



## Samlet saksframstilling

| Utvalg        | Møtedato   | Utvalgssak |
|---------------|------------|------------|
| Formannskapet | 21.06.2021 | 81/21      |
| Kommunestyret | 22.06.2021 | 47/21      |

### **Vikaleiret næringsområde- plan-ID 2021002 - reguleringsplan til annengangsbehandling**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Detaljregulering for Vikaleiret – plan-ID 2021002, med plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelse datert 16.06.2021 vedtas jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Behandling i Formannskapet - 21.06.2021**

##### **Vedtak**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtak.

##### **Innstilling til Kommunestyret:**

Detaljregulering for Vikaleiret – plan-ID 2021002, med plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelse datert 16.06.2021 vedtas jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **Behandling i Kommunestyret - 22.06.2021**

## **Vedtak**

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

Detaljregulering for Vikaleiret – plan-ID 2021002, med plankart, reguleringsbestemmelser og beskrivelse datert 16.06.2021 vedtas jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

### **Vedlegg**

- 1 Plankart Vikaleiret næringsområde 16.06.2021
- 2 Bestemmelser Vikaleiret næringsområde 16.06.2021
- 3 Beskrivelse Vikaleiret næringsområde 16.06.2021
- 4 Rapport habitatskartlegging og vurdering av vannmiljø\_Logtunbekken
- 5 Logtunbekken - visualisering av alternativer
- 6 Naturmangfoldsvurdering
- 7 Flomvurderinger Vikaleiret Logtunbekken
- 8 ROS
- 9 VAO-plan Vikaleiret næringspark\_rev 2021-05-10
- 10 Oppsummering av høringsuttalelser med kommunedirektørens vurdering -Vikaleiret næringsområde
- 11 Fylkeskommunens uttale
- 12 Statsforvalteren\_Innsigelse frafalles reguleringsplan Vikaleiret
- 13 Statsforvalterens uttale
- 14 Statens vegvesens uttale
- 15 NVEs uttale
- 16 Særutskrift Reguleringsplan Vikaleiret førstegangsbehandling

### **Andre dokumenter - ikke vedlagt:**

Kommuneplanens arealdel  
Arkeologisk rapport  
Referat fra oppstartsmøte  
Innspill til planoppstart  
Notat vurdering U-grad  
Geoteknisk vurderingsrapport  
Bioforsk rapport om løsninger for flombegrensning i Logtunbekken  
Vannforvaltningsplan

### **Bakgrunn for saken:**

Saken gjelder annengangsbehandling av detaljreguleringsplan for Vikaleiret næringsområde. Utvidelse av Vikaleiret næringsområde reguleres i samsvar med arealavsett i kommuneplanens arealdel for å kunne tilrettelegge for mer næringsareal.

### **Saksopplysninger:**

#### **PLANENS INNHOLD**

Planen omfatter eksisterende næringsområde på Vikaleiret i tillegg til en utvidelse i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for landbruksavledet næringsvirksomhet og

bebyggelse. Dette kan være butikk/utsalg, verksted, lager, foredling, produksjon og kontor. Veksthus tillates kun innenfor et avgrenset område, i bestemmelsesområde #1.

Hver tomt kan bebygges med inntil 90 % BYA og det er 30 m byggegrense til veg og 4 m byggegrense fra tomtегrense ellers. Det stilles krav til høy utnyttelse både i arealplan og fra regionale myndigheter.

## FØRSTEGANGSBEHANDLING

Igangsatt planlegging ble kunngjort i januar 2021. Planforslag ble vedtatt utlagt til høring og offentlig ettersyn i formannskapsmøte 09.03.2021, med høringsperiode 08.04.2021 – 20.05.2021. Viser til vedlagt særutskrift fra førstegangsbehandling.

## HØRINGSUTTALELSER

Det er mottatt innspill fra NVE og Statens vegvesen. Statsforvalteren og Fylkeskommunen har fremmet innsigelse. Viser til oppsummering av høringsuttalelser og kommunedirektørens vurdering i eget vedlegg.

