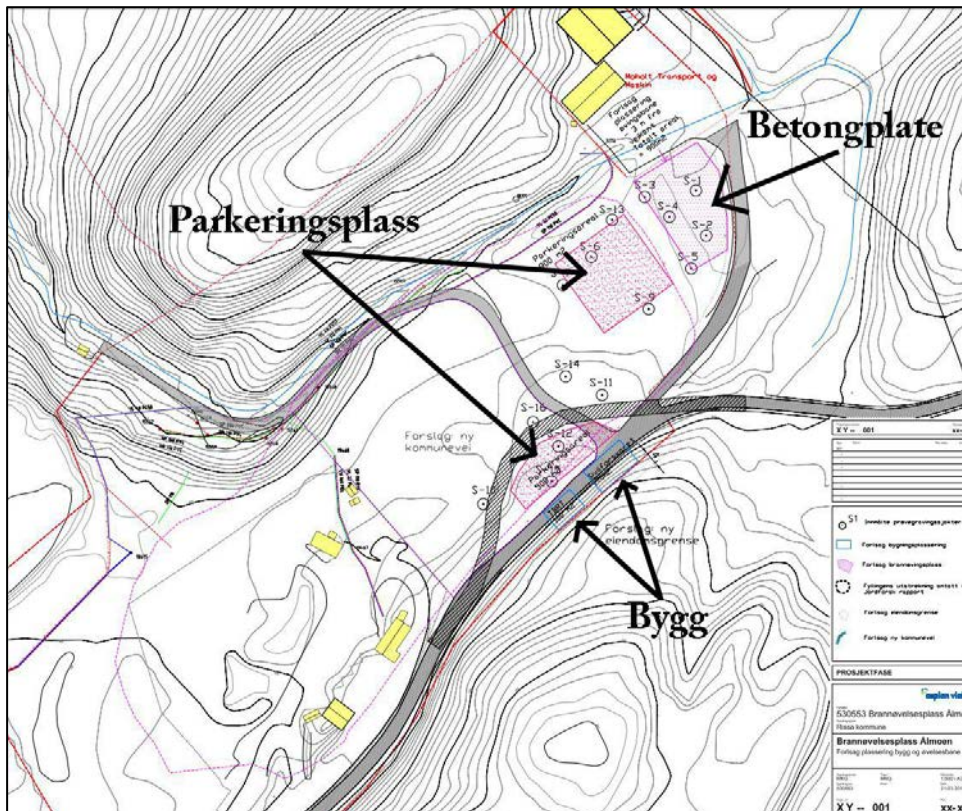
Nedenfor er de vurderte alternativene for organisering av brannøvelsesplassen beskrevet.

### Alternativ 1

Etter at det ble utført grunnundersøkelser i området i 2012/2013 ble det laget et forslag til plassering av betongplattform, bygninger og parkeringsplasser for brannøvelsesplassen. I dette alternativet var også Sivilforsvaret en del av planene. De har senere trukket seg ut. I dette alternativet ble betongplaten plassert så langt nord mot Moholt Transport og Maskin, og vegen dit, som mulig. Grunnen til dette var at området lengst nord ble kartlagt til å være det området på deponiet med mest stabile grunnforhold.

Resultatene fra de innledende undersøkelsene og forslagene til utforming ble diskutert med Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), for å kartlegge deres behov. Det viktigste for TBRT er at betongplaten ligger mest mulig stabilt og at det ikke dannes sprekker i den. Dette er for å hindre gasslekkasjer opp over platen, og også for å hindre at rørpåkoblingene for oppsamling av forurenset vann, benyttet under øvelser, renner ut i grunnen. Membran vil kunne hindre gasslekkasjer, men det kan likevel bli problemer dersom rørpåkoblingene og betongplaten flytter seg ulikt.

Bygningene ble foreslått lagt helt øst i planområdet, utenfor det tidligere avfalldeponiet, hvor det ikke er fare for setninger eller gassutslipp. Denne løsningen forutsetter at vegen flyttes vestover, og legges i en sving ut på avfallsdeponiet, jfr. Figur 11. Det vil også forutsette at det må erverves ca. 4 meter grunn østover, for å få tilstrekkelig areal til bygningene.



