



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	6/2024	12.02.2024
Kommunestyret	12/2024	27.02.2024

Sluttbehandling av detaljregulering for Skaret industriområde, 2021001

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Skaret industriområde, plan-ID 2021001 som vist på plankart datert 31.01.2024, og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 6/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Skaret industriområde, 2021001

Planutvalgs behandling av sak 6/2024 i møte den 12.02.2024:

Forslag fra Frode Revhaug H:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Skaret industriområde, plan-ID 2021001 som vist på plankart datert 31.01.2024, og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2024, med uttak av første og femte kulepunkt i rekkefølgebestemmelse pk. 6.3.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak

Revhaugs forslag i møte enstemmig tiltrådt.

Innstilling til kommunestyret:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Skaret industriområde, plan-ID 2021001 som vist på plankart datert 31.01.2024, og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2024, med uttak av første og femte kulepunkt i rekkefølgebestemmelse pk. 6.3.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

PS 12/2024 Sluttbehandling av detaljregulering for Skaret industriområde, 2021001

Kommunestyrets behandling av sak 12/2024 i møte den 27.02.2024:

Kommunedirektør la fram notat til opplysning sak 12/24 datert 19.02.2024 som ekstramateriale på ipader til kommunestyrerepresentantene 26.02.2024.

Vedtak

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Frosta kommune vedtar detaljregulering for Skaret industriområde, plan-ID 2021001 som vist på plankart datert 31.01.2024, og planbestemmelser og planbeskrivelse datert 02.02.2024, med uttak av første og femte kulepunkt i rekkefølgebestemmelse pk. 6.3.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 2021001 Plankart 31.01.2024 2.gang
- 2 2021001 Planbestemmelser datert 02.02.2024 2.gang
- 3 2021001 Planbeskrivelse datert 02.02.2024 2.gang
- 4 2021001 ROS-analyse datert 02.02.2024 2.gang
- 5 2021001 Saksprotokoll - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn
- 6 Bekreftelse på tilbaketrekking av innsigelser Statsforvalteren i Trøndelag 01.02.2024
- 7 2023.11.02 Uttalelse fra Sametinget
- 8 2023.11.06 Uttalelse fra Innherred Renovasjon
- 9 2023.11.21 Uttalelse fra NVE
- 10 2023.11.23 Uttalelse fra Geir Hellan
- 11 2023.11.23 Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune
- 12 2023.12.01 Uttalelse fra Solbjørg Aunan og Tor Arne Lein
- 13 2023.12.12 Uttalelse fra QBE AS
- 14 2023.12.14 Uttalelse fra QBE AS nr 2

- 15 2023.12.12 Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
- 16 2023.12.13 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 17 2023.12.14 Uttalelse fra Mattilsynet
- 18 2023.12.14 Uttalelse fra PVE AS
- 19 2021001 Vegprofiler datert 01.02.2024 2.gang
- 20 2021001 Overordnet VAO-plan datert 01.02.2024 2.gang
- 21 2021001 Overvannsrapport datert 09.10.2023_2.gang
- 22 2021001 Overvannsrapport vedlegg A - Beregninger datert 09.10.2023_2.gang
- 23 2021001 Geoteknisk vurderingsrapport datert 02.07.2021_2.gang
- 24 2021001 Datarapport Geotekniske grunnundersøkelser datert 28.06.2021_2.gang
- 25 Notat - Lengdefall i vegkryss 18.01.2024.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Reguleringsplan 1979005 Skaret, vedtatt 24.05.1983

Reguleringsplan 2010003 Bergsåsen, vedtatt 07.10.2010

Reguleringsplan 2010045 Gang-/sykkelveg langs fv 64 Alstad-Skaret, vedtatt 29.06.2010

Saksopplysninger

Planforslaget og hensikten med reguleringen

Planområdet ligger på Skaret, og hensikten med planforslaget er regulering av nytt vegsystem for å bedre trafiksikkerheten i området. Eksisterende industriområde blir også utvidet og omregulert og det tilrettelegges for ny virksomhet. Frosta kommune er forslagsstiller. Plankonsulent er AZ Gartner AS.

