

Planbeskrivelse

Detaljregulering Liøya næringsområde

PlanMidt

PlanMidt KO ▪ Myrveien 1, Berkåk, 7391 Rennebu ▪ post@planmidt.no ▪ www.planmidt.no

Plan ID	1648 2017004
Forslagsstiller	Midtre Gauldal kommune
Rådgiver	PlanMidt KO
Utarbeidet av	Leif Conradi Skorem, Ragnhild Grefstad og Hilde Storli i PlanMidt KO
Kontrollert av	Berit Sæteren i PlanMidt KO og Ola Aune Hage i Midtre Gauldal kommune

Kommunens behandling

1. gangs behandling	31.10.2019	Vedtak i Kommunestyret (sak 56/10).
Høring og offentlig ettersyn	17.04.2020 – 26.05.2020	
Sluttbehandling	01.09.2026	Vedtak i Kommunestyret.

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN 5
2. PLANPROSESSEN 5
   2.1 Planområde 5
   2.2 Oppstartsmøte 5
   2.3 Kunngjøring av oppstart 5
   2.4 Innspill til planarbeidet 5
3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER 15
   3.1 Kommunedelplan Støren 15
   3.2 Reguleringsplan 15
4. PLANOMRÅDET 17
   4.1 Beliggenhet, omfang og atkomst 17
   4.2 Dagens bruk 17
   4.3 Stedets karakter 19
   4.4 Landskap 20
   4.5 Flom, grunnforhold og skred 20
5. PLANFORSLAGET 23
   5.1 Plankart 23
   5.2 Arealformål 23
   5.3 Juridiske linjer og punkt 25
   5.4 Hensynssoner 26
   5.5 Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen 26
6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN 27
   6.1 Land- og skogbruk 27
   6.2 Naturmangfold 27
   6.3 Kulturminner 29
   6.4 Barn og unges oppvekstsvilkår 29
   6.5 Friluftsliv 29
   6.6 Forurensning, støy og luftkvalitet 31
   6.7 Folkehelse 32
   6.8 Trafikksikkerhet 32
   6.9 Stedskarakter 33

Vedlegg

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av planforslaget, PlanMidt KO
Skredfarevurdering Liøya næringsområde 2018 og 2020
Brannvannskapasitet Støren idrettspark og Liøya
Geoteknisk vurdering Liøya

1. BAKGRUNN

Planforslaget er utarbeidet av PlanMidt KO på oppdrag fra Midtre Gauldal kommune. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for nyetablering og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet, samt å avklare intern infrastruktur i området.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Planområde

Planområdet utgjør om lag 142 773,3 m^2, og ligger like sørvest for Støren sentrum. Planområdet omfatter arealer mellom E6 og Dovrebanen, fra krysset mellom E6 og Liøya og fram til eiendomsgrensa mot Soknes barnehage. Planens avgrensning er vist på kartutsnitt på side 23.

Planområdet er blitt utvidet i forhold til avgrensinga i oppstartsvarselet. Utvidelsen skyldes regulering av fortau frem til Soknes barnehage. Det ble den 07.03.2019 sendt ut en begrensa høring til daværende Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune om utvidelse av planområdet. Se kap. 2.4 for sammendrag av innspill.

2.2 Oppstartsmøte

Planspørsmålet ble tatt opp i et møte mellom Midtre Gauldal kommune og Plankontoret (nå PlanMidt) den 27.06.2017. I møtet ble rammer for planarbeidet drøfta og avklart. Referat fra oppstartsmøtet følger planforslaget som vedlegg.

2.3 Kunngjøring av oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside, i Trønderbladet den 07.07.2017 og i Gauldalsposten den 06.07.2017. Den 03.07.2017 ble det sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere, naboer og sektormyndigheter.

Midtre Gauldal kommune besluttet etter at oppstartsvarselet ble sendt ut å utvide planområdet, slik at alle arealer i området avsatt til næringsbebyggelse i kommunedelplan Støren inngår i planområdet. Brev med varsel om utvidelse av planområdet og utvidelse av frist for å gi innspill ble sendt ut 09.08.2017. Innspillene er oppsummert i kap. 2.4. Som tidligere nevnt har planområdet blitt ytterligere utvidet - se kap. 2.1.

2.4 Innspill til planarbeidet

Tabellen under gir oversikt over merknader som har kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart.

Sammendrag innspill fra myndigheter/andre organer	Forslagsstillers kommentar
Bane NOR, brev datert 21.7.17 Viser til veileder for nasjonale interesser i arealplanleggingen og teknisk regelverk, og forventer at forslagsstiller setter seg inn i og tar hensyn til materialet. Konstaterer at NGUs løsmassekart viser at massene i planområdet består av bre- og elveavsetninger, og mener at det ikke kan utelukkes at det kan finnes marine avsetninger under løsmassene. I planarbeidet må det vurderes om de planlagte tiltakene kan føre til at jernbanen blir mer utsatt for setninger og/eller utglidninger. Dersom det må gjennomføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, må disse tiltakene beskrives. Det må sannsynliggjøres at tiltakene er gjennomførbare. Mener at matrikkelkartet flere steder viser feil eiendomsgrenser der planområdet grenser mot Dovrebanen, spesielt der grensene går nær jernbanesporet. Mener at det bør foretas en oppmåling og oppretting av eiendomsgrensene i forbindelse med planarbeidet, og ber tiltakshaver kontakte Bane NOR om dette så raskt som mulig.	I områder langs jernbanen som foreslås regulert til utbyggingsformål (næringsbebyggelse, samt et mindre areal med boligformål), foreslås det 20 meters byggegrense mot jernbanen. Det er gjennomført geotekniske vurderinger i planområdet. Se vurderinger i ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Det er også tatt inn bestemmelse til hele planområdet om at før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres gjennom detaljert stabilitetsutredning av tiltaket ikke fører til økt fare for setninger eller skred for jernbanen i anleggsfasen eller permanent. Dette vurderes å være relevant bare i områder der det legges opp til utbygging, og forholdet forutsettes løst i forbindelse med utbygging.
Mattilsynet, brev datert 10.8.17 Mattilsynet har ikke registrert vannforsyningssystemer i området, men det kan likevel finnes private brønner. Er ellers kjent med at det finnes offentlig vannforsyning i området. Løsning for vannforsyning og avløp må beskrives i planen. Tilkobling til eksisterende offentlig anlegg i området forutsetter at vannverket har forsyningskapasitet, noe som må avklares med Midtre Gauldal som vannverkseier.	Det er etablert offentlig vann- og avløpssystem i området, som ny bebyggelse skal tilkobles. Se vedlagt kart. Tiltakshaver er ikke kjent med at det finnes

