

PLANBESKRIVELSE

www.vollark.no

ORG. NR 960 949 412 MVA

Tittel Reguleringsplan Kvithylla Næringsområde, GNR/BNR 57/31 m.fl.	Plan ID 2014004	
Forslagsstiller Rissa Kommune Initiativtaker / utarbeidelse Vikingbase AS / Voll arkitekter	Forfattere Rasmus Bolvig Hansen Chris Martens (Voll arkitekter)	
Oppdragsleder Sigbjørn Berstad	RK Saksnr. 2014/3061	Rev.nr. 01
	dato 29/1 2015	ant. sider 21



1 INNHOLD

Innhold

2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Tidligere vedtak	4
2.3	Oppstartsmøte	4
2.4	Kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid.....	4
2.5	Oversikt over berørte eiendommer	4
2.6	Planprogram og konsekvensvurdering	4
2.7	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	4
2.8	Samlet oversikt over vedlegg.....	5
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
3.1	Kommuneplanens arealdel	6
3.2	Gjeldende regulering.....	6
3.3	Tilgrensende planarbeid	6
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	7
4.1	Beliggenhet og dagens arealbruk	7
4.2	Terrengforhold.....	8
4.3	Grunnforhold	9
4.4	Forurenset grunn.....	9
4.5	Kulturminner og fornminner	10
4.6	Offentlige ledninger og overvann	10
4.7	Naturverdier	10
4.8	Rekreasjonsverdi og barn og unges interesser	10
4.9	Sosial infrastruktur	10
4.10	Trafikk	10
4.11	Energiforsyning	11
5	SAMRÅDS- OG MEDVIRKNINGSPROSESSEN	12
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6.1	Plandata	16
6.2	Planlagt arealbruk	16
6.3	Bebyggelse og anlegg	17
.1	Industri-1/Industri-2	17
.2	Industri-3	17
.3	Industri-4	18
6.4	Kjøreveg.....	18
6.5	Annen veggrunn, tekniske anlegg.....	18
6.6	Havneområder	18
6.7	Kai	18
6.8	Friområder.....	18
6.9	Offentlige ledninger og overvann	18
6.10	Brann og redning.....	20
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	21
7.1	Landskap.....	21
7.2	Stedets karakter	21

7.3	Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser	21
7.4	Trafikkforhold	21
7.5	Risiko og sårbarhet	22
7.6	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	22
7.7	Konsekvenser for næringsinteresser	22

2 Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter på vegne av forslagsstiller Rissa Kommune og etter initiativ fra Vikingbase AS.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling og utbygging av industriområde med varierende størrelser på eiendommen gnr/bnr 57/31. Videre skal det planlegges for tilfredsstillende transport, gjennom atkomst til området for vogntog og frakteskip. Planområdet skal også gi atkomst til fremtidig næringsområde, som over tid skal utvikles ved utfylling i sjø nord for planområdet.

2.2 Tidligere vedtak

I kommuneplanens arealdel – vedtatt september 2012 – er området avsatt til industri.

2.3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte på Rissa Rådhus ble avholdt 03.07.2014.

2.4 Kunngjøring og varsling om igangsatt planarbeid

Varsling om igangsatt planarbeid ble kunngjort i avisa Fosna-Folket 21.10.2014, jf. vedlagt annonse. Grunneiere, naboer og offentlige etater ble varslet om igangsatt planarbeid og invitert til samråd ved brev av 16.10.2014. Varslingsbrev og adresseliste følger vedlagt. Det ble gitt frist for tilbakemelding på 4 uker – dvs. innen 12.11.2014.

2.5 Oversikt over berørte eiendommer

Følgende eiendommer og grunneiere er direkte berørt av planarbeidet og ble varslet om planoppstart:

Gnr.	Bnr.	Adresse	Grunneier
56	273	7100 RISSA	NORYARDS FOSEN AS
56	279	7100 RISSA	Rissa Industribygg AS
56	300	7100 RISSA	NORYARDS FOSEN AS
56	322	7100 RISSA	NORYARDS FOSEN AS
57	25	7100 RISSA	Stoum, Linda Veronica
57	25	7100 RISSA	Stoum, Trond
57	31	7100 RISSA	RISSA KOMMUNE

2.6 Planprogram og konsekvensvurdering

Det ble avklart i oppstartsmøtet at det *ikke* skal fastsettes planprogram eller utarbeides konsekvensutredning for reguleringsarbeidet, da reguleringen er i samsvar med overordnet planlegging.

2.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vises til egen rapport for risiko- og sårbarhetsanalysen. Nødvendige tiltak er innarbeidet i planbestemmelser.

2.8 Samlet oversikt over vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Reguleringsbestemmelser med plankart
3. Illustrasjoner
- 3_01 3D-modell (sketchup)
- 3_02 3D-visualiseringer
4. Orienteringsvedlegg:

Oppstart og varsling av planarbeidet

- 4_01 Anmodning om oppstartsmøte, med vedlegg 2014.06.11
- 4_02 Referat oppstartsmøte 2014.07.03
- 4_03 E-post fra Rissa Kommune - Marbakkens plassering 2014.10.15
- 4_04 Varselbrev myndigheter, med adresseliste 2014.10.16
- 4_05 Varslingsbrev naboer, med adresseliste 2014.10.16
- 4_06 Annonse Fosna-folket 2014.10.21