Figur 11: Forslag til plassering av brannøvelsesplass, per mars 2013. Større versjon av kartskisse kan ses i vedlegg 10.



## Alternativ 2

Det kom også inn innspill fra brukere av området om å legge betongplaten lengre vest, mot vegen til pumpestasjonen. Det ble etter dette gjort nye vurderinger for plassering av betongplaten. Det er ingen eksakte svar, men dersom betongplaten legges i et antatt mer ustabil område er det sannsynlig at det må anlegges en tykkere betongplattform og det kan bli mer ustabil ved rørpåkoblingene. Dette kan igjen føre til økte kostnader og større fare for forurensning til grunnen.

I dette alternativet ligger servicebygget nærmere øvelsesfeltet etter ønske fra TBRT. Det ble sett på en ny løsning der bygningen legges rett på utsiden av avfallsdeponiet, sørvest for arealet hvor Moholt Transport og Maskin holder til. I dette området går det en bekk i dag. Denne forutsettes lagt i rør under en eventuell ny bygning.

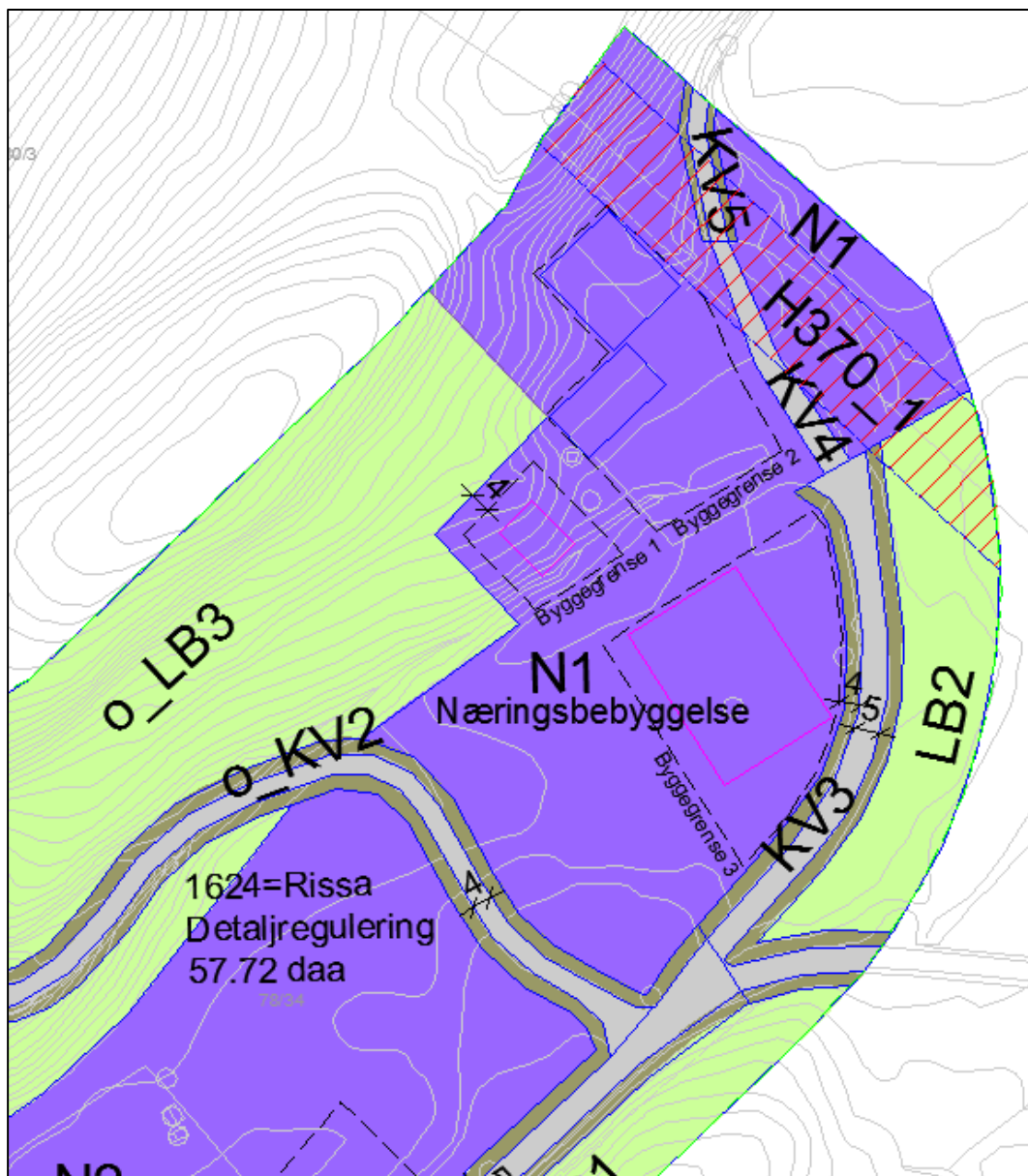
## Regulert løsning

Løsningene som reguleres er en kombinasjon av alternativ 1 og 2. Alternativ 1 for plassering av betongplaten og alternativ 2 for plassering av bygning reguleres.

Byggegrense for betongplaten reguleres 8 meter fra arealet som disponeres av Moholt Transport og Maskin og 4 meter fra vegkanten. Veggen skal kunne benyttes av TBRT til å kjøre rundt betongplaten, men det er også mulig å kjøre mellom vegen og betongplaten dersom grøften ikke gjøres for dyp. Eksakt form og størrelse på betongplaten avgjøres i byggesak. Reguleringsbestemmelsene begrenser størrelsen på betongplaten, mens byggegrensen har et større areal, noe som gir valgmuligheter.

