



Heim kommune

NORCONSULT AS AVD TRONDHEIM
Klæbuveien 127B
7031 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. 22/02605-2	Saksbehandler Marit Oline Paulsen	Dato 09.06.2022
------------	------------------------	--------------------------------------	--------------------

Referat fra oppstartsmøte - reguleringsplan

Deltakere:	Aslaug Bjørke – Norconsult AS Gry Olsen – Wacker Chemicals Einar Olav Schei – Wacker Chemicals Marit Paulsen – Heim kommune Magne Jøran Belsvik – Heim kommune				
Forfall:					
Referent:	Marit O. Paulsen				
Gjelder:	Privat planforslag – Holla industriområde				
Møtedato:	Dato 08.06.2022	Møtetid: 08.30-11.00		Møtested:	Møterom 2. etg. Hollaveien 2

Generelt om planprosessen ved private reguleringsforslag

- Oppstartsmøte
Gjensidig informasjon. Rammer for planarbeidet. Tilstrebe å få frem nødvendig informasjon som klargjør rammer for det videre planarbeidet.
- Evt. planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring senest sammen med varsel om planoppstart. Frist for uttalelse skal være minst 6 uker. Planprogrammet stadfestes av Formannskapet.
- Varsling av planoppstart

Postadresse

Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

E-post

post@heim.kommune.no

Besøksadresse

Trondheimsveien 1

www.heim.kommune.no

Telefon

+47 72460000

Org.nr

920 920 004

Tiltakshaver varsler planoppstart (PBL§12-8). Varsel skal ha et situasjonskart der plangrensen fremgår. Frist for merknader skal være minimum 4 uker. Kopi av adresseliste sendes Heim kommune. Forhåndsuttalelser sendes som kopi til Heim kommune. Det skal fremgå om tiltaket er KU-pliktig eller ikke. Kartutsnitt med plangrense i SOSI-format skal ligge ved oversendelse til myndigheter. Foreløpig ROS analyse skal ligge med varslingen til myndigheter.

- Førstegangsbehandling

Administrativ behandling av planforslaget. Formannskapet vedtar så om planen skal legges ut på høring. Formannskapet kan sette krav om endringer eller komme med alternativt planforslag.

- Høring og offentlig ettersyn

Alle berørte parter og myndigheter skal høres. Heim kommune legger ut planen med minimum 6 ukers høringsfrist.

- Andregangsbehandling / planvedtak

Administrativ merknadsbehandling. Planen behandles deretter i Formannskapet før sluttbehandling i Kommunestyret. Heim kommune forutsetter at det gis god informasjon til berørte parter samt at det legges til rette for åpen og god dialog med sektormyndigheter og kommunen. Dette vil bidra til at en tidlig i prosessen får avklart mulige utfordringer eller konflikter.

Overordnede plandokumenter

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse, havn, LNF-formål og FFNF. Plangrensen satt i planinitiativet omfavner område avsatt i kommuneplanens arealdel til næringsbebyggelse og havn, et område i sørøst på ca. 40 dekar som er avsatt til LNF og et mindre område i sjø som er avsatt til FFNF.

Heim kommune er i ferd med å rullere KPA og forventer første gangs utlegging av KPA september 2022 og foreløpig planlagt endelig vedtak i januar 2023. Ber om at tiltakshaver kommer med innspill så raskt som mulig på behov for utvidelse av områder i KPA.

Andre planer i området

Området berører ikke eller grenser ikke til eksisterende reguleringsplaner.

Ny reguleringsplan

Planforslaget er tildelt plan-ID: 50552022003

Tittel på planforslaget: Holla industriområde

Foreløpig informasjon om planlagt tiltak

Planområdet på 650 dekar, ligger ca. 5 km fra Kyrksæterøra, på østsiden av Hemnefjorden. Forslagsstiller skriver at hovedformålet i planen er nåværende industri og nytt industriområde, adkomstveier, anleggsveier, kaiområde(r) og anleggs- og riggområder. Planavgrensning er fylkesvei 6432 i sør, eksisterende industriområde i øst, område for fremtidig næringsbebyggelse i vest, samt et belte i utenforliggende sjøområde som hovedsakelig er regulert til havn.