## INNSIGELSER

Det er innsigelser til planen fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. Innsigelsene omhandler vassdrag og naturmangfoldloven samt hva området kan brukes til. Statsforvalteren har innsigelse til at det tillates flere veksthus i området og til manglende vurderinger omkring Logtunbekken og planens konsekvenser for denne. Fylkeskommunen har tilsvarende innsigelser knyttet til Logtunbekken.

## FLOM OG OVERVANN

Nedre del av næringsområdet kan få flom på grunn av manglende kapasitet på bekkelukking. Bygg kan derfor ligge i faresonen for å bli skadet ved flom dersom man ikke har et godt overvannssystem (tilstrekkelig dimensjonering av rør/kulvert), sørger for lokal fordrøyning av regnvann på egen tomt (infiltrerende overflater og dammer, magasin under vann eller lavbrekk som kan stå under vann) og lager flomveier. Flomveier er lavpunkt i terrenget hvor vannet kan ledes utenfor bebyggelse. Historisk har det vært for liten kapasitet anslagsvis 2 ganger i året, slik at vann har rent over i innløpet, og nedover jorden. Det er allerede gjort en del tiltak for å utbedre dagens situasjon og videre godt vedlikehold av overvannssystemet er viktig for at det skal fungere.

VAO-plan er vedlagt og er gjort retningsgivende gjennom bestemmelsene. Det er vedlagt en flomfarevurderingsrapport fra 2021. I tillegg finnes en rapport fra 2015, av Bioforsk, om løsninger for flombegrensning i Logtunbekken.

## MILJØMÅL FOR LOGTUNBEKKEN

Naturlige bekker er bedre til å regulere nedbør og flom enn lukkede vassdrag er. Åpne bekker og vassdragspåvirket areal er viktige leveområder gjennom ellers åpne landskap og gir opphold til pattedyr, fugler, insekter og planter. Åpne bekker har mulighet for rensing av næringsstoffer og partikler i avrenningen fra landbruket. Når dreneringsrør fra dyrkamark ledes inn på lukkede bekker vil ikke bekken ha en selvrensende effekt, og vannet vil være like forurensset ved utløpet av røret som ved innløp. I samsvar med nasjonal politikk skal bekker og vannveier være åpne og beskyttes for å ivareta økologi, sikkerhet og rekreasjon. Det jobbes derfor med å åpne lukkede bekker.

Logtunbekken med vannforekomst-ID 125-42-R i Vann-Nett har i gjeldende vannforvaltningsplan miljømål om god økologisk og god kjemisk tilstand. Økologisk tilstand forklarer vannmengde, vannkvalitet og habitat for livet i vann. Aktivitet eller inngrep både i og

nært vassdrag kan føre til endringer i disse forholdene slik at tilstanden forringes. Dette er forbudt.

Logtunbekken er nedklassifisert til «moderat» økologisk tilstand i Vann-Nett. Bekken er faglig vurdert som naturlig fiskeførende, men på grunn av at bekken er preget av forsøpling/forurensing og at mye av bekkeløpet tidligere er gjenlagt, er den nedklassifisert. Dagens tilstand betyr at tiltak må iverksettes for å forbedre og oppnå miljømålet om minimum god økologisk tilstand i bekken. Miljømålet for Logtunbekken er vedtatt og forankret i regional vannforvaltningsplan, jf. vannforskriften § 4.

Miljømålet for Logtunbekken er godt økologisk potensiale, noe som kan omhandle bl.a. begrensning av forurensning, biotopforbedring og ivaretagelse av gjenværende åpne bekkeløp med kantsoner. Ytterligere gjenlegging bekken er derfor lite ønskelig ut fra hensynet til klimatilpasning og naturmangfold og er grunnen til innsigelsene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen.