Samme løsning er valgt for bygningen. Arealet innenfor byggegrensen er større enn tillatt grunnflate på bygningen. Da bygningene til Moholt Transport og Maskin ligger helt i byggegrensen (byggegrense 2), legges ny byggegrense (byggegrense 1) 8 meter fra denne. Byggegrensen legges nærmest mulig Moholt Transport og Maskin, slik at minst mulig av bekken må legges i rør.

Bekken ligger i rør under området hvor Moholt Transport og Maskin holder til. Planforslaget fører til at rørlengden må forlenges med maksimalt ca. 25 meter. Reguleringsplanen åpner for dette, men det kreves i bestemmelsene at bygningen plasseres slik at minst mulig av bekken behøver å legges i rør. Situasjonen for bekken er beskrevet nærmere i kapittel 7.



Figur 12: Utsnitt av plankartet. Rosa linjer viser et areal på 108 m<sup>2</sup> i byggeområde for bygning og et areal på 25x35 meter for en evt. betongplattform. Utforming av bygg og betongplate må planlegges nærmere og avgjøres i byggesak.

### Andre ønsker og behov i området

Det er i dag ikke klare planer for utbygging av eksisterende virksomheter i området, men Fosen renovasjon har ytret behov for et nytt bygg på sitt område eller i tilknytning til sitt område. De ønsker en ny bygning på 100 - 150 m<sup>2</sup>.

Reguleringsplanen åpner for denne utbyggingen, men detaljer rundt nybygg gjøres i en eventuell byggesak.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Plandata

Hele planområdet har et samlet areal på ca. 57 700 m<sup>2</sup>. Dette arealet er fordelt på formål som vist i Tabell 1: som vist i Tabell 1: Formålsområdenes areal.

Arealbruksformål i planen	Sum areal
Næringsbebyggelse	26 060 m <sup>2</sup>
Avløpsanlegg	1 950 m <sup>2</sup>
Kjøreveg	3 980 m <sup>2</sup>
Annen veggrunn - grøntareal	4 570 m <sup>2</sup>
LNFR-areal	21 160 m <sup>2</sup>
Planområdet	57 720 m <sup>2</sup>

Tabell 1: Formålsområdenes areal.