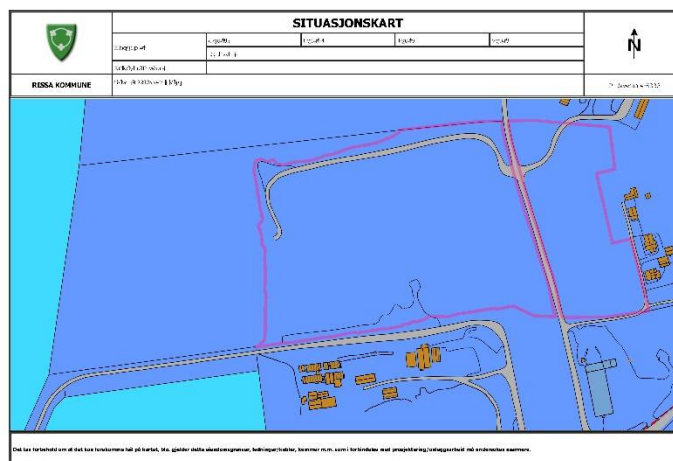
Innkommne merknader:

- 4_07 Kystverket 2014.11.10
- 4_08 NVE 2014.11.11
- 4_09 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 2014.11.10
- 4_10 Sør-Trøndelag Fylkeskommune 2014.10.31
- 4_11 NTNU - Vitenskapsmuseet - Seksjon for arkeologi og kulturhistorie 2014.11.17
- 4_12 Fosen Naturvernforening 2014.10.22
- 4_13 Noryards Fosen - Merknad til nabovarsel 2014.12.03
5. Planer og utredninger:
- 5_01 ROS-analyse
- 5_02 Oppdrag nr. 1005, rapport nr. 3, 1993.05.28, Kummeneje
- 5_03 Oppdrag-nr. 532756, 2013.06.12, Asplan Viak
- 5_04 Oppdrag-nr. 532756, 2013.06.18, Asplan Viak
- 5_05 Oppdrag-nr- 416550-RIG-NOT-001, 2014.03.14, Multiconsult

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel
I Kommuneplanens arealdel - vedtatt sept.2012 - er arealet vist som industri (blått).

Utsnitt Side 1 av 1

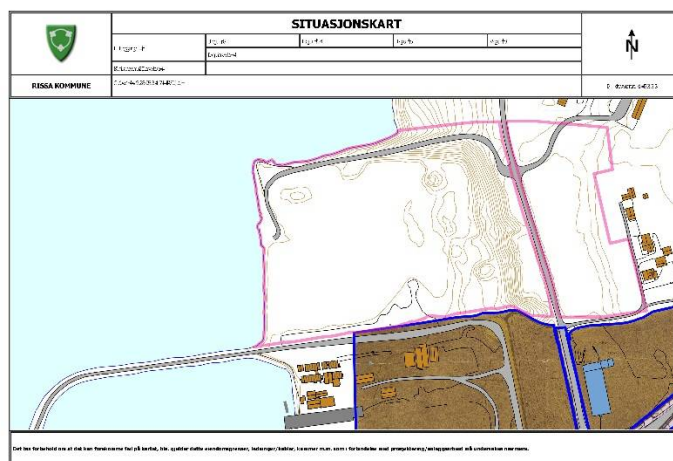


https://www.netvett.no/wol/Content/plan/Plan/fig1/fig1_144147_47_4428631556/Buskerud-7048971_10090326/Rygge-144871_4428631556/Type-7048971_10090326/Wilsh-137481/fig1_144147_47_4428631556/16.08.2014

Figur 1- Kommuneplanens arealdel

3.2 Gjeldende regulering
Planområdet omfattes ikke av noen detaljregulering.

Utsnitt Side 1 av 1



https://www.netvett.no/wol/Content/plan/Plan/fig2/fig2_144147_47_4428631556/Buskerud-7048971_10090326/Rygge-144871_4428631556/Type-7048971_10090326/Wilsh-137481/fig2_144147_47_4428631556/16.08.2014

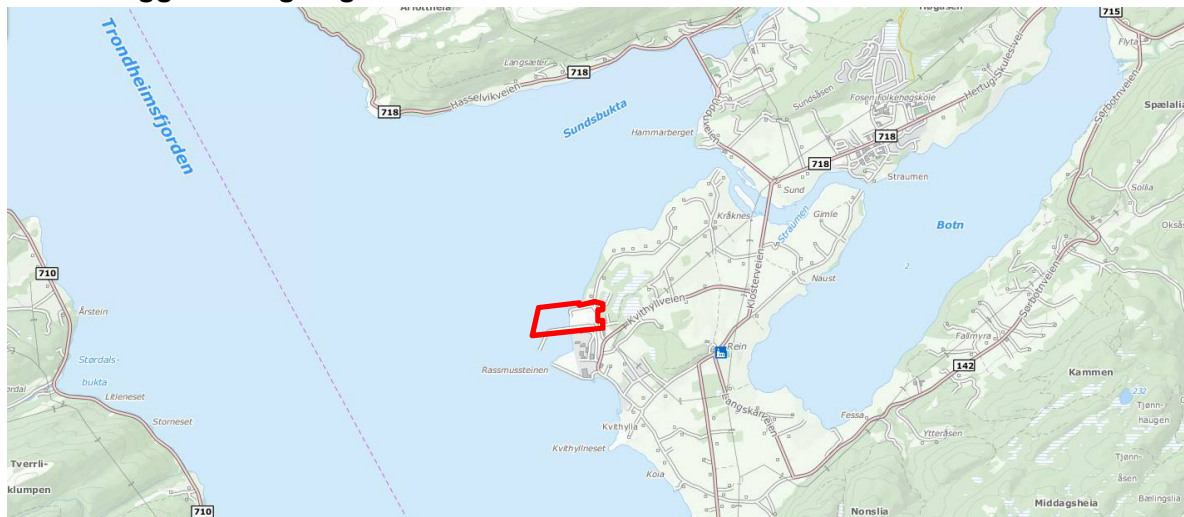
Figur 2 – Gjeldende regulering

Planforslaget legger Kommuneplanens arealdel til grunn, og er i samsvar med denne.