#### LOVVERK

Det kan vedtas inngrep eller aktivitet i en vannforekomst, selv om dette forringer tilstanden eller medfører at miljømålene ikke nås. Når det etter plan- og bygningsloven og øvrig sektorlovverk skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes i en vannforekomst, skal § 12 i vannforskriften alltid være del av vurderingen hos den aktuelle kommune og/eller sektormyndighet.

Vannforskriftens § 12 angir tre vilkår som alle må foreligge dersom nye inngrep gjennomføres i en vannforekomst, selv om miljømålene ikke nås eller at tilstanden forverres:

- a) alle praktisk gjennomførbare tiltak må settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand
- b) samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet
- c) hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.

#### Vurdering:

##### KUNNSKAPSGRUNNLAG OG VURDERINGER

Ved høring av planen ble det påpekt at kunnskapsgrunnlaget og vurderingene omkring vannforskriften og naturmangfoldloven var mangelfulle. Det er i ettertid gjennomført habitatkartlegging og vurdering av vannmiljø i Logtunbekken.

Vurdering av planen etter §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (nml) i fremkommer av eget notat. En supplerende vurdering fremkommer av rapport Habitatskartlegging og vurdering av vannmiljø, hvor alternative løsninger er beskrevet og vurdert. Siden vurderingen etter vannforskriften § 12 og nml § 12 er ganske sammenfallende, er vurderingene slått sammen.

##### AVVEINING MELLOM NÆRINGSAREAL OG BEVARING AV BEKK

Logtunbekken er over tid lagt i rør for å kunne effektivisere drift av dyrkamark og for å kunne bygge. Krav om å ta hensyn til vassdrag og naturmiljø har kommet sterkt de siste årene og gjør at man nå må vurdere å rette opp i «gamle synder». Likeså skal man forsøke å opprettholde åpne vassdrag.

Vikaleiret næringsområde er veietablert og mye av planområdet er allerede tatt i bruk. Logtunbekken ligger i rør gjennom de delene av næringsområdet som er utbygd. Dersom næringsområdet skal kunne ha en effektiv arealutnyttelse slik at man begrenser presset på å ta i bruk mer dyrkamark til næring er det viktig at man kan legge bekken i rør i nødvendig utstrekning. Dvs så langt det er nødvendig for å kunne få god utnyttelse av næringsarealet samtidig som man forsøker å ta vare på deler av bekken.

Med utgangspunkt i rapportene har man foreslått endringer i planforslaget etter høring for bedre å imøtekomme vannforskriften og naturmangfoldloven. Kommunedirektøren har samtidig avveid ivaretagelse av Logtunbekken mot en god utnyttelse av næringsområdet. Næringsareal trenger tomter med rom for manøvrering av store kjøretøyer i tillegg til areal til store næringsbygg. Det er viktig å sikre en god utnyttelse av næringsområdet for å redusere behovet for å ta i bruk ytterligere dyrkamark til næringsformål.

Planforslaget er etter høring endret for å beholde mer åpen bekk, og det er gitt rom for etablering av fordrøynings-/sedimenteringsdam nord for kulvert under fylkesvegen. Revidert planforslag bevarer mer av Logtunbekken samtidig som det gir rom for tiltak som kan redusere risiko for flomskader. Dette vil være med på å begrense en negativ utvikling i vannforekomstens tilstand. Dimensjonering av kulvert må avklares med Frosta kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak på eiendom 92/17 og 92/37.

#### Vurdering av naturkvaliteter:

Habitatkartleggingen har ikke dokumentert spesifikke verdifulle naturtyper eller arter. Dagens naturverdier knyttet til Logtunbekken er av mer generell karakter som at bekkeløp med kantskog er viktig for biologisk mangfold som blant annet produksjon av insekter og ulike ferskvannsorganismer, som oppholdssted for fugl og som grøntkorridor for viltarter. Nedre deler av Logtunbekken tilfredsstiller ikke kravene i DN-håndbok 13 for å bli kartlagt som et «Viktig bekkedrag».