I tillegg til utvidelse av produksjonskapasitet skal det også legges om fra kull til bruk av biomasse som krever areal til store siloer. Kaianlegg skal utvides for å få komme ut på større dybde for å kunne ta imot større båter. Det skal tas ut masser i sørlig del av eiendommen, regulert til næring, for etablering av nytt råvarelager. Massene skal benyttes til utfylling av ca. 40 dekar stort næringsareal i sjø.

Tiltakshaver har som intensjon å holde seg mest mulig innenfor planområdet avsatt i KPA. Midlertidig anleggsområde kan vurderes hvis dyrkamark eller annet berøres under anleggsfasen. Transportbehov fra uttak av masser til sjø søkes løst i planområdet, men tar også høyde for at fylkesvei vil kunne brukes. Motfylling i sjø er tatt med i plangrensen. Arealet som behøves er ikke avklart og vil kunne bli redusert. Planområde i reguleringsplan vil reduseres så mye som mulig. Tiltakshaver underretter fortløpende om endringer i plangrenser.

Aktuelle tema som må belyses, listen er ikke uttømmende

Arealbruk og utvikling av området i forhold til overordnede planer og føringer:

- Arealregnskap/oversikt over disponering (tabell e.l.)
- Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Oppdatert jordvernstrategi
- Nasjonal transportplan 2022-2033
- Universell utforming
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Rundskriv om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling

To mulige avvik fra overordnet plan for FFNF og LNF-område.

Avvik fra overordnet plan, må begrunnes.

Grunnforhold

Det må gjennomføres en geologisk/geoteknisk vurdering av grunnforholdene innenfor planområdet. Dersom det er usikkerhet knyttet til egnetheten av grunnen for det planlagte tiltaket vil Heim kommune stille krav om at det gjennomføres grunnundersøkelser/boringer og at det utarbeides en fagrapport på temaet.

Naturfare

Fastsetting av sikkerhetsklasse ihht. TEK 17. Sikkerhetsklasse F2 for stormflo og S2 for skred (pga u. marin grense) også undersjøisk skred. Reel fare må utredes og eventuelle behov for avbøtende tiltak. Beskrivelse om hvordan sikkerhetskravet til stormflo vil bli ivaretatt/ eventuelle avbøtende tiltak. For beregning av framtidig stormflo og havnivåstigning inkludert klimapåslag, ved sikkerhetsklasse F2, 200 års returnivå for stormflo, vises det til DSB sin veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging

Trafikksikkerhet

Kjøreadkomst, internveier, trafikkmengde, konsekvenser og tilrettelegging for myke trafikanter, tilknytning til eksisterende veier, parkering.

Transportregnskap med inn-/utgående både i anleggsfasen- og driftsfasen. Vurdering av faremomenter og avbøtende tiltak. Trafikksikkerhetsplan i anleggsfasen – spesielt med fokus på skolevei Sodin barne- og ungdomsskole.

Nærmiljø og landskapsbilde

Tilpasning til omgivelsene (bygde og naturlige) – topografisk silhuettvirkning m.v.

Rekreasjon og friluftsliv

Konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv skal beskrives. En god del fritidsbåttrafikk i området som bør adresseres.

Barns interesser

Konsekvenser for barn og unge skal beskrives.

Bebyggelse og uteområder

Beskrivelse av antall enheter, volum, byggehøyder m.v. Kvaliteter ved bebyggelse og uteoppholdsarealer. Estetikk/arkitektur. Visuell påvirkning på omgivelsene

Illustrasjoner/Volumstudie/Solstudie/terrengsnitt

Det må utarbeides illustrasjoner som i tilstrekkelig grad viser ferdig utnyttet planområde med bebyggelse.