Det foreslås å regulere gang- og sykkelveg langs nordsiden av ny atkomstveg til industriområdet og Bergsåsen boligfelt. Grunnen til at det foreslås gang- og sykkelveg er for å sikre trygg skoleveg for barn og unge i Bergsåsen. Siden skolevegen går forbi et industriområde, er det viktig at det opparbeides gang- og sykkelveg for å få et trygt og trafiksikkert tilbud.

Det foreslås regulert offentlig gang- og sykkelveg langs kjørevegen til industriområdet, og felles privat gang- og sykkelveg langs atkomstvegen til Bergsåsen boligfelt. Rekkefølgekravet for opparbeidelse av gang- og sykkelveg er knyttet til strekningen som skal være offentlig. Strekningen som skal være offentlig er den viktigste å få opparbeidet, fordi alternativet er å gå langs kjørevegen til industriområdet hvor det vil gå mye tungtrafikk.

Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg nr. 5.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel (heretter; KPA) for perioden 2015-2027, vedtatt 27.11.2017, sist revidert 29.09.2020, avsatt til næringsvirksbebyggelse – nåværende og fremtidig, boligbebyggelse - nåværende og LNFR-formål (landbruks-, natur-, og friluftsfomål samt reindrift).

Ny atkomstveg til Bergsåsen boligfelt legges nord for industriområdet. Ny veg, inkludert gang- og sykkelveg, til industriområdet og boligfelt Bergsåsen medfører at i underkant av 6,2 daa jordbruksarealer avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel blir omdisponert. Til sammen blir 11,8 daa jordbruksarealer regulert til utbyggingsformål (inkludert arealer som allerede er avsatt til utbyggingsformål i KPA). Det vurderes at trafikksikkerhet er en samfunnsinteresse som kan forsvare nedbygging av dyrkajord.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet den 24.10.2023 i sak 121/2023.

Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader er planforslaget revidert etter høring. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Plankart:
 - Byggegrensen i FI1 mot o_INF er justert fra 4,0 m. fra formåls grensen til 1,0 m. fra formåls grensen til o_INF.
- Planbestemmelser:
 - § 2.2 Tekniske planer: følgende er lagt til: «Det skal søkes om fraviksbehandling fra krav i vegnormal for kryssområdet ved fylkesveg 6824 og kommunal veg Bergsåsvegen. Vegkrysset skal teknisk godkjennes for å sikre at det bygges som forutsatt. Fravikssøknad skal behandles av Trøndelag fylkeskommune».
 - § 2.10 Massehåndtering: begrepet planteskadegjørere er lagt til, for å sikre at rene overskuddsmasser som inneholder planteskadegjørere blir håndtert på en måte som hindrer spredning.
 - § 2.11 Fremmede arter og planteskadegjørere: det er lagt til at området ikke bare skal kartlegges for fremmedartslistede arter, men også for planteskadegjørere. Følgende bestemmelse er lagt til: «Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere».
 - § 3.1.7 Forretning/industri, FI 1-3: utnyttelsesgrad for område FI1 er endret fra 60 % BYA til 70 % BYA, iht. vedtak om å legge saken ut til høring og offentlig ettersyn, sak nr. 121/2023.
 - § 3.1.4 Lekeplass, LEK: følgende er lagt til: «Felles lekeareal skal opparbeides med adkomst for rullestolbrukere og som minimum være opparbeidet med sandkasse samtidig med at de første tilhørende tomtene blir opparbeidet. Eksisterende terreng skal beholdes på deler av lekearealet for lek i naturlig terreng. Areal for lek skal avgrenses med gjerde, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal».
 - § 3.2.1 Veger o_KV og f_KV: det er lagt til at kjøreveger skal opparbeides med klimavennlig asfalt.
 - § 3.2.2 Gang- og sykkelveg, o_GS og f_GS: det er lagt til at det skal velges klimavennlig asfalt.