#### Vurdering av miljøtilstand etter vannforskriften:

Resultatene fra habitatkartleggingen antyder dårlig til svært dårlig økologisk og kjemisk tilstand. Resultatene fra habitatkartleggingen støtter tidligere vurderinger om at Logtunbekken per dato kan vurderes som en sterkt modifisert vannforekomst (SMVF).

#### Vurdering av vannmiljø og paragraf 12 i vannrammedirektivet

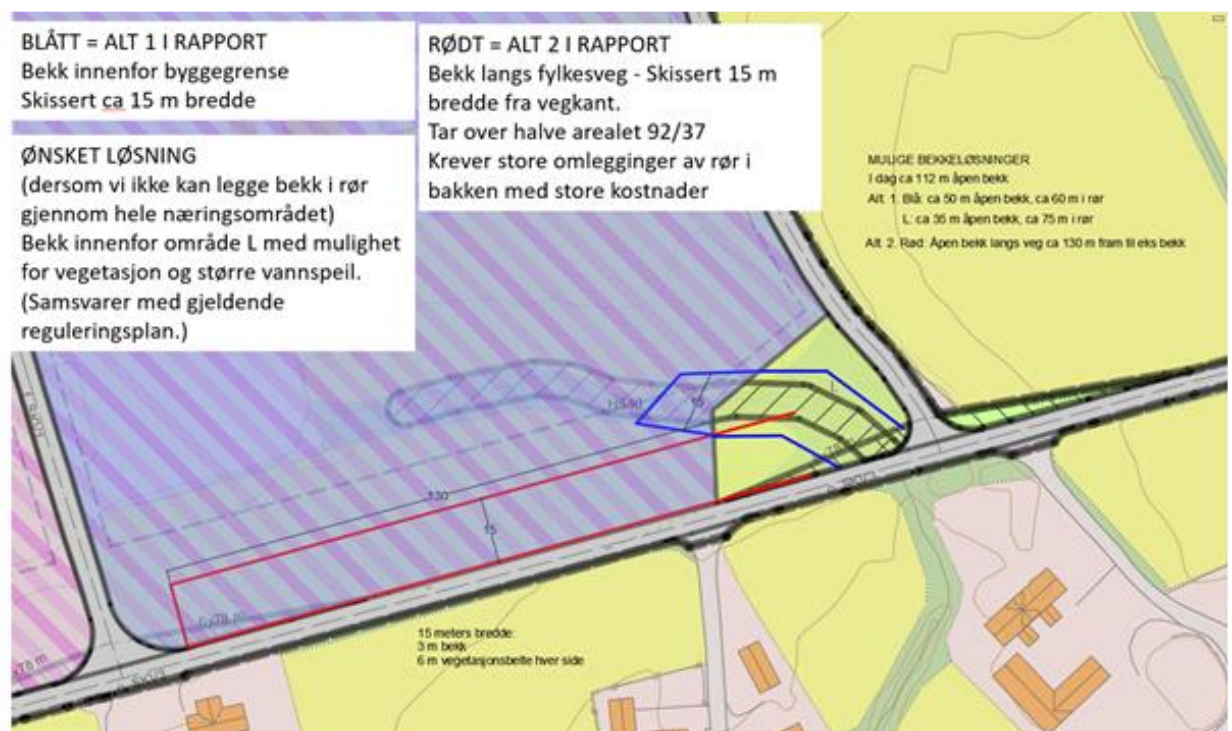
Vannrammedirektivet legger til grunn at alle vannforekomster skal forvaltes likt fra fjell til fjord, og vannforskriften legger opp til at vannforekomstene skal nå miljømålene «God» eller «Svært god» økologisk og kjemisk tilstand innen gitte frister (Regional plan for vannforvaltning i vannregion Trøndelag 2016 - 2021). Vannforekomsten er vurdert til å være sterkt modifisert (SMVF). SMVF er vannforekomster som har endret vannføring eller fysiske forhold i så stor grad at god økologisk tilstand ikke kan oppnås uten at det går vesentlig utover formålet med inngrepet.