Eventuelle private brønner i området må kartlegges. Nye bygg i planområdet må sikres tilfredsstillende løsning for sikring mot tilbakeslag til vannledningsnettet. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for drikkevannsforsyning og behov for omlegging av ledningsnett avklares med vannverkseier, f.eks. i byggeplan. Aktuelle punkter i Nasjonale mål for vann og helse bør implementeres i planarbeidet.	private brønner i planområdet. Forutsettes løst i forbindelse med utbygging av området. Tas til orientering.
Gauldal brann og redning IKS, e-post datert 5.7.17 Har ingen merknader til planen, men minner om at tilstrekkelig slokkevann må etableres i området. Kriterier for atkomstveg og oppstillingsplass for brannvesenets biler/redskap følger som vedlegg.	Ifølge notat *Brannvannskapasitet Støren idrettspark og Liøya,* utarbeidet av Asplan Viak, er brannvannskapasiteten på 25 l/s i kummen på Liøya. Kapasiteten begrenses av baktrykket ved Frøsetbakkan da uttak over beregnet mengde vil medføre at nettet blir trykkløst på sugesiden av trykkøkeren. Dersom det er behov for å ta ut mer må det lokale tiltak til.
NVE, brev datert 17.8.17 I ROS-analysen må forholdet til NVE-tema som flomfare, geoteknikk/grunnforhold og overvann utredes nærmere. Antar at mye av denne kunnskapen kan hentes fra vegvesenets utredninger i forbindelse med ny E6, parsellen Korporals bru-Prestteigen. Oppfatter at videre framdrift for denne parsellen er usikker, og mener at det derfor er viktig at tiltaket utredes med tanke på planrealisering både med og uten ny E6. Dette innebærer for eksempel at dersom området i forbindelse med planarbeidet utredes til å være flomutsatt uten etablert ny E6 men flomsikret med ny veg, må området kunne sikres i perioden fram til ny veg er bygd slik at kravene om sikker byggegrunn mot naturfare kan oppfylles.	Det vises til ROS-analysen vedlagt planforslaget. Bestemmelser jf. anbefalinger i rapport fra Sweco *Geoteknisk vurdering* 01.11.2018.
Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev	

datert 16.8.17 Konstaterer at planområdet berører pågående reguleringsplan for E6 fra Korporalsbrua til Prestteigen, som har vært på høring i flere omganger. Deler av planområdet er vist med hensynssone i E6-planen, der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I tillegg er det vist bestemmelsesområde for midlertitid anleggsområde i det aktuelle området. Forutsetter at det videre arbeidet med planen for næringsområdet avklares i samråd mellom Statens vegvesen og Sør-Trøndelag fylkeskommune.	Planarbeidet er koordinert med *Nye Veier*, som nå har ansvar for planlegging og utbygging av E6 på den aktuelle strekninga.
Planområdet ser ikke ut til å komme i vesentlig konflikt med almene friluftsinteresser. Kan ikke se at det finnes automatisk fredede kulturminner registrert i kulturminneregisteret innenfor området. Vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.	Tas til orientering.
Minner om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår.	Bestemmelser om universell utforming av gangarealer og publikumsinnganger.
Sámediggi – Sametinget, brev datert 28.8.17 Ingen merknad.	
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 1.9.17 Landbruk og bygdeutvikling Ser det som viktig at det stilles minimumskrav til utnyttelsesgrad for å sikre effektiv arealbruk i området. Eventuelle konsekvenser for landbruksinteresser må gå fram av høringsdokumentene.	Det er satt minimumskrav til utnyttelsesgrad i forslag til bestemmelser. I kapittel 6, virkninger av planforslaget, er konsekvenser for landbruksinteresser beskrevet.
Miljøvern Det bør vurderes en tydelig differensiering	Boligformålet er tatt ut av planen.

mellom bolig- og næringsområder i planen.	
Lokaliseringskriterier for bedrifter kan være hensiktsmessig med tanke på bedriftssammensetning. Enkelte bedrifter produserer eller arbeider med stoffer og varer som lager vanskelige arbeidsforhold for andre bedrifter. Bedrifter som har produksjon som avgir mye lukt kan eksempelvis være utfordrende og vanskeliggjøre arbeidsvilkårene for andre bedrifter. Anbefaler derfor at det også gis lokaliseringskriterier knyttet til støy, lukt, avrenning og utslipp.	Alle områder med formål næringsbebyggelse kan utvikles i kombinasjon med kontor/lager. Det tillates ikke besøksintensiv virksomhet.
Det bør innarbeides tiltak eller virkemidler for mest mulig å forebygge utslipp av klimagasser. Det bør også vurderes tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og jf. kommunens klima- og energiplan. Det vises til klimatilpasning.no og miljøkommune.no for mer informasjon om klimatilpasning.	Det er gitt bestemmelser om støy, lukt og luftkvalitet. Forurensingsloven og forurensingsforskrift gir føringer om avrenning og utslipp fra industri.
T-1442/2016 gir føringer for støygrenser ved etablering av nye støykilder som næringsvirksomhet og industrietableringer. T-1442/2016 må derfor synliggjøres i reguleringsplaner for nye nærings- og industriområder og angitte støygrenser må synliggjøres i reguleringsbestemmelsene.	Det er gitt bestemmelser som slår fast at grenseverdier i T-1442-2021 skal legges til grunn for både anleggs- og driftsfasen. Det er også gitt konkrete bestemmelser om grenser for tilgrensende barnehage og bolig i anleggsfasen, og for eksisterende bebyggelse i driftsfasen.
Industribedrifter/næring kan gi støyplager for nærliggende boligområder. På bakgrunn av dette er det svært viktig at reguleringsplanen for området har bestemmelser som sikrer at nærliggende boliger får tilfredsstillende støyforhold. Det må derfor lages bestemmelser som angir driftstid og maksimalt tillat samlet støynivå og som sikrer at bedrifter som ikke kan	Det er inntatt bestemmelser om maks tillatt støynivå.

overholde dette støynivået ikke får anledning til å etablere seg på området. Flere industribedrifter har virksomheter som medfører lukt. Ved etablering av bedrifter som kan avgi lukt til nærområdene bør det gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene. Det må settes et krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer at det foretas slike spredningsberegninger ved etablering av luktgenererende bedrifter. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen. Dersom kommunen anser det som nødvendig med en miljøteknisk undersøkelse er det positivt hvis resultatene fra denne undersøkelsen foreligger i forbindelse med at planen sendes til offentlig ettersyn. Eventuelt må det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen før anleggsarbeidet starter. Forutsetter at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med krav i Plan- og bygningsloven, og forutsetter at denne utarbeides i tråd med veileder fra DSB. Påpeker at ei ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk bindende på andre måter.	Det er innarbeidet en bestemmelse som sier at Retningslinjene i TA-3019 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven) skal legges til grunn ved etablering av næringsbedrifter i området. Bestemmelsene krever også at spredningsberegninger for luktutslipp skal følge med søknad om tiltak for etablering av luktgenererende virksomhet. Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet, og kommunen er ikke kjent med virksomhet i planområdet som tilsier at det skulle finnes forurenset grunn der. Se ROS-analyse i planbeskrivelsens kapittel 7.
Statens vegvesen, brev datert 1.9.17 Gjør oppmerksom på at deler av planområdet inngår i reguleringsplan for E6 Korporalsbrua – Prestteigen, som er under utarbeidelse. Planområdet for Liøya næringsområde er i E6-planen regulert til midlertidig riggområde. Forutsetter at	Nye veier har nå ansvar for planlegging og utbygging av E6 på den aktuelle strekninga. Nye veier har overfor Midtre Gauldal kommune signalisert at de ikke vil kreve rigg- og anleggsområdet videreført i planen dersom det fører til at utbygging av