3.3 Tilgrensende planarbeid
Det pågår ikke annet planarbeid i nærområdet.

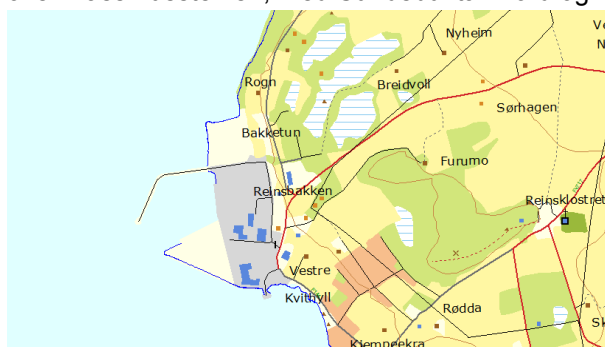
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og dagens arealbruk

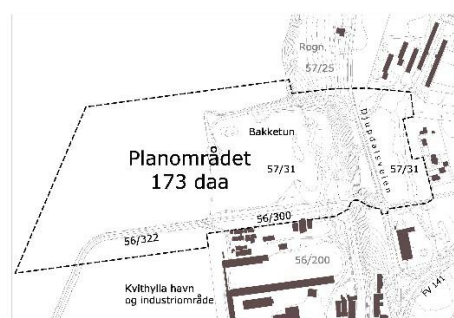


Figur 3 – Oversiktskart med planområdet

Planområdet ligger i en vestvendt strandsone av Kvithyll – landtungen sørvest for Rissa sentrum – like over Rasmussteinen, med Sundsbukta i nord og innseilingen gjennom Trondheimsfjorden i vest.



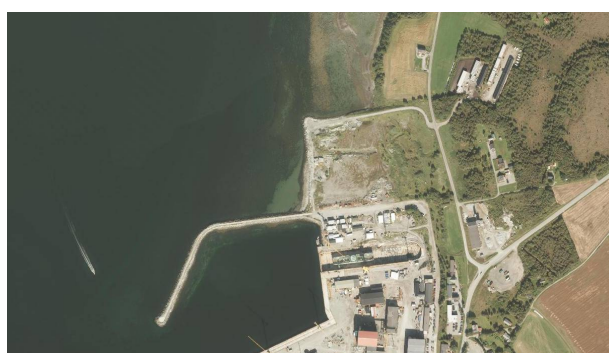
Figur 4 - Utsnitt av kommune kart



Figur 5 - Avgrensning av planområdet



Figur 6 - Kartutsnitt



Figur 7 - Flyfoto

I kommunens kartunderlag går planområdet under betegnelsen Bakketun, og består i all hovedsak av den to-delte tomten GNR/BNR: 57/31.

Den ene teigen ligger vest for den kommunale veien Djupdalsveien. Teihgen ligger rett nord for og i direkte tilknytning til Reinsbakken, som i dag utgjør Kvithyll havn og industriområde. Teigen skråner skråner bratt nedover fra Djupdalsveien. Ca. 1/2 av teigen er et utfyllt område, som brukes til lagring og utfylling av overskuddsmasser. Videre vestover består teigen av sjø/marbakke. Området er regulert til Industriformål gjennom Kommuneplanens Arealdel og forutsettes utfyllt, hvilket stadfestes gjennom reguleringsplanen.

Den andre teigen ligger øst for Djupdalsveien og består i all hovedsak av krattskog.

Utover de beskrevne teiger er tatt med del av eiendommer sør for GNR/BNR: 57/31 for å få på plass tilstrekkelig veiareal og en naturlig grense sørover.

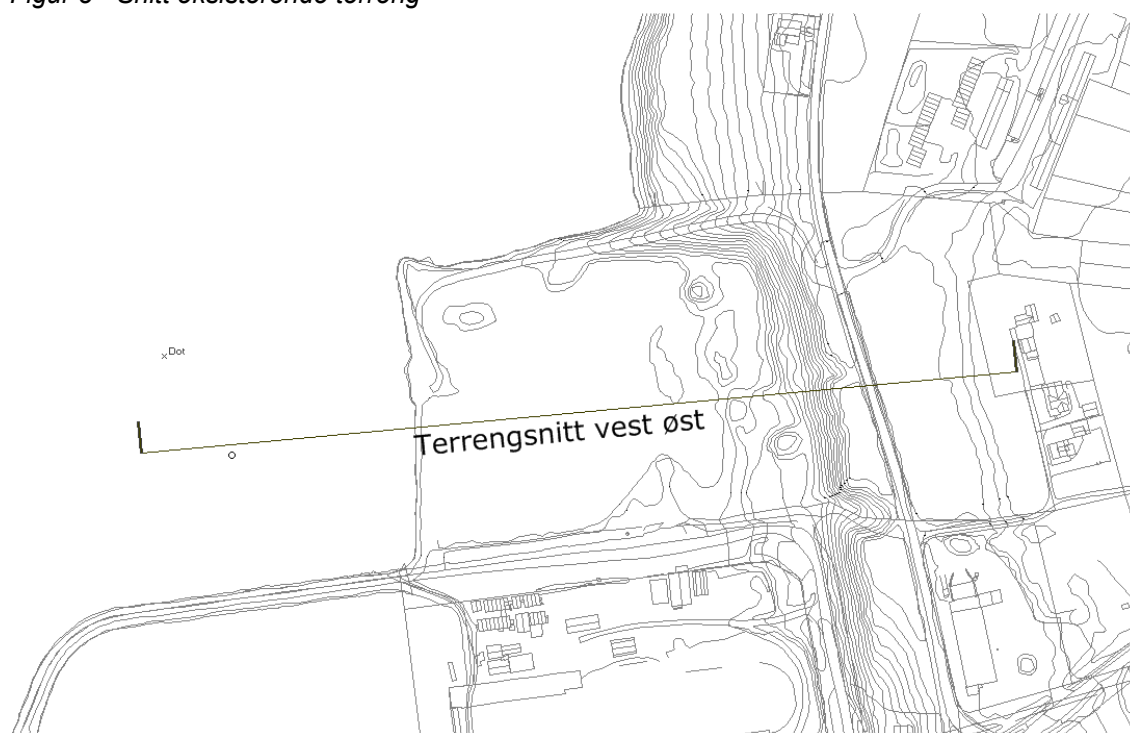
4.2 Terrengforhold

Terreng høyde på hele tomte vest for Djupdalsveien varierer mellom kote +/- 0 (sjøkanten) og ca. kote +21moh (ved hovedveien). Den består av en skråning med stigningsforhold på ca. 1:2 fra hovedveien ned til et større, omtrent flatt område, som ligger i hovedsak mellom kote +3moh og +5moh.