Relevante folkehelse tema

Støv, støy, luftkvalitet, uteområder m.v.

Det anbefales også å beskrive hvordan de ulike fasene i byggingen vil gi ulike forhold. Her tenkes f.eks. økt støv/støy i oppstartsfasen av anlegg etc.

Forurensning og vannmiljø

Vurderinger knyttet til forurensning skal framgå. Undersøkelser forurensning i grunn.

Miljøundersøkelser må gjennomføres både i sjø og på land, og tiltakshaver informerer om at arbeidet er tenkt startet uke 24 2022.

Naturverdier

Kjent informasjon legges til grunn. Foreløpig ikke krav om naturfaglige utredninger. Dersom det på et senere tidspunkt fremkommer informasjon som tilsier at temaet må ytterligere utredes vil Heim kommune stille krav om dette. Tiltakshaver opplyser om at det vil igangsettes kartlegging av fugl i området.

Fremmede arter

Beskrivelse samt bestemmelse som ivaretar håndtering av eventuelle forekomster

Landbruksarealer

Beskrivelse av dagens forhold og konsekvenser for landbruk, spesielt dyrka mark. Ved midlertidig bruk må beskrivelse av tilbakeføring beskrives. Ved permanent bruk av dyrkamark, ta kontakt med naboer med tanke på jordflytting.

Klimatrusler

Beskrivelse av tiltaket med tanke på klimaendringer. Tydelig på betydningen av klimatiltak, eks. siloer med biomasse i stedet for kull etc.

Teknisk infrastruktur

Vanntilførsel må vurderes med tanke på om det er økte behov for forsyning fra kommunalt vannverk. Kjent utfordring å levere sprinklervann fra kommunalt vannverk. Wacker har selv tilgang på vann fra Søa med reserve fra Hollaelva.

Kraft – hensynssoner for eksisterende og nye kraftlinjer tas med.

Medvirkning/varsling

Det er ikke lagt opp til annen medvirkning enn det som følger av PBL. Følgende skal varsles om planoppstart:

- Tensio
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag Fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Statens vegvesen
- Kommunen som vannverkseier
- Alle tilgrensende naboer/ Andre berørte parter
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Miljødirektoratet

Planprogram og konsekvensutredning

Forslagsstiller har konkludert med tiltaket utløser KU-plikt.

Både tiltakshaver og Heim kommune har gjort vurdering om planforslaget utløser krav til planprogram, og kommet fram til at det kan vurderes at det ikke er et krav i denne saken. Tiltakshaver og kommunen ble i møtet enig om at en legger opp til en god prosess ved likevel å utarbeide et planprogram, da tiltakshaver allerede har gjort et vesentlig arbeid med planinitiativ og er interessert i en god og åpen prosess.

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Planbeskrivelsen skal som et minimum beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger samt planens forhold til overordnede planer og føringer for området. Viser til reguleringsplanveileder utgitt av kommunal og moderniseringsdepartementet. ROS analyse skal utarbeides og følge planen. Planprosessen og medvirkning skal fremgå. Oppsummering av merknader samt vurdering/kommentar skal fremgå.

Plankart

Plankartet skal utarbeides i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Plankartet skal utarbeides med formålstjenlig detaljering. Plankartet skal definere rammer for helhetlig utforming av utbyggingsområdet, havneområder, byggegrense, kjøreveg og parkering og hensynssone må fremgå av plankartet.