riggområdet videreføres i planen for næringsområdet	næringsområdet blir satt på vent.
Sammendrag av innspill fra private	**Forslagsstillers kommentarer**
Gauldal nett, e-post datert 15.8.17 Har ingen innvendinger til planforslaget, men orienterer om at de har eksisterende el-nett i planområdet: høyspent kabel, nettstasjon, lavspent linje og kabel.	E6 og atkomstvegen Soknesøran er plassert som i vedtatt reguleringsplan for E6 fra Korporalsbrua til Prestteigen. Arealbeslaget er noe større enn i dag, og den omtalte nettstasjonen ligger i et område som videreføres til vegformål i planen. Det forutsettes dermed flytting av nettstasjonen ved utbygging av ny E6. Det er avsatt nytt areal til nettstasjonen like ved dagens plassering. Det er markert hensynssoner rundt eksisterende høyspentlinje vest i planområdet, samt foreslått tilhørende bestemmelser.
Arnfinn Blikken og Selma Alexandra Andersen Eier og bor i enebolig i Liøya 5 (gnr. 46 bnr. 7), som ligger i planområdet. Er bekymret for eventuell etablering av næringsbebyggelse som vil kunne gi ulemper i form av støv og støy. Ut fra dagens eiendomsgrenser, kan næringsvirksomhet bli liggende helt inntil eneboligen. Boligen er støyutsatt også i dagens situasjon (støy fra E6, vegen Liøya og Dovrebanen), og grunneier er bekymret for ytterligere støy fra næringsvirksomhet. I tillegg vil anleggstrafikk knyttet til framtidig virksomhet i området bli en belastning for beboerne i området. Frykter trafikk til og fra området til alle døgnets tider.	Planforslaget legger opp til innløsning av den aktuelle boligeiendommen da det antas at eiendommen ligger så nært næringsområdet at den ikke kan gis tilfredsstillende støyforhold.
Anders Holte, Inger og Asbjørn Rian, Tore Wolden, brev datert 30.8.17 Grunneiere/beboere i og ved planområdet Konsentrerer seg om arealet som ligger mellom Liøya (tidligere E6) og Dovrebanen.	

Viser til ras for om lag 2 år siden sør i planområdet, i område der Bane NOR eier nesten helt ned til vegen. Orienterer om to gardsbruk som ligger i planområdet, samt et areal på 49/5 som ligger sør for gardstunet i Liøya. Arealet har tidligere vært dyrket, men har ligget brakk de siste 50 åra. Området er veldig bløtt, og har vanskelige leirmasser i grunnen. Orienterer om at området er rasutsatt, og at det gikk et ras der i 1933. Viser til byggegrense mot jernbane på 30 meter fra utgard og mot kommunal veg på 11-15 meter, og mener at det ikke er mye igjen å etablere næringsbebyggelse på. Arealet burde forskjønnes på samme måte som jordet nord for tunet i Liøya. Området på oversida av tidligere E6 ville da danne et estetisk fint bakteppe for næringsområdet. Ser det som positivt at nedsida av vegen er opparbeidet/vedlikeholdt som en vakker grønn buffer. Viser til at innfarten til et tettsted vektlegges sterkt i enhver kommune. Viser til at området mellom tidligere E6 og jernbanen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og at det er avsatt til næringsformål i kommunedelplan Støren. Mener at arealet bør avsettes til boligformål eller et grønt formål. Spør om bestillingen av detaljregulering av arealer mellom tidligere E6 og jernbanen er politisk vedtatt. Mener at oversiden av tidligere E6 ikke bør være et område for næringsbygg, industri eller lager, men en grønn vakker ramme i bakkant av et ryddig næringsområde. Ønsker som beboere å være med på å forskjønne området til alles beste.	Se vedlagt ROS-analyse. Se ROS-analyse. Byggegrense fra jernbane er lagt inn på BN2 det er fortsatt plass til å etablere næringsvirksomhet mellom byggegrense veg og byggegrense jernbane. Det er regulert inn LNFR områder på de bratte områdene ovenfor vegen Liøya. Rett nedenfor vegen Liøya vil det også bli bevart grønne områder da disse er for bratte til å bygges ut og det er ikke lagt opp til flere avkjørsler fra vegen Liøya til BN1 og kun inn til g.nr /b.nr 49/21 på BN3. Område BN1 er allerede utbygd til industri. Området er avsatt til næringsformål i gjeldene kommunedelplan for Støren. Deler av området som er vist til næringsområde i kommunedelplan Støren er tatt ut pga. at det er bratte områder. De områdene som er vist til næringsformål i planforslaget er bebyggbare arealer. Deler av området er vist til LNFR.
Steva Holding, Støren betong, m/ søsterselskap (AS) under stiftelse, brev	

datert 25.8.17 Beskriver hvilket behov for areal bedriften har i området. Behovet utløses av at bedriften ikke har mulighet for utvikling eller kapasitetsøkning ved dagens beliggenhet på Prestteigen fordi deres tomt der ble regulert til sentrumsformål i 2014. Viser til kommunalt vedtak om å gi bedriften adgang til erverv av Shell-tomta, noe som gir mulighet til å søke om rigging av mobilt betongblandeverk med tanke på å levere betong til E6-prosjektet i Soknedal. Bedriften er videre avhengig av å få anledning til leie eller erverv av tilstrekkelig tilstøtende areal (totalt min. 25 mål, fortrinnsvis mest mulig rektangulært) for å kunne flytte bedriften permanent til Liøya. Prestteigen vil først da kunne disponeres til "sentrumsformål". Bedriften er avhengig av å få anledning til leie eller erverv av tilstrekkelig tilstøtende areal (totalt min. 25 mål, fortrinnsvis mest mulig rektangulært) for å kunne flytte bedriften permanent til Liøya. Dette muliggjør å utvikle Prestteigen i tråd med formålet i kommunedelplanen. I Liøya vil bygningsmasse for administrasjon, produksjon, garasje og lager (totalt 1500-2000 m2 grunnflate) i hovedsak bli gitt tilnærmet samme utseende/uttrykk som eksisterende industribygg lenger nord-øst. Noen bygningsdeler (for eksempel sementsiloer) vil kunne ha behov for byggehøyde på inntil 15 meter. Utvendig lagring av betongtilslag og ferdigprodukter av betong vil i stor grad bli plassert skult for E6-trafikken. Bedriften vil ha stor egeninteresse i å gi, og vil derfor gi, bygninger og areal et tiltalende utseende gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Virksomheten vil generere støy tilsvarende det som må påregnes ifra hjullaster og	Viser til kommunalt vedtak om å gi bedriften adgang til erverv av Shell-tomta, noe som gir mulighet til å søke om rigging av mobilt betongblandeverk med tanke på å levere betong til E6-prosjektet i Soknedal. Området reguleres til næringsbebyggelse.