Terreng høyde på tomte øst for hovedveien varierer mellom ca. kote +21moh og ca. kote +24moh, med jevne, slake fallforhold ca. 1:20 til 1:35.



Figur 8 - Snitt eksisterende terreng



Figur 9 - Snitt angivelse i plan



Figur 10 - Historisk luftfoto som viser marbakkens posisjon

4.3 Grunnforhold

I følge NGUs løs-massekart består løs-massene i området av marine strandavsetninger. Dette er avsetninger som har potensiale for funn av skredfarlige masser som kvikk-leire eller jordarter med sprøbruddmateriale.

Ca. 100 meter nord for planområdet er på Skrednett.no registrert en kvikkleiresone med høy faregrad og risikoklasse 3 (sone 944 «Sandmo»).

Det vises til vedlagte geotekniske rapporter/notater:

- Oppdrag nr. 1005, rapport nr. 3, 1993.05.28, Kummeneje (Vedlegg 5_02)
- Oppdrag-nr. 532756, 2013.06.12, Asplan Viak (Vedlegg 5_03)
- Oppdrag-nr- 416550-RIG-NOT-001, 2014.03.14, Multiconsult (Vedlegg 5_05)

Av «Oppdrag nr. 1005, rapport nr. 3, 1993.05.28, Kummeneje» går det frem at:

«På mesteparten av området er det meget faste løsmasser, hovedsaklig av leire. Ut mot marbakken, vest for fjæreområdet, er det øverst noe mindre fasthet på løsmassene (men likevel høy fasthet). Også ved nordre fyllingsavslutning [ca. 300 m nord for planområdet, red.] er det noe mindre fasthet øverst (middels fast leire). Ved Kvithyll kai er det et topplag av sand og middels fast leire over de faste massene i dybden.»

I «Oppdrag-nr. 532756, 2013.06.12, Asplan Viak» beskrives prinsipper for utfylling.

Det ikke noen risiko forbundet med utfylling innenfor planområdet.

Som det går frem av rapporten er det gradvis overgang til bløtere leire ca. 200-300 m nord for planområdet. Planområdet berøres ikke av kvikkleiresone 944 «Sandmo»

Bemerk at 5_05 omhandler utfylling nord for planområdet. Notatet er likevel vedlagt for å gi helhetlig oversikt av tiltak i planområdet sammenholdt med videre utfylling.

4.4 Forurenset grunn

Det vises til «Oppdrag-nr. 532756, 2013.06.18, Asplan Viak» (Vedlegg 5_04), som konkluderer:

«Under planleggingen har det vist seg at det er tippet brukt blåsesand i hauger på området. Dette er masser man vet kan inneholde miljøgifter. [...]»

Undersøkelsen viser at haugene med blåsesand er betydelig forurenset av tungmetaller og tjærestoff. For øvrige masser utfyllt på området er det ingen spesiell mistanke om forurensning, og prøvetaking/analyse av leire bekrefter dette. Den brukte blåse-sanda har et høyt innhold av arsen, bly, kobber og sink, og erfaringsmessig er det fare for utlekking. [...] Antatt omfang utfyllt blåsesand er ca. 50 m²»

De forurensede massene må graves opp, bort-transporteres og leveres til godkjent mottak.

Det reguleres fylling i sjø og åpnes mulighet for mudring inntil planlagte kaianlegg. Forurensning av sjøbunnen er ikke – til forslagsstillers kjennskap – kartlagt, og forurensning kan derfor ikke utelukkes. Ev. forurensning av sjøbunnen må kartlegges og ivaretas innen utfylling eller mudring i sjøen. Fyllmasser må være rene.

4.5 Kulturminner og fornminner

Det er ikke registrert fredede kulturminner eller fornminner i området. Selv om registrene er noe mangelfulle, vurderes det å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) må en stanse arbeidet og varsle myndighet.

4.6 Offentlige ledninger og overvann

Dagens vannforsynings situasjon er ikke kartlagt i detalj. Det er i området umiddelbart sørøst for planområdet nylig etablert et industribygg. Her var det utfordringer med å få frem tilstrekkelig slukkevann gjennom ledningsnett. Det forventes tilsvarende problem for planområdet. Det må redegjøres for vannforsyning og for hvordan det kan føres frem tilstrekkelig brannslukningsvann for det enkelte bygget innen det kan gis byggetillatelse.

4.7 Naturverdier

Ingen kjente naturverdier.

4.8 Rekreasjonsverdi og barn og unges interesser

Ingen kjent bruk.

4.9 Sosial infrastruktur

Området har ingen funksjoner i denne retning.

4.10 Trafikk

Djupdalsveien er en kommunal vei som går gjennom planområdet og har på stedet, iht. vegvesen/avinet sin informasjons-website, 80km/t som fartsgrense. Fra Djupdalsveien er det til sammen tre avkjørsler - én avkjørsel vestover og to avkjørsler østover. Avkjørselen vestover fører ned til sjøen via en vei med stigningsforhold mellom 11 og 14%. Avkjørselen mot vest danner – sammen med den nordlige av de to avkjørslene østover, som fører inn til et lagerområde – et X-kryss.

