



Saksframlegg

1.gangs behandling - Reguleringsplan for Skage industriområde - offentlig ettersyn

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla formannskap	42/18	05.06.2018

Rådmannens innstilling

Reguleringsplan for Skage industriområde (detaljregulering) med bestemmelser, datert 23.05.2018, legges ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

- Reguleringsplanen erstatter og opphever gjeldende reguleringsplaner for Skage industri- og serviceområde, vedtatt 23.11.1979 og Skage industri- og serviceområde – Skage fornøylespark, vedtatt 17.09.2001.

Hjemmel for vedtaket er: Delegasjonsreglementets del III, pkt. iii nr. 1.

Behandling i Overhalla formannskap - 05.06.2018

Behandlet.

Vedtak i Overhalla formannskap - 05.06.2018, enst.:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas:

Reguleringsplan for Skage industriområde (detaljregulering) med bestemmelser, datert 23.05.2018, legges ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

- Reguleringsplanen erstatter og opphever gjeldende reguleringsplaner for Skage industri- og serviceområde, vedtatt 23.11.1979 og Skage industri- og serviceområde – Skage fornøylespark, vedtatt 17.09.2001.

Utsendte vedlegg

1. Planbeskrivelse, datert 23.5.18
2. Reguleringsbestemmelser, datert 23.5.18
3. Reguleringsplankart, datert 23.5.18

Saksopplysninger

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i sak 63/14, den 20.10.2014, er det utarbeidet forslag til reguleringsplan for Skage industriområde, datert 16.05.2018.

Plandokumentet omfatter reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplanen vil erstatte og oppheve gjeldende reguleringsplaner for Skage industri- og serviceområde, vedtatt 23.11.1979 og Skage industri- og serviceområde – Skage fornøyelsespark, vedtatt 17.09.2001.

Hensikten med reguleringsplanen er en gjennomgang av status, omfang, utviklingsbehov- og muligheter. Planen gjennomføres som en detaljregulering.

Planforslaget omfatter et totalt areal på ca. 843,5 daa, og ligger ca. 2 km øst for Hunn.

Forslag til reguleringsendring omfatter tidligere omdisponeringer av arealer i henhold til vedtak, en omdisponering av 49,5 daa eksisterende industriformål til landbruksformål, samt at det er innregulert en ny parallell høyspentledning gjennom området. I tillegg er det valgt å endre plangrensen slik at fylkesveg 17 og kommunal veg Hallvardmovegen blir liggende utenfor regulert område. For øvrig er ikke gjort noen endringer i tidligere innregulert vegnett og friområde

Reguleringsbestemmelser og plankart er oppdatert etter ny kartforskrift og standard.

Reguleringsplanendringen er vurdert til ikke å komme inn under krav om konsekvensutredning.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) §12-8, jf. §12-14 ble det varslet oppstart av detaljregulering. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble kunngjort i Namdals-Avisa og på kommunens hjemmeside juli 2014. I tillegg ble grunneiere, naboer, velforeninger, barn og unges representant, Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, rettighetshavere og aktuelle statlige og fylkeskommunale fagmyndigheter varslet særskilt pr brev datert 17.07.2014.

Innkomne innspill er beskrevet nærmere i planbeskrivelsen, og de fleste merknader til selve planarbeidet er forsøkt hensyntatt i framlagt forslag til reguleringsplan.

Det er gjennomført en arkeologisk undersøkelse av området. I tillegg er det gjennomført en karlegging av lavflora i boreal regnskog i tilknytning til Bjørbekken.

Vurdering

Framlagt planforslag vurderes å ivareta kommunens framtidige behov for arealer til industriformål i den neste 20 årsperioden, og er i hovedsak en videreføring av dagens formålsregulering.

Med tanke på en omregulering av industriareal til landbruksformål, er kommunens framtidige behov vurdert administrativt. Konklusjonen er at det vurderes som akseptabelt å kunne avstå i underkant av 50 daa til landbruksformål slik som foreslått i planforslaget. Øvrige industriarealer beholdes da det er vanskelig å forutse hvilket behov og ønsker en framtidig tomteinteressent vil ha.

Skage industriområde ligger kun 20 - 25 min. fra Namsos og 15 – 20 min. fra Skogmo industripark, og området vil kunne bli attraktivt når området på Skogmo er utbygd. Dette gjelder både for stor og småskala bedrifter.

Det er valgt å ikke synliggjøre en tomteinndeling av området. Dette med bakgrunn i kommunens mulighet til å være fleksibel med tanke på framtidige bedrifters behov.

Tiltaket er vurdert til å være godt nok utredet i forhold til naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). I denne saken er kartlagte rødlistearter, jf. Artskart i tilknytning til Bjørbekken vurdert godt nok ivaretatt ved at tidligere regulert friområde opprettholdes uendret. Tilgjengelige kunnskapsbaser er sjekket og en kan ikke se at reguleringsendringen vil få ytterligere konsekvenser ved gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Eksisterende gang- og sykkelveg er opprettholdt i planområdet. Denne gir en lett tilgang til friområdet og til kavelvegen for skolen som delvis bruker et område ved Bjørbekken.

Registrerte kulturminner er hensyntatt i planen, og det vurderes som uproblematisk å tilpasse en framtidig utbygging samtidig som en tar hensyn til kavelvegen.

Planområdet er ikke spesielt ras- og flomutsatt, men en har valgt å stille krav om en nærmere geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesøknad. Det er gjennomført en vurdering for behov om en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er ikke kartlagt mulige farer og reell risiko og sårbarhet i forbindelse med planendringen.

Støy er vanskelig å vurdere, da det ikke foreligger kjennskap til hvilken ny virksomhet som kan tenkes etablert i området. Planområdet ligger imidlertid skjermet og i god avstand fra boligbebyggelse, og en har per i dag ikke fått melding om støy knyttet til eksisterende virksomhet på området. Ved en framtidig etablering av støyende virksomhet forutsettes det at støyforskriftens krav blir overholdt.

Konklusjon

Framlagt forslag til reguleringsplanendring vil ikke medføre vesentlige endringer av gjeldende plan fra 1979. Et framtidig arealbehov er vurdert nærmere og det er vurdert hvilke områder som kan omdisponeres til landbruk.

Rådmannens vurdering er at reguleringsplanendringen gir et godt grunnlag for videre utvikling av industriområdet.

Rådmannen vil tilrå at framlagt forslag til reguleringsplan for Skage industriområde legges ut til offentlig ettersyn.