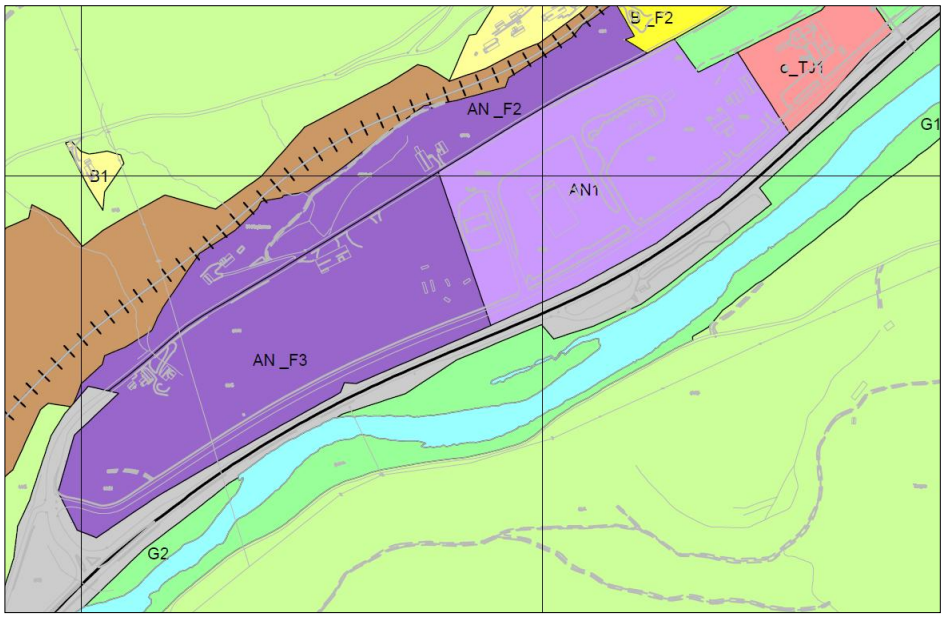
lastebiltrafikk. Evt. støy- og støvproblematikk vil bli holdt under grenseverdiene for slik aktivitet.	
Transportmateriell v/ Per Arvid Gildset, brev mottatt 1.9.17 Avsender eier gnr/bnr 49/22 og 49/34. På førstnevnte eiendom drives det verksted, dekkbutikk, kontorutleie, vaskehall for storbiler og oppstillingsplass for busser. Eiendommen 49/34 er ubebygd og brukes til oppstillingsplass for lastebiler, samt diverse lagring for bedriften. Bedriften ønsker å bygge nytt industribygg for utleie til Støren dekkservice og eventuelle andre bilrelaterte bedrifter, og har dermed behov for større areal. Viser til at teigen 49/34 har uheldig utformede grenser, og ønsker justering/utvidelse som muliggjør bedre utnyttelse av tomta.	Området blir regulert til næringsbebyggelse, utvidelse av tomta må skje ved kjøp av tilleggsareal.

Uttalelser etter begrensa høring om utvidelse av planområdet 7.3.19

Sammendrag av innspill	Kommentar
Trøndelag fylkeskommune 11.03.19 Ingen kommentarer eller merknader til at planområdet utvides.	Tas til orientering
Fylkesmannen i Trøndelag 27.03.19 **Overordnede føringer.** Ingen merknad ut ifra hensynet til landbruk, klima og miljø, barn og unge. **Helse og omsorg** Positivt med tiltak som legger til rette for myke trafikanters ferdsel og bedrer trafikksikkerheten. **Samfunnssikkerhet** Oppdatere ROS analysen dersom utvidelsen av planområdet får konsekvenser i forhold til risiko og sårbarhet.	Tas til etterretning

3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommunedelplan Støren

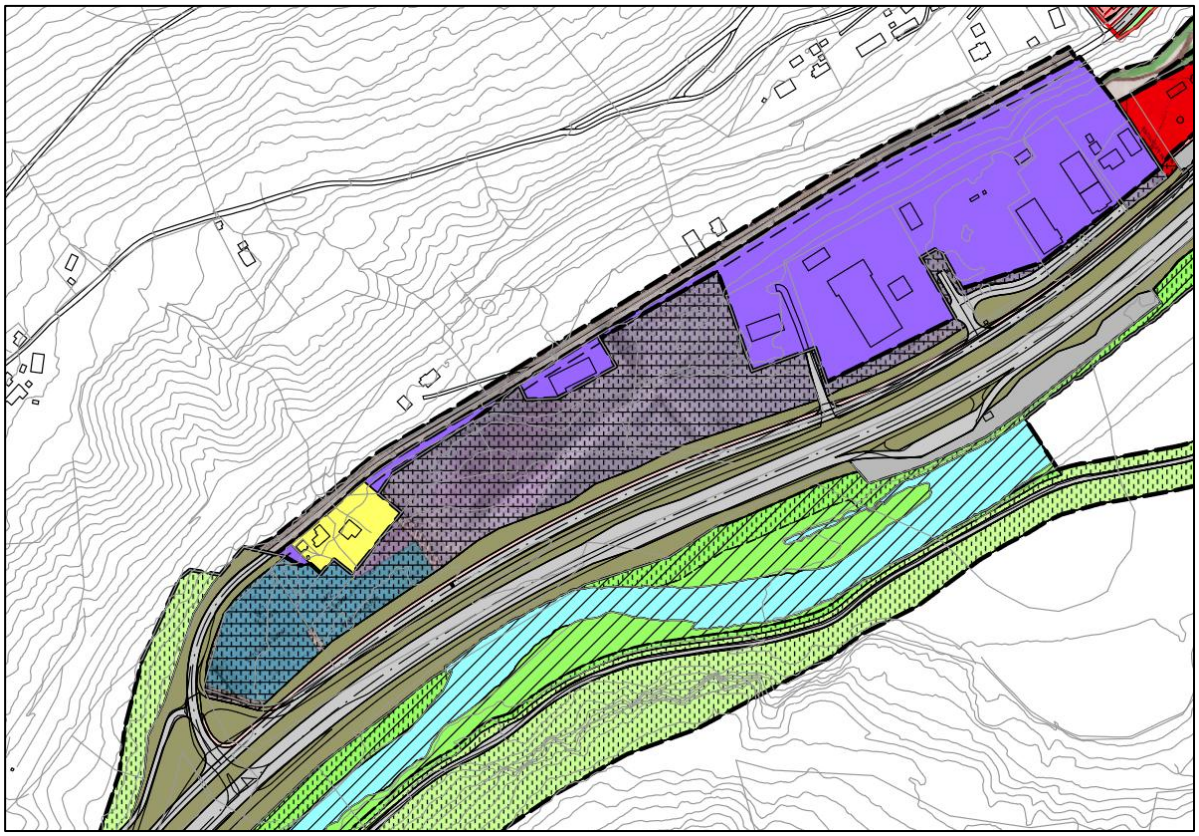


Utsnitt fra kommunedelplan Støren.

Feltene AN1 og AN_F3 i kommunedelplan Støren er avsatt til næringsbebyggelse, og skal sammen med tidligere E6 inngå i detaljreguleringsplanen. Bestemmelsene til kommunedelplanen krever at det utarbeides detaljplan for AN_F3. som viser intern infrastruktur, tomteinndeling, parkering og nærmere angitt utnytting av arealene.