Den sørlige av de to avkjørslene østover fører inn til 3-4 boliger, og gir en bi-adkomst til eksisterende industribygg sørøst for planområdet. Det er små trafikkmengder i alle veier (ÅDT < 350 iht. vegvesen/avinet sin informasjons-website).



Figur 11 – Utsnitt grunnkart som viser dagens avkjørsler med piler

4.11 Energiforsyning

Dagens kraftforsynings situasjon er ikke kartlagt. Det kan være utfordringer med å få tilstrekkelig kraftforsyning frem til utbyggingsområdene. Det må derfor redegjøres for tilstrekkelig kraftforsyning innen det kan gis byggetillatelse for bygg. Det kan bli behov for en eller flere trafoer i planområdet. Disse kan plasseres innenfor byggeområder.

5 Samråds- og medvirkningsprosessen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og invitasjon til samråd, kom det inn følgende innspill til planarbeidet: (forslagsstillers nummerering av orienteringsvedlegg)

- 4_07 Kystverket, mottatt 2014.11.10

Kystverkets vurdering: i samsvar med det vedlagte kartutsnitt over planområdet kan de ikke se noen særlig innvirkning på deres anlegg, installasjoner eller farvei som fører inn til Kvithyll industrihavn. Om den mulige nye felleskaia gir vesentlige endringer av eksisterende havnefunksjon vil tiltaket være KU pliktig, jfr. Vedlegg II, pkt. 26 i forskrifta. Videre ber de om at fagkompetansen som ligger i det lokale havnevesen benyttes ved planlegging, utforming og merking av havne- og kaianlegg.

Forslagsstillers svar:

Utbygging av planområdet gir ikke endringer av eksisterende havnefunksjon. Det muliggjøres mudring av dagens havnebasseng, men bestemmelser forutsetter at eksisterende havnefunksjon bibeholdes.

- 4_08 NVE, mottatt 2014.11.11

I følge NGUs løs-massekart består løs-massene i området av marine strandavsetninger. Dette er avsetninger som har potensiale for funn av skredfarlige masser som kvikk-leire eller jordarter med sprøbruddmateriale. Ca. 100m nord for planområdet ble det i forbindelse med den nasjonale kvikkleirekartlegginga som ble igangsatt etter "Rissaraset" i 1978 registrert en kvikkleiresone med høy faregrad og risikoklasse 3 (sone 944 «Sandmo») NVE forutsetter at det i forbindelse med ROS analysen gjennomføres geotekniske vurderinger/utredninger, også med tanke på konsekvensene av utfylling i sjøen. Det er etter NVE sitt syn en fordel at disse vurderingene gjøres på et tidlig stadium i planleggingen for å unngå uheldige overraskelser sent i prosjektet. Utredningene bør senest gjennomføres som del av detaljreguleringen og bør på dette planstadiet være av en slik kvalitet at det kan godtgjøres at tiltakene tilfredsstillende kravene om sikker byggegrunn mot natur-fare i TEK10s kap.7/PBLs §28-1 da dette uansett må være oppfylt i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Krav om dette bør tas inn i bestemmelsene til planforslaget

Forslagsstillers svar:

Grunnundersøkelser er gjort av Rissa Kommune. Viser til pkt. 1 i ROS-analyse. Området har tilstrekkelig stabilitet for utbygging og berøres ikke av sprøbruddsmateriale. Det er tatt inn bestemmelse som sikrer geoteknisk prosjektering hvor dette er nødvendig for å kunne ivareta setninger.

- 4_09 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, mottatt 2014.11.10

Fylkesmannens merknader til tema Miljøvern:

- A) Anbefaling om at det angis lokaliseringkriterier knyttet til støy, lukt, avrenning og utslipp.
- B) Rundskriv T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" skal legges til grunn.
- C) For å sikre at nærliggende boliger får tilfredsstillende støyforhold må det utarbeides bestemmelser som angir driftstid og maksimalt tillatt samlet støynivå, og som sikrer at bedrifter som ikke kan overholde dette støynivået ikke får anledning til å etablere seg på området.
- D) For å sikre omgivelsen må det settes krav i bestemmelsene som sikrer at det foretas spredningsberegninger ved etablering av luktgenererende bedrifter.

- E) Undersøkelser og vurderinger av forurensning i grunn må være utført før det kan gjennomføres tiltak på eiendommen, og det må settes krav i bestemmelsene om at eiendommen skal være ryddet og klargjort i henhold til godkjent tiltaksplan før det kan tillates ny aktivitet på området.
- F) Problematikk tilknyttet avrenning av olje og/eller andre kjemikalier samt mulighet for annen forurensning i området må omtales i bestemmelsene, og nødvendigheten av annen forebyggende og avbøtende tiltak må vurderes.
- G) Det må søkes om utslippstillatelse fra hver enkelt bedrift, og konsekvensen av utslippet må vurderes opp mot brukerinteresser knyttet til resipienten som berøres av utslippet.
- H) Det gjøres oppmerksom på at mudring og dumping i utgangspunktet er forbudt, og at det ved utfylling og mudring i sjø må sendes søknad til Fylkesmannen og Kystverket.

Fylkesmannens merknader til tema Landbruk og bygdeutvikling:

- I) Bestemmelsene og/eller plankartetet må legge opp til effektiv arealbruk, med angivelse av minimumskrav til utnyttelse.