- § 3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG og f_AVG: følgende er lagt til: «Trær av lokal herkomst med stammeomkrets (so) 8-10 cm oppstammet skal plantes langs gang- og sykkelvegens nordside, ca. 30 stk. Det skal plantes en allé med trær innenfor o_AVG mellom kjøreveg o_KV1 og gang- og sykkelveg o_GS1 fra pel 25 til pel 175, dvs. en strekning på 150m. Trærne skal plantes med minimum stammeomkrets 8-10 cm og med ca. 10 m avstand. Trær skal ha smal krone, mindre enn 3 m og være høye. Eksempelvis «Acer Raket, skogslønn» eller lignende».
 - § 6 Rekkefølgebestemmelser: bestemmelse for ferdigstilling av hovedveg o_KV1, o_KV2 og gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS3, er flyttet fra pkt. 6.2 *Før igangsettingstillatelse* til pkt. 6.3 *Før brukstillatelse*. (Bestemmelsen er endret fra igangsettingstillatelse til midlertidig brukstillatelse). Oppdatert bestemmelse lyder: «Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal hovedveg til næringsområdet o_KV1 og Bergsåsen o_KV2, samt offentlig gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS3 være ferdigstilt iht. plan».
- Planbeskrivelse:
- Punkt 5.5 Naturmangfold: det er lagt til informasjon om registrerte fremmede arter i området.
 - Punkt 5.12 *Forurensset grunn*: det er lagt til ny informasjon om tidligere avfallsdeponi i området.
 - Punkt 6.7.1 *Kjøreatkomst*: det er lagt til en vurdering av fallforholdene i kryssområdet sett opp mot kravet i gjeldende vegnormal. Det er også redegjort for utbedringene av geometrien i krysset som skal gjøres som følge av planen. Trafikkforholdene i vegkrysset vil bli vesentlig utbedret, selv om det er et mindre avvik fra vegnormalen når det gjelder lengdefall i krysset. Det er lagt til at det skal søkes om fraviksbehandling til Trøndelag fylkeskommune for fravik fra krav i vegnormal.
 - Punkt 6.9 Miljøoppfølging:
 - 6.9.1 *Forurensset grunn*: det er redegjort for hvordan forurensset grunn håndteres i planen.
 - 6.9.2 *Naturmangfold*: det er redegjort for hvordan fremmede arter og planteskadegjørere skal håndteres gjennom planen.
 - 6.9.3 *Klimagassregnskap*: for å svare opp innsigelsen fra Statsforvalteren er det lagt til beregning av klimagassregnskap for planforslaget og redegjort for avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene.
- ROS-analyse:
- ROS-analysen er oppdatert med hensyn på fremtidige klimaendringer. Følgende punkter er oppdatert: 1. Masseras/skred, 3. Flomras, 25. Annet kommunalt system (fordrøyningsanlegg og slukkevann), 28. Område for idrett/lek (lekeplass sikres med gjerde mot trafikkareal), 36. Forurensset grunn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 02.11.2023-14.12.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til

uttalelse. Det kom inn totalt elleve uttalelser. Det er varslet to innsigelser til planen fra Statsforvalteren i Trøndelag. Innsigelsene er nå trukket (se vedlegg nr. 6). Sametinget, NVE, G. Hellan og Statens vegvesen har ikke konkrete innvendinger til plansaken.

De øvrige uttalelser inkludert innsigelser er referert i sammendrag nedenfor med kommunedirektørens kommentarer. Alle uttalelsene følger saken, vedlegg nr. 7-18.

Uttalelse fra Innherred renovasjon, datert 06.11.2023

Det er viktig at vegnettet blir slik at det kan gjennomføres renovasjon til alle husstander som blir berørt av omleggingen av vegen. Renovasjonsbilen er avhengig av snuplass i enden av alle veger vi kjører, for å unngå rygging.