3.2 Reguleringsplan

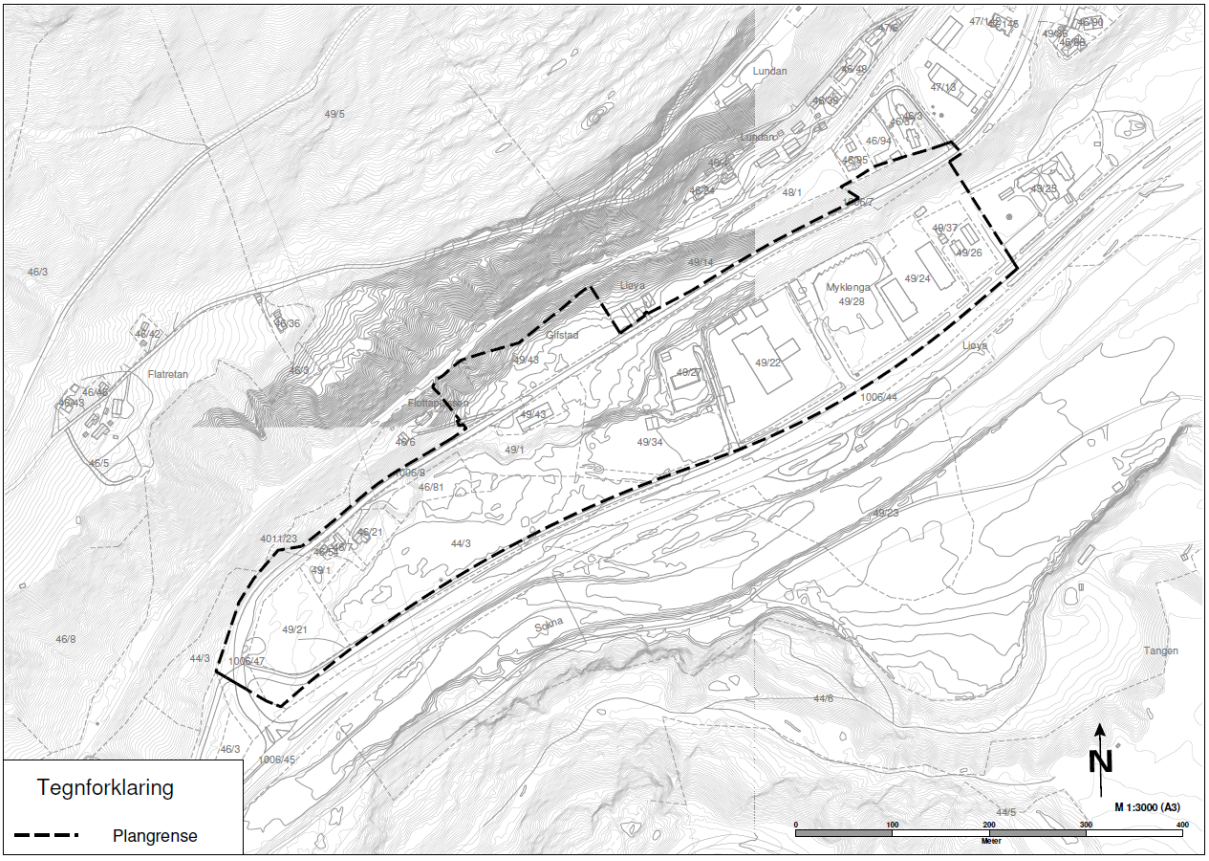
Reguleringsplan for Liøya (vist på neste side), vedtatt i 2010 regulerer området hovedsakelig til næringsvirksomhet, uten at det er vist intern vegstruktur for området. To boligeiendommer i privat eie inngår og er regulert til boligformål. Reguleringsplan for E6 fra Korporalsbrua til Prestteigen ble vedtatt 28.09.2017. Eksisterende kryss mellom Liøya og E6 er regulert bort, slik at kun vegene Liøya og Soknesøran møtes i dagens kryssområde. Der reguleringsplanen for E6 overlapper planen fra 2010, er det lagt på ei hensynssone (vannrett skravur) som angir at tidligere vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det er videre angitt hensynssone (loddrett skravur) som angir at området skal brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde under utbygging av E6.



Utsnitt fra Midtre Gauldal kommunes kartløsning, planstatus i området. Området omfattes av reguleringsplan for Liøya, vedtatt 2010 og reguleringsplan for E6 Korporalsbru – Prestteigen, vedtatt 2016.

Nye veier AS arbeidet med endring av reguleringsplanen ut fra føringer om høyere tillatt hastighet og fire kjørefelt. Ved oppstart av regulering ble ny E6 skissert rett gjennom Liøya næringsområde og arbeidet med denne planen ble stanset etter høring og offentlig ettersyn. Midtre Gauldal kommune fikk signaler fra Nye Veier om at kommunen likevel kunne fortsette reguleringsprosessen på grunn av usikkerhet knyttet til hvilken løsning ny E6 vil få og når dette vil gjennomføres.

4. PLANOMRÅDET



Kart som viser avgrensning av planområdet.

4.1 Beliggenhet, omfang og atkomst

Planområdet utgjør om lag 142 773,3 m^2, og befinner seg like sørvest for Støren sentrum, og omfatter arealer mellom E6 og Dovrebanen. Området ligger mellom 79 (sørvestre hjørne) og 121 (Flottaplassen mot Dovrebanen) meter over havet.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 44/3, 46/7, 46/21, 46/54, 46/81, 49/1, 49/43, 49/21, 49/22, 49/24, 49/26, 49/27, 49/28, 49/34, 1006/8 og 1006/7.

4.2 Dagens bruk

Planområdet omfatter areal for eksisterende næringsbebyggelse med Støren dekkservice, Winsnes maskin og transport, Gildset transport, Løhre VVS, Boreal transport og Viking. ReMidt IKS har gjenvinningsstasjon i den østlige delen av planområdet. Det er to eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet på gnr/bnr 46/21, 46/7 og 46/54, som en rekkefølgebestemmelse forutsetter at skal innløses for å kunne etablere bebyggelse til industri.



Winsnes maskins område ligger lengst mot nord på samme nivå som E6. Området er bebygd med to større verksted-/lagerbygninger, samt flere mindre bygg.



ReMidt har gjenvinningsstasjon i området. Denne har atkomst fra Soknesøran og ligger mellom Winsnes maskin og Støren dekkservice.



Løhre VVSs lagerbygning ligger rett vest for Støren dekkservice, og er etablert på et høyere terrengnivå enn den øvrige næringsbebyggelsen som har atkomst fra Soknesøran.



Vestre del av planområdet, vegen Soknesøran til venstre i bildet. Det ubebygde arealet er ikke opparbeidet, og fremstår som et gjengrodd tørrlagt elveleie.



Krysset mellom E6 og Liøya/Soknesøran, lengst vest i planområdet (sørlig kjøreretning på E6).



Eneboliger med adresse Liøya 3 og 5.



Småbruket Flottaplassen ligger mellom Liøya og Dovrebanen.



Lagerbygning ved Liøya.



Gardsbruket Liøya i venstre bildekant. På nedsida av Liøya ligger ei ubebygd flate.



Område i nordøstre hjørne av planområdet. Arealet har atkomst fra Liøya ved Soknes leir, men ligger på samme terrengnivå som Dovrebanen. Arealet er dyrket og i drift, men er i kommunedelplan for Støren avsatt til næringsbebyggelse. Jernbanen sees fra høyre kant mot sentrum av bildet.

4.3 Stedets karakter

Planområdet har en åpen struktur preget av at funksjonene ligger på rekke langs vegen. Det er et langstrakt planområde, med anlegg som fyller ut de ulike flatene mellom vegen Soknesøran, Liøya og opp til skråninga mot Dovrebanen. Et mindre flatt areal på samme terrengnivå som Dovrebanen inngår i planområdet. Dette området grenser inntil eksisterende boligbebyggelse, men er ikke bebygd i dag.

Planområdet er pr. i dag bebygd med to eneboliger (Liøya 3 og 5), gardstunet på Flottaplassen (Liøya 10), gardstunet i Liøya (Liøya 8), samt lager- og verkstedbebyggelse. ReMidt har gjenvinningsstasjon i den østlige delen av planområdet.