Siden vannforekomsten i dag vurderes som SMVF vil ikke tiltaket i seg selv bidra til å endre denne statusen, men tiltaket kan redusere mulighetene til å bedre miljøtilstanden. Tiltak for å bedre økologisk potensial kan være tiltak for å bedre vannkvalitet og biotoper langs bekken. Gjennomføring av planforslaget vil redusere mulighetene for å gjennomføre tiltak på strekning for å bedre kjemisk og økologisk tilstand i Logtunbekken siden man vil lukke ytterligere ca 75m av bekken.

Vilkår a) i vannforskriften henspiller til skadereduserende tiltak hvor sektormyndigheten skal vurdere hvilke tiltak som vil være nødvendige for å begrense de negative miljøeffektene av tiltaket. For Logtunbekken innebærer dette endringer eller tilpassinger i tiltaket som medfører at Logtunbekken enten bevares som i dag eller at det gjøres tilpasninger i tiltaket slik at enten deler av bekken kan beholdes som i dag eller en omlegging av bekken innenfor planområdet. Viser til rapport Habitatskartlegging og vurdering av vannmiljø, side 5, som beskriver mulige løsninger. Å bevare Logtunbekken åpen i sin helhet vil ødelegge muligheten til god utvikling og utnyttelse av næringsområdet. Kommunedirektøren har vurdert alternative og anbefaler løsningen vist i foreliggende planforslag. Kommunedirektøren vurderer at de andre alternativene har for store ulemper. De vil ta for mye næringsareal og ha for store kostnader med omlegging av eksisterende rør og kulverter i området.

Kommunedirektøren anbefaler en løsning hvor et område sørøst i planområdet beholdes slik det er i dag, dvs det reguleres ikke til næring. I dette område skal bekken holdes åpen og det kan etableres en mindre dam mellom industriområdet og fylkesvegen. Dam kan fungere både som fordrøyningsbasseng og som kulturmarksdam. Ved å sette av areal til LNFR (L i kartet) med tilhørende bestemmelser om åpen bekk med vegetasjonsbelte og fordrøyningsbasseng sikres vassdraget bedre og man reduserer risiko for skade ved flom. Denne løsningen, med avbøtende tiltak, er sikret juridisk bindende i plandokumentene med egen formåls- og hensynssoner med tilhørende planbestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal vannforskriften § 4 legges til grunn for vassdrag med tilhørende bunn og bredder. Vannressursloven § 11 slår fast at langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring, slik tilfellet er i Logtunbekken, skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Planforslaget legger opp til vegetasjonsbelte langs den delen av Logtunbekken som ikke legges i rør.



Figur 1 Figur visualiserer alternativer omtalt i rapport Habitatskartlegging og vurdering av vannmiljø

Vilkår b) i vannforskriften viser til at «samfunnsnyttene» skal være «større enn tapet av miljøkvalitet». Her skal sektormyndigheten vekte samfunnsnyttene mot tapet av miljøverdier.

Nytten av et tiltak må vurderes opp imot behovet for virksomheten og hvilket formål tiltaket skal oppnå, i tillegg til å vurdere hvordan tiltaket skal bidra til formålet. Det er i utgangspunktet komplekst å veie ikke målbare naturverdier opp mot målbare verdier i form av etablering av en ny industri på Vikaleiret opp mot restaurering av Logtunbekken. En utvidelse av industriområdene på Vikaleiret vil gi nye arbeidsplasser som er viktig for kommunen, og det kan også argumenteres for at nyetablering av arbeidsplasser også kan styrke eksisterende arbeidsplasser. Det er samtidig viktig å sikre en god arealutnyttelse av omdisponert dyrkamark. En åpen bekk på skrå igjennom området legger svært sterke begrensninger på mulighetene for å bygge i området og er derfor ikke ønsket.