Kommunedirektørens kommentar:

Utforming av veger i planen er i henhold til krav i Statens vegvesens håndbok N100. Adkomsten til Bergsåsen boligområde blir mer direkte da vegen til boligfeltet legges nord for industriområdet. Det planlegges for snuplass i enden av veg f_KV1 og f_KV6 hvor renovasjonsbil skal kjøre til boliger.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune, datert 23.11.2023

Fylkeskommunen stiller krav om at fylkesveg 6824 justeres i krysset til den kommunale Bergåsvegen slik at krav jf; Statens vegvesens håndbok N100 om stigning <5% i kryssområdet overholdes. Før arbeid iverksettes må det utarbeides detaljplan med lengdeprofil/tverrprofil (lengdeprofil også av Bergåsvegen inn mot krysset) som beskriver tiltaket. Slik plan skal sendes Trøndelag fylkeskommune for teknisk godkjenning. Det må også inngås gjennomføringsavtale med Trøndelag Fylkeskommune.

Fylkeskommunen vurderer at det er liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Varslingsplikten i kulturminneloven er nevnt i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har vurdert konsekvensene av kravet om justering av fallforhold på fylkesvegen, og finner at det er et relativt lite avvik fra vegnormalen, som medfører vesentlige kostnader å imøtekomme på et eksisterende veganlegg og i et kryss til et eksisterende næringsområde. Kostnadene knyttet til justering av lengdefallet gjør at det er mulig at planen ikke blir realiserbar. Dagens situasjon er lite trafiksikker. Det er derfor av stor samfunnsmessig interesse at planen kan gjennomføres slik at trafiksituasjonen bedres.

Det vurderes å være liten effekt av å gjøre justeringene på lengdefall på fylkesvegen. Ut fra en helhetlig vurdering kan vi ikke se at de trafikale virkningene av å imøtekomme kravet er forholdsmessige sett opp mot kostnadene ved å gjennomføre tiltaket. Det foreslås å ikke innarbeide rekkefølgekrav i planen for å justere fallforholdene på fylkesvegen.

Geometrien i kryssområdet vil utbedres ved at atkomstvegen til industriområdet rettes ut mot fylkesvegen, og eksisterende gang- og sykkelveg langs fylkesvegen justeres opp imot ny gang- og sykkelveg til industriområdet. Trafikkforholdene i vegkrysset vil bli vesentlig utbedret, selv om det er et mindre avvik fra vegnormalen når det gjelder lengdefall i krysset.

Kommunedirektøren har fått bekreftet fra fylkeskommunen at de trekker tilbake kravet. Det må søkes om fraviksbehandling fra krav i vegnormal for kryssområdet. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 Tekniske planer.

Uttalelse fra S. Aunan og T. Lein, datert 01.12.2023

Da det ventes økt trafikkmengde mellom industriområdet og sentrum, håper vi at støydempende tiltak langs fylkesveg 6824 Fånesvegen blir vurdert.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er vurdert i planbeskrivelsen punkt 8.8.2 Støy – «Støy i planområdets influensområde». Det er vurdert å ikke være behov for støyutredning for eksisterende bebyggelse i planens influensområde, pga. at støysituasjonen ikke vil endres vesentlig som følge av videre utvikling av industriområdet.

Uttalelser fra QBE AS og PVE AS, datert 12.12.2023 og 14.12.2023

PVE AS har inngått avtale om kjøp av nordre del av FI1 av grunneier QBE AS, for å bygge et nytt lagerlokale som skal huse det lokale byggefirmaet Lein-Nilssen AS.

PVE og QBE har følgende innspill til reguleringsplanen:

1. Rekkefølgebestemmelse kulepunkt nr. 1 i pkt. 6.2 må fjernes fra planbestemmelsene. Samme for kulepunkt nr. 3 i pkt. 6.3. Nevnte punkt er markert med rød firkant under:

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp inkludert overvannshåndtering, som også dokumenterer at krav til slokkevann er tilfredsstillt.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal hovedveg til næringsområdet o_KV 1 og Bergsåsen (o_KV 2), samt offentlig gang- og sykkelveg o_GS 1 og o_GS 3 være ferdigstilt iht. plan.