4.4 Landskap

4.4.1 Topografi og landskap

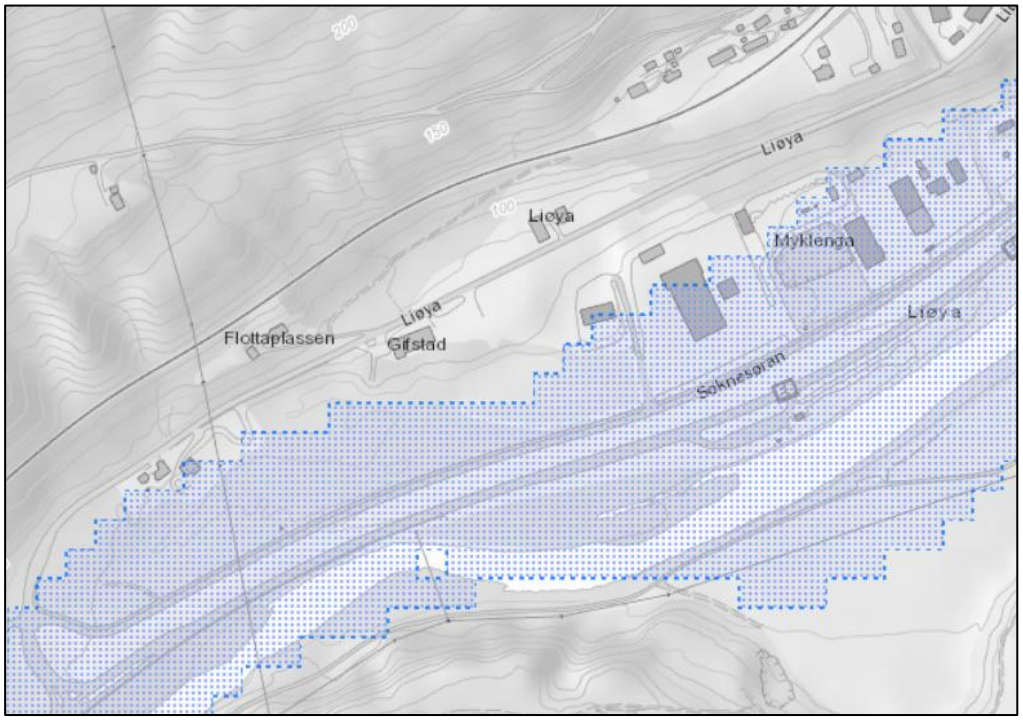
Planområdet kan grovt sett deles inn i tre ulike terrengnivåer. På det nedre nivået ligger E6 og det meste av den eksisterende næringsbebyggelsen. Her er det etablert en del næringsbebyggelse (lager og verksted) i de østlige delene av planområdet. Vest i planområdet ligger det et større areal som ikke er opparbeidet. Dette området framstår som et gjengrodd tidligere elveleie som er avskåret fra Sokna ved utbygging av dagens E6. Vegen Liøya gir atkomst til midtre terrengnivå mellom vegen og skrenten ned mot nedre område og til områdene mellom vegen og Dovrebanen. På det øverste nivået ligger et dyrket jordstykke (se bilde side 17) inn mot Dovrebanen.

4.4.2 Solforhold og lokalklima

Landskapsrommet er lukket av dalsidene i de fleste retninger, men åpner seg oppover mot Gauldalen i øst og bitvis oppover dalen i sørvest. Det er gode solforhold i området rundt Soknesmoen og langs Sokna. Langs elva går det kuldedrag, og disse merkes i lavtliggende deler av sentrum, som Soknesmoen (Multiconsult, stedsanalyse Støren sentrumsprosjekt, 2012).

4.5 Flom, grunnforhold og skred

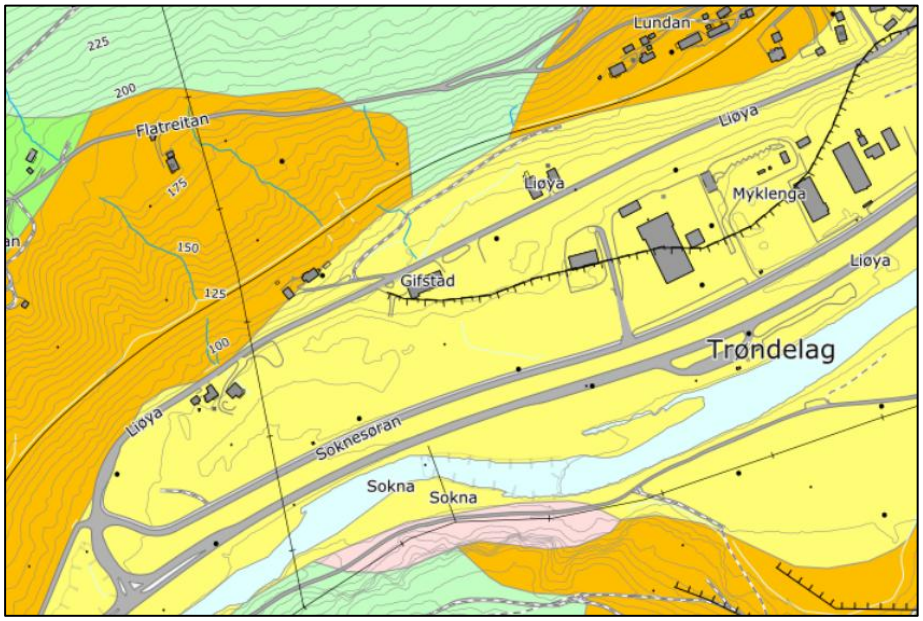
4.5.1 Flom



Planområdet ligger relativt nært Sokna, og kan erfaringsmessig være utsatt for flom. Deler av

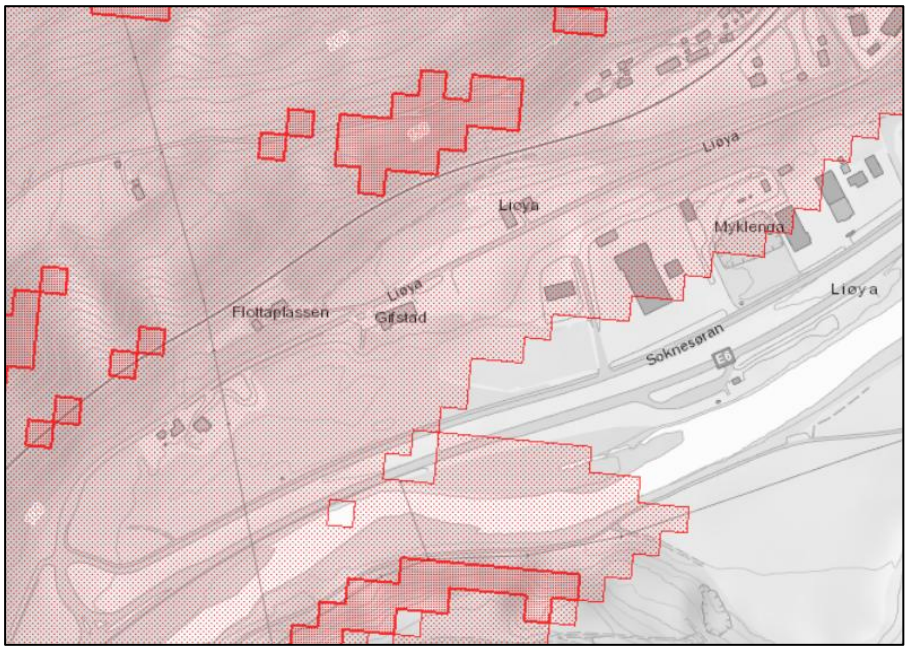
planområdet er markert i NVEs aktsomhetsområde for flom (blå skravur), som gir en indikasjon på hvor flomfare bør vurderes nærmere dersom det er aktuelt med ny utbygging.