Arealbruksformål i planen	Sum areal
Næringsbebyggelse	26 060 m <sup>2</sup>
Avløpsanlegg	1 950 m <sup>2</sup>
Kjøreveg	3 980 m <sup>2</sup>
Annen veggrunn - grøntareal	4 570 m <sup>2</sup>
LNFR-areal	21 160 m <sup>2</sup>
Planområdet	57 720 m <sup>2</sup>

### 6.2 Planlagte arealbruksformål

Planforslaget viser følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg**
  - Næringsbebyggelse (1300)
  - Avløpsanlegg (1542)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - Kjøreveg (2011)
  - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- **Landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift**
  - LNFR-areal (5100)
- **Hensynssoner**

- Sikringszone - frisikt (H140)
- Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Reguleringsplanen består av juridisk bindende reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplanen skal legge til rette for at det kan anlegges brannøvelsesplass i området. Planen skal også regulere resten av området til den bruken det har i dag, næringsvirksomhet. For deler av området er det per i dag ikke planlagt noen ny bruk. Planen skal likevel legge til rette for at det kan drives næringsvirksomhet på området ved en senere anledning.

### 6.3 Planlagte byggeområder

#### Næringsbebyggelse (N1 og N2)

Næring er hovedformålet i planforslaget. Bygninger tillates i 6 meters høyde med henholdsvis maksimal grunnflate 100 m<sup>2</sup> og 150 m<sup>2</sup>, som vist i Tabell 2.

Tabell 2: Tillatt bebyggelse innenfor byggegrenser.

Område	Areal innenfor byggegrenser	Tillatt maksimal grunnflate - ny bebyggelse	Tillatt høyde
N1	2650 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	6 meter
N2 - byggegrense 1	460 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	6 meter
N2 - byggegrense 2	1600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 meter

Betongplattformen regnes ikke med i Tabell 2. Arealet innenfor byggegrensen for betongplattformen (byggegrense 3) er 1860 m<sup>2</sup> og tillatt maksimal grunnflate på betongplattformen er 950 m<sup>2</sup>.

Parkering/grusplass og adkomstveg til betongplate og bygg tillates anlagt i område N1. Hovedadkomst skal være fra o\_KV2. Det settes ingen krav til maksimal størrelse eller plassering av parkeringsplass.

#### Avløpsanlegg (o\_AA1)

Den eksisterende pumpestasjonen i området reguleres til avløpsanlegg. Det tillates anlagt en luften-/sedimentasjonsdam innenfor formålsområdet. Luften-/sedimentasjonsdammen er under planlegging og skal bli ca. 10 x 50 meter. Den skal ligge på sørvestsiden av vegen til pumpestasjonen. Denne dammen skal hindre problemer med avleiring/tetting av ledningsnett i forbindelse med overføring av sigevann til avløpsanlegg ved at jern felles ut og synker til bunnen av dammen.



## 6.4 Planlagte samferdselsanlegg

### Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV2, KV3, KV4 og KV5)

Alle vegene er eksisterende veger. o\_KV1 er 5 meter bred. o\_KV2 er 4 meter bred og KV3 er 5 meter bred. KV4 er i dag en del av en større plass og kan benyttes som manøvreringsareal for kjøretøyer i forbindelse med næringsvirksomhet på eiendommen. KV5 er en skogsbilveg.

### Annen veggrunn

Areal utenfor selve kjørevegen krever regulering til annet vegformål i planforslaget. Det er satt av 2 meter utenfor vegkant til annen veggrunn. Dette benyttes blant annet til grøfter og til snøopplag om vinteren. Langs KV3, der det planlegges brannøvelsesplass, skal det være mulig å passere over grøften.

## 6.5 Gjennomføring, rekkefølgekrav

### Vann- og avløpsanlegg

Vann- og avløpsanlegget i området må detaljplanlegges og bygges ut før brannøvelsesplassen kan tas i bruk. Nye og eksisterende vann- og avløpsledninger må tas hensyn til ved utbygging av bygninger, betongplattform og nytt vann- og avløpsanlegg.

### Grunnforhold

Det må gjøres en vurdering av grunnforholdene i byggeområdene før tiltakene kan igangsettes. Undersøkelsene skal ikke være mer omfattende enn nødvendig.