6.3 Før brukstillatelse

- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse, skal arealer som omfattes av utomhusplan for tiltaket, være ferdigstilt i henhold til utomhusplan.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilkoblet vann og avløp, og overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse innenfor FI1-3 og RA, skal området infiltrasjon/fordrøyning/avledning, o_INF, være ferdig opparbeidet.

Hvis kulepunkt nr. 1 i pkt. 6.2 blir vedtatt blir det stopp i all utbygging på Skaret i flere år fremover, både nye og eksisterende virksomheter får byggeforbud.

PVE kan ikke vente med prosjektet i påvente av at kommunen skal få ferdigstilt sin jobb med bl.a. prosjektering, anbudsrunder, bevilgning av penger og gjennomføring.

Næringsområdet BN4 i KPA ble vedtatt av kommunestyret i 2017. Frosta kommune har siden jobbet med å utarbeide reguleringsplan. Opp gjennom årene har det kommet stadig nye signal om når reguleringsplanen er ventet ferdig. Forhåpentlig blir det et vedtak i 2024, altså rundt 6,5 år etter vedtak av KPA. PVE og QBE har liten tillit til at ombygging av veg m.m. vil skje de nærmeste årene.

Bygging av et lagerbygg på nordre del av FI1 vil verken være til hinder eller by på problemer for omkringliggende vegarbeider. Uavhengig om de foregår parallelt med PVEs prosjekt eller på et senere tidspunkt.

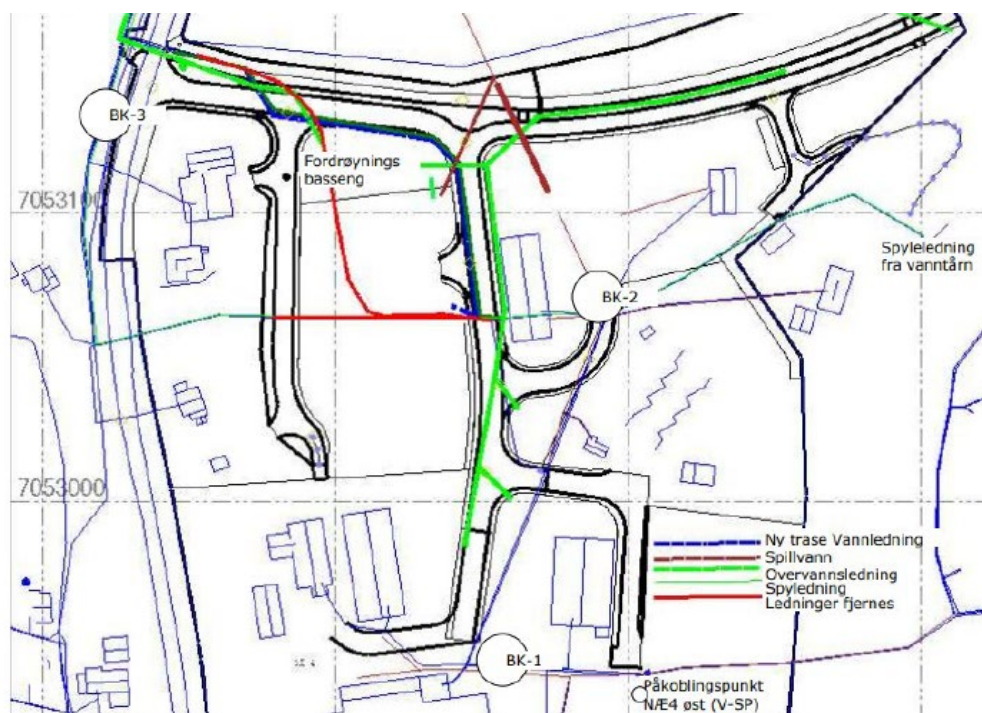
Kulepunkt nr. 3 i pkt. 6.3: Det må bero på en misforståelse at overvann fra FI3 skal ledes mot det nye infiltrasjonsanlegget o_INF. Det vil i tilfelle kreve stor omlegging av eksisterende grunnledninger i området. Et kommunalt infiltrasjonsanlegg vil trolig bli bygd på samme tid som den kommunale vegen og hvis dette punktet beholdes vil det gi byggestopp i flere år på samme måte som kulepunkt 1 i 6.2 gir.