Habitatkartleggingen har ikke dokumentert spesifikke naturtyper eller arter, men bekker som Logtunbekken er å anse som en «ikke-fornybar» ressurs. Mindre bekker i kulturlandskaper er generelt sterkt påvirket av kanalisering, forurensing og gjenlukking. Dette siste punktet tilsier at man bør tilstrebe å tilpasse tiltaket slik at i det minste deler av Logtunbekken beholdes. Planforslaget er revidert etter høring for sikre mer av Logtunbekken.

Vilkår c) i vannforskriften viser til at «hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.» Dersom man skal få en god arealutnyttelse av næringsområdet må bekk legges i rør eller legges om i utkanten av næringsområdet. Ved å lukke bekken oppnås større frihet til utnyttelse av næringsareal. Omlegging av bekken langs fylkesvegen vil ha store kostnader da også eksisterende bekkelukking og rør må legges om.

#### LØSNING PÅ INNSIGELSE PÅ GRUNN AV LOGTUNBEKKEN

Tiltak som berører Logtunbekken vil være i konflikt med EU's vannrammedirektiv. Vilkårene etter andre ledd i § 12 i vannforskriften som åpner for ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan oppfylles ved etablering av tilstrekkelige avbøtende tiltak som delvis bevaring av deler av bekken eller alternative omlegging av bekkeløpet nærmere fylkesvegen.

Planforslaget er derfor revidert etter høring for å ta vare på mer av Logtunbekken. Ytterligere åpen bekk vil redusere størrelsen på næringsarealet og anbefales ikke. Dette er en avveining mellom god utnyttelse av næringsarealet og hensynet til Logtunbekken.

Statsforvalteren og Fylkeskommunen har trukket innsigelsene (skriftlig og foreløpig muntlig) etter at de har blitt presentert revidert planforslag med supplerende rapporter og foreslåtte endringer.

Ved å regulere LNFR (landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift) som formål på eiendom 92/50 endres ikke dagens situasjon for eiendommen vesentlig. Det er derfor vurdert at det ikke er behov for ytterligere høring av planen etter endringen.

#### LØSNING PÅ INNSIGELSE TIL VEKSTHUS

Statsforvalterens innsigelse til mer veksthus i området er imøtekommet gjennom å sette av et bestemmelsesområde for veksthus som omfatter de eiendommene som i dag har veksthus. Det betyr at det ikke vil bli tillatt med veksthus utenfor dette området.

#### ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

##### Endringer i plankartet

- I plankartet er det lagt inn et område for LNFR, merket L. Der skal bekken ligge åpen som i dag med kantvegetasjon og det er rom for å gjøre tiltak for å redusere flomrisiko samt etablere sedimenteringsdam.
- Eksisterende vassdrag, Logtunbekken, er synliggjort gjennom hensynssone 540.
- Det er satt inn et område hvor det tillates veksthus, bestemmelsesområde #1. Utenfor #1 vil det ikke være tillatt med veksthus.
- Frisiktsoner er endret
- Geometri er justert på Revhaugvegen.

#### Endringer i bestemmelser

- Det er tilføyd krav til overvann og lokal fordrøyning
- Det er tilføyd vilkår knyttet til legging av bekk i kulvert
- Det er tilføyd bestemmelse for formål LNFR og ivaretagelse av Logtunbekken
- Det er tilføyd bestemmelse knyttet til begrensnig for hvor det tillates veksthus
- VAO-plan er gitt juridisk virkning som retningsgivende

Det er i tillegg gjort mindre justeringer som endring i beskrivelse av formål og tekniske anlegg. Bestemmelse om geotekniske forhold er tatt ut da dette vurderes å være ivaretatt av annet lovverk.

#### **Konklusjon:**

Revidert planforslag har imøtekommet innsigelsene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen og planforslaget er vurdert som klart for vedtak.

Endre Skjervø  
Kommunedirektør