Fylkesmannens merknader til tema Samfunnsikkerhet:

- J) Må ivaretas gjennom en ROS analyse, som skal synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som enten hjemles i bestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannens merknader til tema Universell utforming:

- K) Endelig uttalelse kommer når forslaget sendes ut på høring

Forslagsstillers svar:

- A) *Lokaliseringskriterier imøtekommes ved at virksomheter med utfordringer knyttet til støy, lukt, avrenning og utslipp (dvs. tyngre industri) etableres innenfor Industri 3 og I4.*
- B) *Ivaretatt i planens bestemmelser*
- C) *Dette er ivaretatt i bestemmelser ved at T-1442/2012 gjøres gjeldende for utbygging.*
- D) *Ivaretatt i planens bestemmelser*
- E) *Det vises til ROS-analysen og planens bestemmelser. Forurensning innenfor dagens fylling er kartlagt og forutsettes håndtert innen det gjøres andre inngrep i fyllingsområdet.*
- F) *Forurensning er ivaretatt gjennom forurensningsloven med tilhørende forskrifter. Det gis lokaliseringkriterier for tyngre industri, som lokaliseres i «Industri 3» og «Industri 4» – jf. pkt. A.*
«Industri 3» og «Industri 4» kan – i likhet med tilgrensende industriområder – drive med virksomhet som må nytte div. kjemikalier. Håndtering av kjemikalier, brennbare væsker mv. er fanget opp i annen lovgivning (forurensningsloven, brann- og eksplosjonsvernloven mv. med tilhørende forskrifter) og det er derfor ikke gitt egne bestemmelser for dette i reguleringsplanen.
- G) *Utslippstillatelser ivaretas i byggesøknadsprosess for tiltak.*
- H) *Når utfylling skjer fra land er det kommunen som er myndighet, men ellers skal dette punktet ivaretas i søknadsprosessen for tiltak.*
- I) *Minimumskrav til utnyttelse er ivaretatt i planens bestemmelser*
- J) *ROS-analysen er vedlagt og nødvendige tiltak tatt inn i planens bestemmelser.*
- K) *Avventer uttalelse etter høringsrunde*

- 4 10 Sør-Trøndelag fylkeskommune, mottatt 2014.10.31

Så vidt Sør-Trøndelag fylkeskommune kan se fra kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og de vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Videre anbefaler de at det legges inn en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse

Forslagsstillers svar:

Det er lagt inn buffersone ved å definere en 4 meters sone mot eksisterende boliger som grønt friområde/beplantningsskjerm. Det vises ellers til fylkesmannens uttalelse om effektiv arealutnyttelse, og det forholdet at boligene ligger innenfor et område regulert til industri i Kommuneplanens Arealdel.

- 4 11 NTNU Vitenskapsmuseet Seksjon for arkeologi og kulturhistorie, mottatt 2013.05.10
Dersom reguleringsplanen åpner for inngrep i sjø eller vassdrag i form av mudring, graving, utfylling, m.m. kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jfr. Kml §9. Hensikten vil være å avklare hvorvidt inngrepet kan skade fredede eller vernede kulturminner under vannet eller i strandsonen. Kostnadene forbundet med slike befaringer må iht. Kml § 10 bæres av tiltakshaver

Forslagsstillers svar:

Planen åpner for mudring og utfylling av område i sjø. Planforslaget vil bli tilsendt NTNU Vitenskapsmuseet for gjennomsyn.

- 4 12 Fosen Naturvernforening, mottatt 2014.10.22
Fosen Naturvernforening gjør oppmerksom på at det kan forventes forurensede masser i området. Videre opplyser de om at miljødirektoratet har bestemt at det er fylkesmannen som er forurensningsmyndighet. Etter Fosen Naturvernforening sitt syn foreligger det nye grunnlagsopplysninger som fører til at det kreves konsekvensutredning, jfr. Forskrift om konsekvensutredning §§3 og 4.

Forslagsstillers svar:

Reguleringsplanen er av Rissa Kommune vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning. Utbygging og anvendelse av planområdet er i samsvar med overordnet planlegging. Forurensning på land er kartlagt, vil bli ivarettatt innen utbygging, og er ikke til hinder for regulerte formål. Det er derfor ikke forhold, som gjør at planen må konsekvensutredes.

- 4 13 Noryards Fosen, mottatt 2014.12.03
 - A) ... I følge gjeldende arealplan for området, Kommunedelplan Rissa 2010-2021, er det omsøkte arealet lagt inn i Byggeområder med Industriformål. Den rettslig bindende bestemmelsen til dette området er som følger:
 - i. «For arealer avsatt til byggeformål kan arbeid og tiltak nevnt i Plan- og bygningslovens §§ 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan jf pbl§20-4 annet ledd bokstav a ...»
 Tiltaket [tomtesalg, red.] er derfor i strid med gjeldende arealplans bestemmelser.
 - B) Slik saken framstår fra vårt ståsted, ser vi heller ikke at det bør gis dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan/ferdigstilling av reguleringsarbeidet på nåværende tidspunkt.
 - C) Noryards Fosen ser at det er en del uavklarte spørsmålsstillinger som bør avklares i tilknytning til det igangsatte reguleringsplanarbeidet, herunder adkomstspørsmålet samt hvordan havneanlegget skal utnyttes. Noryards Fosen har også tidligere, for rundt 1 år siden, signalisert et mulig behov for å utvide eiendomsgrensa med rundt 50 meter inn i det omsøkte arealet. Dette forventet vi var tatt med i det nye reguleringsplanarbeidet, siden vi etter befaring sammen med kommuneadministrasjonen fikk forståelse for at dette skulle

gå i orden. Vi ser nå at dette ikke er gjort. Kopi av dette brevet sendes derfor også til Voll Arkitekter.