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er vurdert til ikke å ha negativ virkning for miljø og samfunn, da det reguleres til den bruken området har i dag og det ikke er registrert spesielt verdifull natur eller lignende i området. Dette til tross for at deler av bekken må legges i rør. Planen legger opp til ny bruk av en nedlagt søppelfylling, som har svært begrensede bruksmuligheter. Utnytting av dette arealet til næringsformål anses som effektiv arealbruk, og derfor som positivt for miljø og samfunn.

### 7.1 Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Bruken av området og stedets karakter vil få en liten endring, men de nye byggene og betongdekket vil bli lite synlig utenfor planområdet på grunn av terrengform og vegetasjon.

Brannøvelsesplassen vil komme i tillegg til den næringsvirksomheten som foregår i området i dag. Det må fjernes noe vegetasjon, graves ut litt i åsen i bakkant og deler av bekken må legges i rør og fylles over. Dette vil endre stedet noe, men bekken ligger i dag nede i en grøft og er vanskelig å få øye på. Det vil derfor ikke bli noen stor synlig endring.

### 7.2 Grunnforhold

#### Geotekniske forhold, forurensning i grunnen og flom

Det er utenfor avfallsdeponiet ikke kjente partier med dårlig bæreevne, men det må gjøres tilstrekkelig med grunnundersøkelser før bygninger oppføres. Det er viktig at bekken legges i rør med tilstrekkelig dimensjon, slik at man unngår flomproblemer eller tette rør. Flomfaren blir minimal på grunn av at planene sikrer god dimensjon på rør. Det er ingen kjente problemer med flom i bekken.

Planforslaget vil i seg selv ikke føre til forurensning i grunnen, men næringsaktiviteten som bedrives i området innebærer behandling av ulike typer søppel. Denne næringsaktiviteten ivaretas etter gjeldende forskrifter om forurensning.

## 7.3 Naturverdier

### Naturmangfoldsloven

Planforslaget gir ingen konsekvens for naturmangfoldet.

### Omdisponering av LNFR-areal

Reguleringsmessig omdisponeres det ca. 36 500 m<sup>2</sup> LNFR-areal til bebyggelses- og samferdselsformål. I virkeligheten er mye av dette arealet allerede i bruk til næringsvirksomhet. Ikke noe av arealet som omdisponeres er dyrka mark, men ca. 650 m<sup>2</sup> er skog av middels høy bonitet. Resten av arealet er åpen jorddekt fastmark, som i stor grad tilsvare det nedlagte avfallsdeponiet. Planforslaget gir derfor ingen negativ konsekvens.

### Bekken - naturverdi, allmenne interesser og vurdering av lukking kontra omlegging

Det er ikke ønskelig å lukke vassdrag, og omlegging av bekker bør derfor alltid vurderes i stedet for lukking. I dette tilfellet vil en bekkeomlegging ikke stå i økonomisk rimelighet til bekkens naturverdi og de allmenne interessene for bekken. Det vil bli vanskelig å få lagt om bekken, da den ligger klemt inn mellom åsen nordvest for planområdet og avfallsdeponiet, som består av flere meter med avfall. Bekken kan ikke legges om inne på avfallsdeponiet og det vil bli svært kostbart og vanskelig gjennomførbart å legge den rundt avfallsdeponiet eller rundt åsen på nordvestsiden, både høyde-/helningsmessig og fordi det vil bli en svært lang strekning. Bekkelukkingen er en negativ konsekvens, men veldig begrenset i forhold til å kunne benytte et deponi til næring og dermed skåne andre LNFR-areal for slike næringsområder. Grunnundersøkelsene viste at grunnen på avfallsdeponiet er ubebyggbar for denne typen bygg og bekkelukking anses som den beste løsningen i dette tilfellet.

Det er lagt rør som skal samle opp sigevann fra avfallsdeponiet, lede det til pumpestasjonen, før det deretter pumpes til Uddu renseanlegg. Dette skal hindre at det renner forurenset vann i bekken, men med en gang pumpestasjonen stopper eller det skjer noe med rørsystemet vil bekken få tilsig av forurenset sigevann. Bekken er slikt sett sterkt påvirket av dagens aktivitet og ikke minst den tidligere avfallsfyllingen.