4.5.2 Grunnforhold



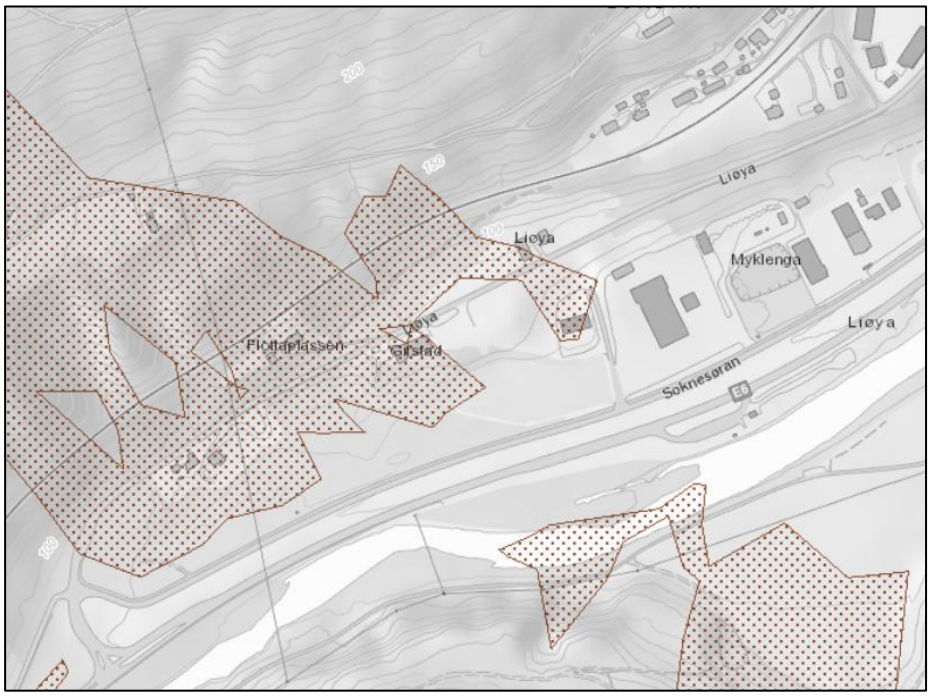
Planområdet ligger i sin helhet under marin grense, og NGUs løsmassekart antyder at massene i området består av elveavsetninger. Planområdet ligger i all hovedsak innenfor området med elveavsetninger (gult på kartet). Grunnforholdene er nærmere beskrevet i vedlagt geoteknisk vurdering og i ROS-analysen.

4.5.3 Skred



Utsnitt fra aktsomhetskart for snøskred (NVE).

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred. Løsneområder er markert med mørk rød skravur, utløpsområder med lys rød skravur.



Utsnitt fra aktsomhetskart for jord- og flomskred (NVE).

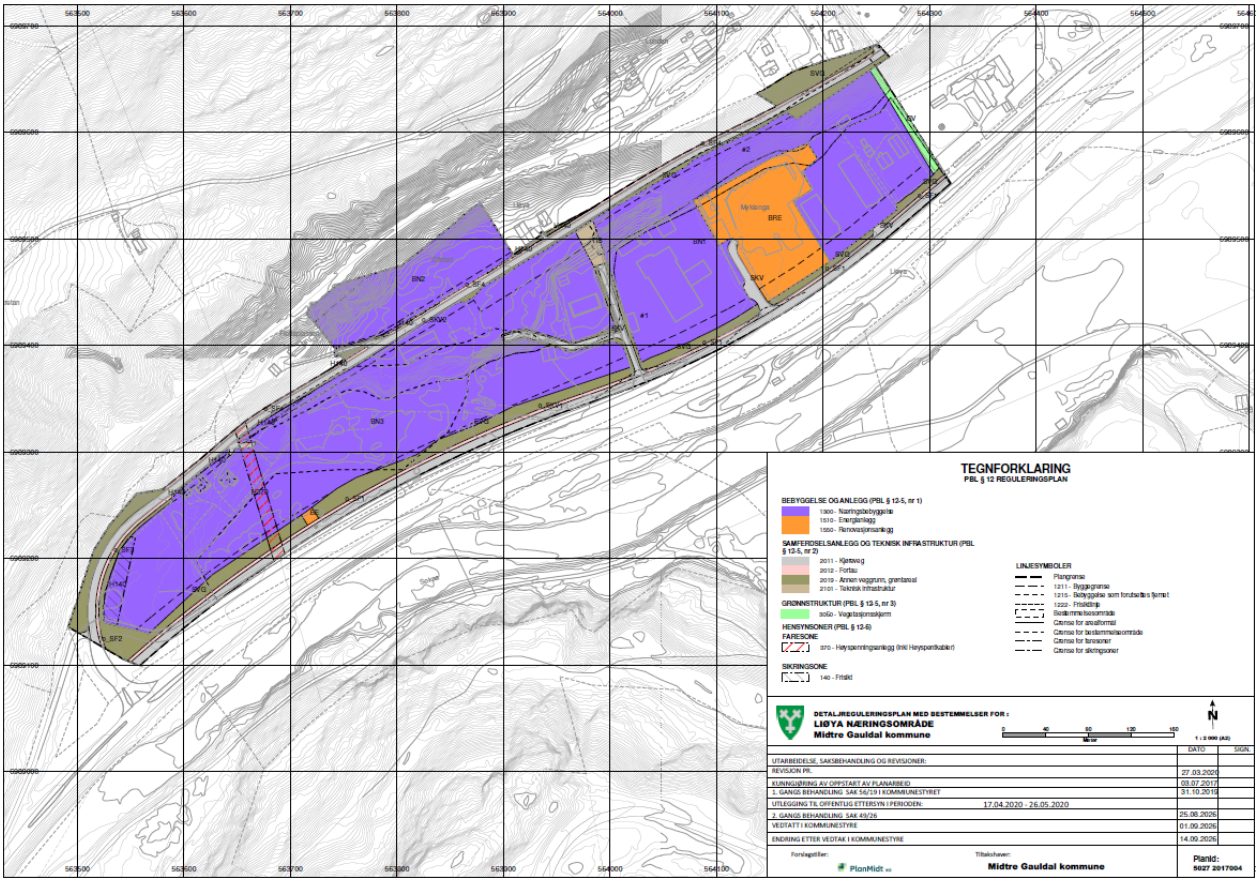
Kartet viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred (brun skravur).

Forholdet til skred er nærmere omtalt i vedlagt skredfarevurdering og i ROS-analysen.

5. PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. Plankartet er vist under og bestemmelsene i eget dokument.

5.1 Plankart



5.2 Arealformål

5.2.1 Næringsbebyggelse (BN1 – BN3)

Om lag 114 daa foreslås regulert til næringsbebyggelse. Området mellom tidligere E6 og vegen Soknesøran er, med unntak av to boligeiendommer, fra før regulert til næringsbebyggelse i reguleringsplan vedtatt i 2010. Med tanke på miljøulemper for disse to boligene, som både ligger inne i selve næringsområdet og nært E6, legger nå planen opp til å innløse de to aktuelle boligene.