- D) På vegne av Noryards Fosen, bes om at fradelingssaken avventes inntil reguleringsspørsmålet er avklart med bakgrunn i bestemmelsene til Kommunedelplan Rissa 2010-2021.
- E) Videre ber Noryards Fosen om å få tilsendt en redegjørelse for hvilke kommunale vedtekter det søkes dispensasjon fra.
- F) Noryards AS er i øyeblikket inne i en fase for forskjellige bedriftsstrategier er under vurdering, og det er fra vårt ståsted uheldig at våre utvidelsesmuligheter begrenses på dette tidspunktet.
- G) Vi er i utgangspunktet positive til videreutvikling av området, men vi er, som sagt, opptatt av at en slik videreutvikling ikke bør legge begrensninger på vår drift eller utvidelsesmuligheter. Vi ønsker derfor å gå inn i en dialog både med Rissa Utvikling, Rissa kommune samt utbygger for å se på løsninger, og understreker nok en gang at dette må gjøres i riktig rekkefølge slik lovverket forutsetter.

Forslagsstillers svar:

- A) *Gjeldende regulering av området – som referert i merknaden – hindrer utbygging av området og fradeling av nye tomter før det er utarbeidet reguleringsplan. Imidlertid legges det ikke hindringer for tomt salg av eksisterende tomter. Hvorfor det omtalte forholdet (salg av eiendommen GNR/BNR: 57/31) ikke er i motstrid med kommunedelplanen og dermed lovlig.*
- B) *Det gis ikke dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. Inneværende reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med overordnede planer.*
- C) *Atkomstforhold og benyttelse av havneanlegget er ivaretatt i planforslaget. Industritomter – som f.eks. kan nyttes til utvidelse av verftet – kan bli lagt ut for salg, etter reguleringsplanen er vedtatt.*
- D) *Det fradeles ikke ny tomt – eiendommen, som overtas av Vikingbase AS – er eksisterende eiendom med eiendomsrett i sjøen (til marbakken).*
- E) *Det søkes ikke om dispensasjon fra kommunale vedtekter.*
- F) *Se pkt. C.*
- G) *Industritomter – som f.eks. kan nyttes til utvidelse av verftet – kan bli lagt ut for salg, etter reguleringsplanen er vedtatt. Dette sikrer verftet mulighet for utvidelse og begrenser dermed ikke utvidelsesmulighetene deres.*
- G) *Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med gjeldende lovverk og kommunale planer. Initiativtaker - Vikingbase AS – ser frem til positiv utvikling av industriområdet, og ser det som positivt dersom Noryards Fosen erverver tomt innenfor det ferdigregulerte planområdet.*

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Plandata

Arealbruksformål i planen	Sum grunnareal	Mulig bebyggelse BRA (basert på regulert maks. %BYA samt etasjeantall basert på regulert maks. høyde).		Eksisterende bebyggelse BRA	
		Over terreng	Helt eller delvis under terreng	Over terreng	Helt eller delvis under terreng
Byggeformål					
Industri 1	14.574 m ²	21.861 m ²	7.287 m ²	0 m ²	0 m ²
Industri 2	1.614 m ²	1.452 m ²	484 m ²		
Industri 3	32.897 m ²	98.690 m ²	- m ²		
Industri 4	50.697 m ²	177.440 m ²	- m ²		
Sum alle byggeformål	99.782 m ²	299.443 m ²	7.771 m ²	0 m ²	0 m ²
Havneområde i sjø – samlet innenfor planavgrensning	35.628 m ²				
Kai	10.164 m ²				
Veg	9.797 m ²				
Annen veggrunn	8.306 m ²				
Grønnstruktur	7.654 m ²				
Sum planområdet	171.331 m ²				

6.2 Planlagt arealbruk



Figur 12 – Forslag til regulert arealbruk. Målestokk 1:5.000

Planforslaget hjemler følgende arealbruk:

- Bebyggelse og anlegg
 - Industri (1340)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Havn (2040)
 - Kai (2041)
- Grønnstruktur
 - Friområde (3040)

6.3 Bebyggelse og anlegg

.1 Industri 1/Industri 2

På de to områdene øst for Djupdalsveien skal det legges til rette for lettere industrivirksomhet. Denne skal ikke være belastende for de nære omgivelsene, da spesielt med tanke på boligene som ligger inntil området i øst. Det legges opp til en maks. utbygging av grunnen tilsvarende 50% BYA for Industri-1 og 30% for Industri-2, og maksimalt 3 etasjer i høyden for begge. P-plasser regnes ikke med i BYA. Minimumsutnyttelse settes til 25% BRA.

.2 Industri 3

På dagens utfylte område umiddelbart vest for Djupdalsveien skal det legges til rette for en blandet industrivirksomhet. Det legges opp til en maks. utbygging av grunnen tilsvarende 60% BYA, og maksimal byggehøyde er satt til terrenghøyde på Djupdalsveien, slik at bygg underlegger seg terrenget – slik det er vist på 3D-visualiseringer. Byggehøyde tilsvarer inntil 5 etasjer. P-plasser regnes ikke med i BYA. Minimumsutnyttelse settes til 25% BRA.

.3 Industri 4

Området lengst vest skal i stor grad fylles utover i den grunne sjøen, frem til marbakken. Her skal det legges til rette for en blandet industrivirksomhet. Det legges opp til en maks. utbygging av grunnen tilsvarende 70% BYA, og maksimalt byggehøyde tilsvarende Industri 3. P-plasser regnes ikke med i BYA. Minimumsutnyttelse settes til 25% BRA.

6.4 Kjøreveg

Djupdalsveien innenfor planområdet forutsettes omgjort til forkjørsvai gjennom planområdet, med fartsgrensen redusert fra 80km/t til 60km/t. Dette av hensyn til best og skirest mulig trafikkavvikling i avkjørsler.

Adkomstveier er utformet iht. Statens Vegvesen sine håndbøker, med henblikk på bredde, kurvatur, stigningsforhold og frisikt. Kjørevegene skal være offentlige, og arealer er betegnet med o_KV.