## 7.4 Kulturminneverdier

Ingen konsekvenser.

## 7.5 Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi

Ingen konsekvenser.



## 7.6 Trafikkforhold

### Trafikk

Planforslaget forventes ikke å endre trafikkbildet nevneverdig, men det kan i fremtiden komme an på hvilken type næring som etablerer seg innenfor området. Noe næringsvirksomhet fører til mer trafikk enn andre og økt virksomhet fører gjerne til mer trafikk. Det antas likevel at trafikken i området vil holde seg lav.

### Støy

Det kan bli noe økt støy som følge av økt trafikk, men det er ingen støyfølsomme virksomheter, og vurderes derfor som uproblematisk.

## 7.7 Annen infrastruktur

### Offentlige ledninger

Det må anlegges nytt vann- og avløpsanlegg i forbindelse med anleggelse av brannøvelsesplass. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at kommunen godkjenner løsningen.

### Energiforsyning

Det forventes ingen stor endring i energibehovet i området, men det kommer an på eventuell næringsvirksomhet i fremtiden. Høyspentlinjen som passerer nord i området har fått nødvendig hensynssone.

## 7.8 Kostnader og utbyggingstakt

Det kan bli kostnader ved nytt kommunalteknisk anlegg og drift av dette. TBRT ønsker å komme i gang med bygging så fort planen er vedtatt.

## 7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Under følger en oppsummering av de viktigste temaene fra ROS-analysen. Hele ROS-analysen kan leses i vedlegg 4.

Vassdragsområdet med bekken som renner gjennom området vil bli påvirket av tiltaket. Deler av den må lukkes, men det tilstrebes å lukke minst mulig. Den er fra før sterkt påvirket av tidligere virksomhet i området.

Planområdet er et nedlagt avfallsdeponi og det er derfor permanent forurensning i området. Det er satt inn tiltak for å samle opp forurenset sigevann som renner fra området. Dette pumpes videre til renseanlegg. Området vil fortsette å være permanent forurenset og det er nødvendig å overvåke avrenning til andre områder i mange år fremover. Fosen renovasjon driver gjenvinningsstasjon og Moholt Transport og Maskin laster om avfall. Virksomhetene følger gjeldende lover og regler for behandling av avfall.

Høyspentlinjen som går nord i planområdet markeres med hensynssone på plankart og reguleringsbestemmelsene fastsetter at det ikke skal anlegges bebyggelse eller foregå aktiviteter med varig opphold innenfor hensynssonen.

Vann- og avløpsnettene får behov for oppgradering som følge av anleggelse av brannøvelsesplass. Nytt anlegg må detaljplanlegges nærmere.

Ulykker med farlig gods til/fra eller ved planområdet, ulykker i av-/påkjørsler eller med gående/syklende kan ikke utelukkes, men det er ikke noe som tilsier at faren er stor. Mulige tiltak mot ulykker i av-/påkjørsler er jevnlig kontroll/rydding av siktsoner.

Skog-/lyngbrann kan ikke utelukkes. Det er ikke nødvendig med spesielle tiltak for å hindre skog-/lyngbrann, annet enn at brann- og redningstjenesten til enhver tid har kontroll under øvelser med bruk av flammer.

## 8 OPPSUMMERING, KONKLUSJON

Planen regulerer området i tråd med dagens bruk, og gir tillatelse til ny næring. Den formen for næringsvirksomhet som området nå reguleres for anses som en samfunnsmessig god etterbruk av avfallsdeponiet. Å benytte et nedlagt avfallsdeponi til slik næring kan skåne annet, mer verdifullt LNFR-areal for næringsområder. De positive virkningene av å benytte det nedlagte avfallsdeponiet til ny næringsvirksomhet og øvelsesplass for brann- og redningstjenesten anses å veie opp for de negative konsekvensene ved å legge deler av bekken i rør.

## 9 VEDLEGG