2. Byggegrensen i FI1 mot o_INF, markert med rødt på kartutsnitt fra plankart nedenfor, har liten hensikt og bør fjernes da det vil gi en bedre utnyttelse av eiendommen. Om byggegrense ikke fjernes helt bør den som et maksimum plasseres 1,0 m. fra o_INF.



Kommunedirektørens kommentar:

Fremkommelighet og trafiksikkerhet skal sikres gjennom prosessen med vegomlegging, for alle trafikantergrupper. Det er naturlig at vegomlegging og omlegging av VA-anlegg gjennomføres samtidig, da ledninger som hovedregel følger vegtraseer. Overordnet VAO-plan som følger planforslaget, viser at noen eksisterende ledninger i område FI1 må omlegges slik at de følger hovedveg. Ledninger som skal fjernes er markert med rød farge på kartutsnitt under:



Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgekravet for ferdigstilling av atkomstveg o_KV1, o_KV2 og gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS3, ikke kan fjernes. Rekkefølgekravet er vurdert på nytt og det er

kommet til at det bør endres fra å være knyttet til igangsettingstillatelse til midlertidig brukstillatelse, for å sikre større fleksibilitet. Endringen medfører at det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse før ny atkomstveg inkl. offentlig gang- og sykkelveg er ferdigstilt. Ny bestemmelse er lagt inn under pkt. 6.3 *Før brukstillatelse*.

Krav om tilkobling til infiltrasjonsbassenget i o_INF vil gjelde for nye tiltak i planområdet. Det er ikke krav om at alle eksisterende ledninger må omlegges. Område FI3 har naturlig fall mot område o_INF. Se kartutsnitt under hentet fra *Overvannsrapport* datert 09.10.2023, som følger som vedlegg til planforslaget. Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekravet for opparbeidelse av område for infiltrasjon og fordrøyning, o_INF, opprettholdes.



Byggegrensen i FI1 mot o_INF er justert som følge av uttalelsen, fra 4,0 m fra formålsgrensen mot o_INF til 1,0 m. fra formålsgrensen mot o_INF. Endringen er tatt inn i plankartet, vedlegg 1.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 12.12.2023

Landbruk:

I etterkant av Statsforvalterens uttalelse til utvidelse av plangrensen, har jordvernet blitt ytterligere innskjerpet, sist i juni 2023. Med bakgrunn i dette gis det faglig råd om å vurdere hvorvidt ny adkomstveg kan legges enda nærmere inntil næringsområdet for å spare dyrkajord. Det er viktig å stille krav om plan for god jordhåndtering, matjordplan, og at dette sikres i bestemmelsene når nedbygging av dyrkamark er strengt nødvendig. I bestemmelsene er det stilt krav om utarbeidelse av matjordplan (§ 12-2). I tråd med det innskjerpede jordvernet gis det faglig råd om å ta inn i bestemmelsen et punkt om at byggetillatelse ikke kan gis før det foreligger matjordplan som er godkjent av lokal landbruksmyndighet.

Klima og miljø:

Redusere klimagassutslipp: Det er et nasjonalt mål at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. God arealplanlegging kan redusere store mengder utslipp av klimagasser. Statsforvalteren forventer at planen skisserer tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser. Dette kan for eksempel være bruk av elektriske anleggsmaskiner, gjenbruk av masser og bruk av klimavennlige byggematerialer. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og at kommunen ikke har innarbeidet tiltak eller virkemidler for å redusere klimagassutslipp, fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil tiltak for å redusere klimagassutslipp er beskrevet og tatt inn som en del av reguleringsplanen.