6.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg

Tilhørende annen veggrunn (vegkant og grøfter) skal oppgraderes og/eller /utformes slik at den tilfredsstillende sin tiltenkte funksjon og hensikt. Dette arealet skal også være offentlig, og er betegnet med o_AVG.

6.6 Havneområder

.1 f_Havn 1

Dette er eksisterende havnebasseng. Området forutsettes mudret ved etablering av ny kai mot havnebassenget. Havnen er skjermet av eksisterende molo og gir en skjermet oppstilling for båt som skal stå over tid.

.2 f_Havn 2

Dette er fremtidig havnebasseng – lagt ut mot Trondheimsfjorden i forhold til ny vestvendt kai. Dette havneområdet er for å gi lett adgang og korttidsoppstilling for hurtig av- og pålessing fra båt. Området kan mudres – eller nyttes til fyllingsfot dersom det viser seg at det ikke er behov for etablering av ny kai ut imot Trondheimsfjorden.

.3 f_Havn 3

Dette er området nord for fyllingen. Området sikrer plass til fyllingsfot, og forutsettes utfyllt i forbindelse med fremtidig utvidelse av industriområde nordover (som regulert i kommuneplanens arealdel).

6.7 Kai

Det skal legges til rette for å utvikle ny kaiområde inn mot havnebassenget, og ut mot sjøen. Dette defineres som privat fellesareal, og betegnes f_Kai.

6.8 Friområder

Det er to grønne friområder, henholdsvis øst for og vest for Djupdalsveien. Disse defineres som fellesareal, og betegnes henholdsvis f_F1 og f_F2. Område f_F1 kan nyttes til opparbeiding av nødvendige fylling/terrenginngrep. Innenfor område f_F2 skal det etableres beplantningsbelte.

6.9 Offentlige ledninger og overvann

Vann- og avløp planlegges knyttet til kommunalt offentlige anlegg, eventuelt kan overvann føres til sjøen.

6.10 Brann og redning

Det vises til avsnitt 4.6 for brannslukningsvann. Dagens vannforsyningssituasjon er ikke kartlagt i detalj og det må redegjøres for hvordan det kan føres frem tilstrekkelig brannslukningsvann for det enkelte bygget innen det kan gis byggetillatelse.

Veier er utformet for fremkommelighet for vogntog og med forholdsvis slake stigningsforhold (ca. 6% på veier vest for Djupdalsveien og 8% på veier øst for Djupdalsveien). Det er derfor god fremkommelighet for brann- og redningskjøretøy.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Landskap

I området vest for Djupdalsveien er en større fylling på ca. 45 daa. Med reguleringen vil samlet utfyllt areal bli ca. dobbelt så stort som dette. Fyllingsområdet vil bli utbygd med industri på opptil 5 etasjer.

Skrenten fra Djupdalsveien og ned til fyllingen blir stort sett liggende som i dag. Det blir partier med skjæring i toppen av skrenten og fylling i bunnen for å få på plass ny og slakere atkomstvei.

Trær og annen vegetasjon som vokser innenfor området vil i stor grad bli fjernet, og landskapet blir derved åpnere. Innenfor feltet f_F2 på plankartet etableres beplantningsskjerm mellom industri og eksisterende boligeiendommer øst for planområdet.

7.2 Stedets karakter

Området vest for Djupdalsveien vil endre karakter fra fyllingsområde og grunt sjøområde til et samlet industriområde. Dagens fylling fremstår lite attraktiv, da fylling fortsatt pågår.

Området øst for Djupdalsveien vil endre karakter fra krattskog til et samlet industriområde – mot øst etableres beplantningsbelte.

Endringene av steds karakteren er konsekvens av regulert formål i overordnet planlegging. Etablering av beplantningsskjerm mellom industri og eksisterende boligeiendommer vil dempe virkning av tiltaket for omgivelser. Boligene ligger i øvrig i regulert industriområde (i kommuneplanens arealdel) og det forventes at boligene over tid vil erstattes med industri.

Samlet sett vurderes tiltaket mot vest (utfyllingsområdet) å ha en nøytral til liten positiv effekt på stedets karakter da fyllingen vil bli avsluttet og det etableres beplantning og bebyggelse.

Tiltaket mot øst vurderes å ha en nøytral virkning på stedets karakter da beplantning erstattes av bebyggelse og beplantning. Dagens beplantning har ikke noen særlig naturverdi.

7.3 Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser

Dette vil ikke være - og er ikke tenkt å være – et område egnet for rekreasjon og/eller barns og unges lek og aktivitet.

7.4 Trafikkforhold

Avkjørsel vestover flyttes sørover slik at X-krysset utgår, og det etableres 3 adskilte T-kryss med omtrent 80-90m mellom hverandre. Alle får utbedret geometri som tilrettelegger for adkomst med stort kjøretøy (vogntog), samt ivaretar siktretkanter.

Forskyvningen sørover av den vestlige avkjørselen gir utbedrede stigningsforhold (ca. 6%) for hele veien nedover mot sjøen

Djupdalsveien får redusert fartsgrense gjennom planområdet.

Trafikken øker i området, men den valgte utforming og utførelse bidrar til en tryggere trafikk løsning.

7.5 Risiko og sårbarhet

Det vises til egen rapport for risiko- og sårbarhetsanalysen. Anbefalinger i risiko- og sårbarhetsanalysen er ivaretatt i planens bestemmelser.

7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En økt virksomhet vil gi økte skatteinntekter til kommunen og sysselsetting innenfor industri og lagervirksomhet.

Vedlikehold og brøyting av nye kommunale veier vil gi økte driftsutgifter.

7.7 Konsekvenser for næringsinteresser

En økning i etablering av virksomheter kan gi økt etterspørsel etter arbeidskraft og resultere i økt tilflytting, som igjen vil gi økt etterspørsel etter varer, tjenester og service lokalt.