Planbestemmelser

§ 12-7 i PBL gir rammer for hva det kan gis bestemmelser for i en reguleringsplan. Bestemmelsene skal supplere plankartet. Følgende tema må sikres gjennom bestemmelsene, listen er ikke uttømmende:

- Byggehøyder
- Eventuelle sikringstiltak/avbøtende tiltak i forhold til naturfare
- Håndtering av forurenset masse
- Parkering
- Støy – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Grenseverdier i veilederen må sikres i bestemmelsene.
- Luftkvalitet - Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

- Sikker håndtering av fremmede arter
- Midlertidige anleggsområder
- Bestemmelse knyttet til anlegg- og utbyggingsperiode. Før igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet en plan for gjennomføring av anleggsvirksomhet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold, massetransport, driftstider samt andre ulemper i bygge- og anleggsfasen

Kulturminner

Det må kunne dokumenteres at det er gjennomført avklaringer rundt kulturminner før saken tas til 1. gangs behandling. Trøndelag fylkeskommune er kulturminnemyndighet.

Krav til leveranse av planforslag

Reguleringskart med tegnforklaring i PDF- og gjeldende SOSI-format

Planbeskrivelse i PDF- og Word-format

Reguleringsbestemmelser i PDF- og Word-format

Fagrappporter, utredninger og andre vedlegg i PDF format

Kontaktpersoner

Heim kommune

Marit Paulsen – Rådgiver Byggesak – 913 07 367/ marit.paulsen@heim.kommune.no

Magne Jøran Belsvik – Kommunalsjef Teknisk – 413 33 353 / magne.belsvik@heim.kommune.no

Forslagstiller

Plankonsulent: Norconsult AS, kontaktperson Aslaug Bjørke – 48002380 /

aslaug.bjorke@norconsult.com

Tiltakshaver: Wacker Chemicals Norway AS (WCN), verksjef Torbjørn Halland - 72450600

Saksbehandlingsgebyr

Oppstartsmøtet faktureres med kr. 24 860,- etter gjennomføring. Resterende faktureres og betales før planen tas til 1. gangsbehandling.

Grunnbeløp for behandling av reguleringsforslag kr. 67 800,-

Tillegg per dekar 1695,- (beregnes for maks 40 dekar)

Viser til betalingsregulativ TLM 2022 for Heim kommune. Se side 4 for reguleringsplan, se link:

<file:///he-i->

[fi01.heim.kommune.no/Home\\$/mapa14.HEIM/Downloads/Vedtatt+betalingsregulativ++2022+TLM%20\(45\).PDF](file:///he-i-fi01.heim.kommune.no/Home$/mapa14.HEIM/Downloads/Vedtatt+betalingsregulativ++2022+TLM%20(45).PDF)

Anbefaling vedr oppstart av reguleringsarbeidet

Tiltaket er hovedsakelig i tråd med overordnet plan for området. Heim kommune anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet.

Videre fremdrift:

Norconsult AS vil på vegne av forslagsstiller varsle oppstart av planarbeid og samtidig sende ut planprogram på høring med frist for uttalelse minimum 6 uker. Heim kommune mottar forslag til varslingsbrev/annonse for kommentar.

Når det gjelder byggehøyder og type virksomhet i nytt industriområde i sjø sør for dagens virksomhet, legges det opp til dialog mellom kommunen og tiltakshaver på hvilken type virksomhet som framstår som mest aktuell. Tiltakshaver tar kontakt med næringsapparatet i kommunen (ordfører og kommunedirektør) for å diskutere mulighetene. Videre vil tiltakshavers rådgivere holde tett dialog med kommunens planavdeling for å se på hvordan konsekvensene for visuell påvirkning kan holdes på et minimum i forhold til behovet til aktiviteten som tenkes på området.

Heim kommune tar sikte på å behandle planprogram i kommunestyremøte i september.

Antatt saksbehandlingstid vil være om lag ett år fra ferdig mottatt og godkjent planforslag, saksbehandlingstiden vil imidlertid variere etter kapasitet og kompleksitet i planprosessen. Heim kommune opplyser om at bolig- og nærings saker vil bli prioritert fremfor planer som legger til rette fritidsrelatert aktivitet.

Med hilsen

Marit Oline Paulsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
WACKER CHEMICALS NORWAY AS