Tidligere avfallsdeponi: Oppmerksomheten rundt og kunnskapen om bygging på tidligere deponier har økt de siste årene og temaet er beskrevet i Miljødirektoratets veileder M-1780/2020. Forurensningssituasjonen og eventuelle tiltak må avklares på reguleringsplannivå. Informasjonen som ligger i Grunnforurensningsdatabasen indikerer at kunnskapen om det tidligere deponiområdet er dårlig, både i forhold til volum, utstrekning, innhold, og andre forhold, som avrenning, gassproduksjon og setninger (nedbrytning). Deponiet var i bruk i perioden 1940-1987. Senere bruk av området (mellomlagring av avfall og containere) kan også ha ført til annen type grunnforurensning. Området må derfor kartlegges med tanke på både deponi og grunnforurensning, og eventuelle tiltak må vurderes før bruken av området kan vedtas. Miljødirektoratet anbefaler generelt at det ikke bygges boliger, sosial infrastruktur eller næringsbygg på nedlagte deponier hvor det er gassdannelse eller i randsonen til disse deponiene. Dersom det likevel skal bygges på eller i randsonen til nedlagte deponier, må det kunne dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig. Hvis konklusjonen er at risikoen ved utbygging er akseptabel og at området kan bygges ut, må det tas inn bestemmelser i planen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak, herunder blant annet bunndekke og ventilasjon. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i føringer gitt i T-2/16 og at kommunen ikke har gjort undersøkelser eller innarbeidet tiltak for å hindre eventuell forurensning fra avfallsdeponiet eller kartlagt mulig forurensning fra annen aktivitet, fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser og tatt inn bestemmelser som sikrer gjennomføring av eventuelle nødvendige tiltak.

Barn og unge:

Det er positivt at kommunen har sikret erstatningsareal jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5d). Retningslinjen legger også til grunn at areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare (pkt. 5a). I reguleringsplanen for Skaret industriområde vil erstatningsareal ligge inntil industriområdet og ny veg. Bestemmelsene for reguleringsplan Bergsåsen boligområde sikrer ikke at lekeområdene skal være opparbeidet i tråd med 5a) i de rikspolitiske retningslinjene. Statsforvalteren gir faglig råd om at opparbeidelse og krav til sikring av arealer for barn og unge innarbeides i reguleringsplan for Skaret industriområde.

Samfunnssikkerhet:

ROS-analysen inneholder ikke en vurdering av fremtidige klimaendringer, og om dette eventuelt påvirker tiltaket. Statsforvalteren gir faglig råd om at ROS-analysen oppdateres med hensyn på fremtidige klimaendringer. Ved behov oppdateres planens virkemidler; formål, bestemmelser mv. Slukkevann er vurdert i ROS, men kapasitet skal vurderes senere – det er stilt rekkefølgekrav om det. Det er uheldig, slukkevann bør løses på et samlet nivå i planfasen slik at en vet at dette er løsbart. Dette burde vært løst i vann- og avløpsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

Landbruk:

Tiltak for å spare mest mulig jordbruksarealer er vurdert, og etter varsling om utvidet plangrense ble det gjort tiltak i planen for å spare jordbruksareal. Flere hensyn er imidlertid blitt vurdert opp mot hverandre. Hensynet til trafiksikkerhet og føringene i kommuneplanens arealdel er vurdert opp mot hensynet til jordvern. Videre er terrenget i planområdet en viktig faktor som må hensyntas bla. for å unngå større terrenginngrep enn nødvendig. Terrengforholdene er slik at det ikke er ideelt å flytte atkomstvegen nærmere næringsområdet.

Planbestemmelsene har rekkefølgekrav for matjordplan, punkt 6.2, kulepunkt nr. 3: «Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge plan for håndtering av matjord, godkjent av kommunal landbruksmyndighet».

Klima og miljø:

- *Redusere klimagassutslipp:* Innsigelsen er svart opp og Statsforvalteren har bekreftet at innsigelsen er trukket tilbake (vedlegg nr. 6). Redegjørelse som svarer på innsigelsen er tatt inn i planbeskrivelsen punkt 6.9.3 Klimagassregnskap. Det er lagt inn klimagassregnskap for planforslaget og redegjort for avbøtende tiltak i planen som demper den totale klimaeffekten av planutbyggingen. Konkrete tiltak er innarbeidet i planen, som at det skal plantes trær langs gang- og sykkelvegen og adkomstvegen til industriområdet, og at det skal velges klimavennlig asfalt på kjøreveger og gang- og sykkelveg.

Tidligere avfallsdeponi: Det er undersøkt for avfallsdeponi innenfor eiendom 42/52, og kommet til at det aldri har vært deponi innenfor nevnte eiendom. Denne tomten er sprengt ut fra fjellet i sin helhet. Deponiet det henvises til i grunnforurensningsdatabasen har ligget ved et nedlagt gårdsbruk på «Borg», innenfor eiendom 42/60. Deponiet ble opprettet ved uthuset i 1940, og vises på flyfoto. Ifølge tidligere grunneier av den nedlagte gården var avfallsdeponiet gårdens søppeldeponi, men ble også brukt av kommunen en tid. Deponiet var avsluttet i 1987, men det kommer frem av flyfoto fra 1990 hvor det var plassert. Frosta kommunes kommunegarasje er bygd delvis over det tidligere avfallsdeponiet.

Informasjon om tidligere deponi er lagt til i planbeskrivelsen pkt. 5.12 «Forurensset grunn». Det er vurdert at planbestemmelsenes punkt 2.9 «Forurensset grunn», er tilstrekkelig for å ivareta hensynet til forurensset grunn. Statsforvalteren har bekreftet at innsigelsen er trukket tilbake, vedlegg 6.

Barn og unge:

For å imøtekomme faglig råd om sikring av lekeareal jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging § 5a, er det lagt til under bestemmelse punkt 3.1.4 at areal for lek skal avgrenses med gjerde, slik at området er sikret forsvarlig mot kjøreareal. De andre momentene under retningslinjens punkt 5a (forurensning, støy og annen helsefare) vurderes å være tilstrekkelig sikret gjennom planen.

Samfunnssikkerhet:

Det er vurdert som tilstrekkelig at slukkevann er sikret gjennom rekkefølgekrav til rammetillatelse. Kravet er knyttet opp mot krav om teknisk plan for vann og avløp inkludert overvannshåndtering. Som vedlegg til reguleringsplanen er det utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan. Denne viser oversikt over eksisterende brannkummer i området og kum som skal oppgraderes med brannventiluttak. Brannkummene er godt fordelt i planområdet.

ROS-analysen er oppdatert med hensyn på fremtidige klimaendringer, vedlegg nr. 4.

Uttalelse fra Mattilsynet, datert 14.12.2023

Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse som sikrer at før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge plan for håndtering av matjord, godkjent av kommunal landbruksmyndighet (matjordplan). I planbeskrivelsen omtales fremmede arter og jordvern. Mattilsynet kan ikke se at spredning av planteskadegjørere er omtalt. En matjordplan må også inneholde dette forholdet. Dersom utvidelsen innebærer at det skal flyttes jordmasser må dette skje uten at det medfører risiko for spredning av planteskadegjørere.

Kommunedirektørens kommentar:

Håndtering av planteskadegjørere for å hindre spredning av disse er tatt inn under planbestemmelsenes punkt 2.10 *Massehåndtering*: «Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter eller planteskadegjørere skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning». Det er lagt til under planbestemmelsenes punkt 2.11 *Fremmede arter og planteskadegjørere* at området også skal kartlegges for planteskadegjørere. Det er også lagt til at retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere. Med dette anses forholdet å være tilstrekkelig ivarettatt i bestemmelsene.

I planbeskrivelsen punkt 6.9 *Miljøoppfølging*, avsnitt *Naturmangfold*, er det lagt til redegjørelse for hvordan fremmede arter og planteskadegjørere skal håndteres gjennom planen.

Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessemotsetning mellom hensyn til jordvern og tiltak for å bedre trafikksikkerhet. Vekt på trafikksikkerhet er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Skaret industriområde, plan-id 2021001, vedtas.