Området mellom Flottaplassen og gardsbruket Liøya er flatere enn øvrige deler av dette området, og foreslås regulert til næringsbebyggelse. Resten av området som er vist til næringsbebyggelse i kommunedelplan Støren er ikke tatt med i reguleringsplanforslaget.

Det er foreslått bestemmelser som regulerer utnyttelsesgrad og gesimshøyde i BN1 -BN3.

På grunn av terrengutforming og av hensyn til boligbebyggelse langs Liøya legges det opp til at næringsbebyggelsen skal etableres med avkjørsel fra Soknesøran.

BN2 er bebygd fra før. Innenfor det ubebygde området BN3 er det en del høydeforskjell som bør jevnes ut før området bebygges.

5.2.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

ReMidts anlegg i planområdets vestre del foreslås regulert til renovasjonsanlegg, da slike anlegg ikke inngår i formålet næringsbebyggelse.

5.2.3 Energianlegg (BE)

Det avsettes areal til energianlegg til flytting trafostasjonen når vegarealet på o_SKV1 utvides i henhold til planen.

5.2.4 Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2, SKV)

De eksisterende vegene Liøya KV1921 (o_SKV2) med tilhørende atkomstveger inn i områdene for næringsbebyggelse og annen bebyggelse foreslås regulert til kjøreveg. Det legges inn bestemmelse om plassering av avkjørsel til gnr/bnr. 49/21 både fra Liøya og Soknesøran. Det legges ikke opp til flere avkjørsler fra Liøya inn til næringsområde BN1 og BN3 da det er best egna å fortsette utbygging nedenfra Soknesøran vegen og oppover. Ved etablering av nye avkjørsler til BN2 og BN3 er det stilt krav i bestemmelsene 3.2 om at plassering, utforming og frisikt skal beskrives i situasjonsplan i forbindelse med byggesak.

Søknesøran KV 2235 (o_SKV1) er lagt inn i plankartet slik den er regulert i vedtatt reguleringsplan for E6 Korporalsbru- Prestteigen. Nye veier AS arbeider med endring av reguleringsplanen ut fra føringer om høyere tillatt hastighet og fire kjørefelt på hele strekninga forbi planområdet. Ved utarbeidelse av planen for Liøya næringsområde foreligger det ikke nytt planforslag for denne strekninga, og det er derfor ikke kjent hvordan endret veggeometri kan påvirke næringsområdet i planen. Adkomstveger inn til næringsområdene fra Søknesøran (KV2235) inngår i planforslaget. Det foreslås bestemmelse som krever at utforming og plassering av avkjørsler beskrives i situasjonsplan i forbindelse med byggesak.

5.2.5 Fortau (o_SF1-4)

O_SF1 er eksisterende fortau langs Soknesøran. O_SF2 er eksisterende fortau langs Liøya. Fortauet langs sørsida av Liøya er videreført (O_SF3) fram til innkjørselen til gnr/bnr. 46/54 i planforslaget. Fortauet her skal opparbeides med 3 m bredde.

Det er lagt inn fortau på 2,5 m bredde videre langs nordsida av Liøya o_SF4. Dette fortauet fortsetter langs Liøya til det når sammen med gang- og sykkelvegen som er regulert inn i Reguleringsplan for Soknes barnehage og boligområde - PlanID 2016014.

5.2.6 *Annen veggrunn – grøntareal (SGV)*

Grøftearealer samt restarealer som ligger på eiendom som er veg, foreslås regulert til *annen veggrunn – grøntareal*. Det er lagt inn 3 m *annen veggrunn* mellom gang og sykkelveg langs Liøya, unntatt ved gnr/bnr. 49/14, hvor det er 2,5 m bredde for å unngå å komme i konflikt med fjøset på eiendommen.

5.2.7 *Teknisk infrastruktur (STI)*

Arealet omfatter ledningstraséer for vann- og avløpsnett.

5.2.8 *Vegetasjonsskjerm (GV)*

I planområdets østre avgrensning foreslås det ca. 9 meter bredt belte regulert til vegetasjonsskjerm. Arealet avsatt til arealformål vegetasjonsskjerm samsvarer med arealet som i dag er vegetasjonsbelte mellom barnehagen og industriområdet.

5.3 Juridiske linjer og punkt

5.3.1 *Byggegrense*

Det er bare angitt byggegrenser i formål tilhørende bebyggelse og anlegg. Byggegrenser er ellers foreslått etter følgende prinsipp:

- 20 meter fra Dovrebanens spormidt.
- 50 meter fra senterlinje E6, slik den er regulert i detaljreguleringsplan for E6 Korporalsbura – Prestteigen, vedtatt 2016. Dette tilsvarer minst 11 meter fra senterlinja til vegen Soknesøran.
- 10 meter fra den kommunale vegen Liøya, med unntak av nedenfor gnr/bnr. 49/14 der byggegrensa er 40 m fra midtlinje veg av hensyn til boligbebyggelsen.

5.3.2 *Bebyggelse som forutsettes fjernet*

Boligbebyggelse på gnr/bnr. 46/7 og 46/21 og 46/54 forutsettes fjernet. Boligbebyggelsen er støyutsatt på grunn av nærhet til E6, og ny E6 trasé kan bli lagt nærmere disse boligene enn dagens E6 trasé. Boligbebyggelsen ligger lokalisert rett ved avkjørselen til Liøya (KV1921) fra Soknesøran (KV2235) og er dermed eksponert for støy fra disse vegene også. I tillegg vil næringsbebyggelse på både på øst- og vestsiden av boligene kunne bidra til både støy og støv.

5.3.3 *Frisiktlinje*

Det er lagt inn frisiktlinjer i henhold til håndbok *N100 Veg- og gateutforming*. Dette omfatter 4 avkjørsler fra Soknesøran (KV2235), hvor frisiktsonen havner innenfor arealformål annen veggrunn og kjøreveg.

5.4 Hensynssoner

5.4.1 Høyspentlinje

Eksisterende høyspentsone er avmerket med faresone høyspent (6 meter til hver side fra midten av traséen), og det er gitt bestemmelser som forbyr byggetiltak innafor sonen. Bestemmelsen sier også at hensynssonen faller bort dersom høyspenningsanlegget fjernes.

5.4.2 Frisikt

I avkjørsler er det markert sikringssoner for frisikt, og det er gitt bestemmelser som regulerer tiltak innafor sonene. Dette omfatter 5 avkjørsler fra Liøya KV1921, hvor det er lagt inn frisiktsone i henhold til håndbok N100 Veg- og gateutforming. Frisiktsonen er lagt der frisiktarealet overlapper arealformål som ikke er kjøreveg eller annen veggrunn.

5.5 Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen

Det er stilt krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger av plan. Dette gjelder miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i den. Dette gjelder hele planområdet og bestemmelsesområder.

5.5.1 Stabilitetsvurdering for hele planområdet

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres gjennom detaljert stabilitetsutredning at tiltaket ikke fører til økt fare for setninger eller skred for selve tiltaket eller for jernbanen i anleggsfasen eller permanent.

5.5.2 Bestemmelsesområde #1

I dette området er grunnvannsstanden ca. 2 m under terreng. Dette vil kunne påvirke lokalstabiliteten på byggegroper til utbyggelse av nye næringsbygg. Lokalitetsstabiliteten for graveskråningene må vurderes for nye bygg. I områder med høyt grunnvannsnivå må det vurderes drenering for å senke grunnvannsnivå i anleggsfasen.

5.5.3 Bestemmelsesområde #2

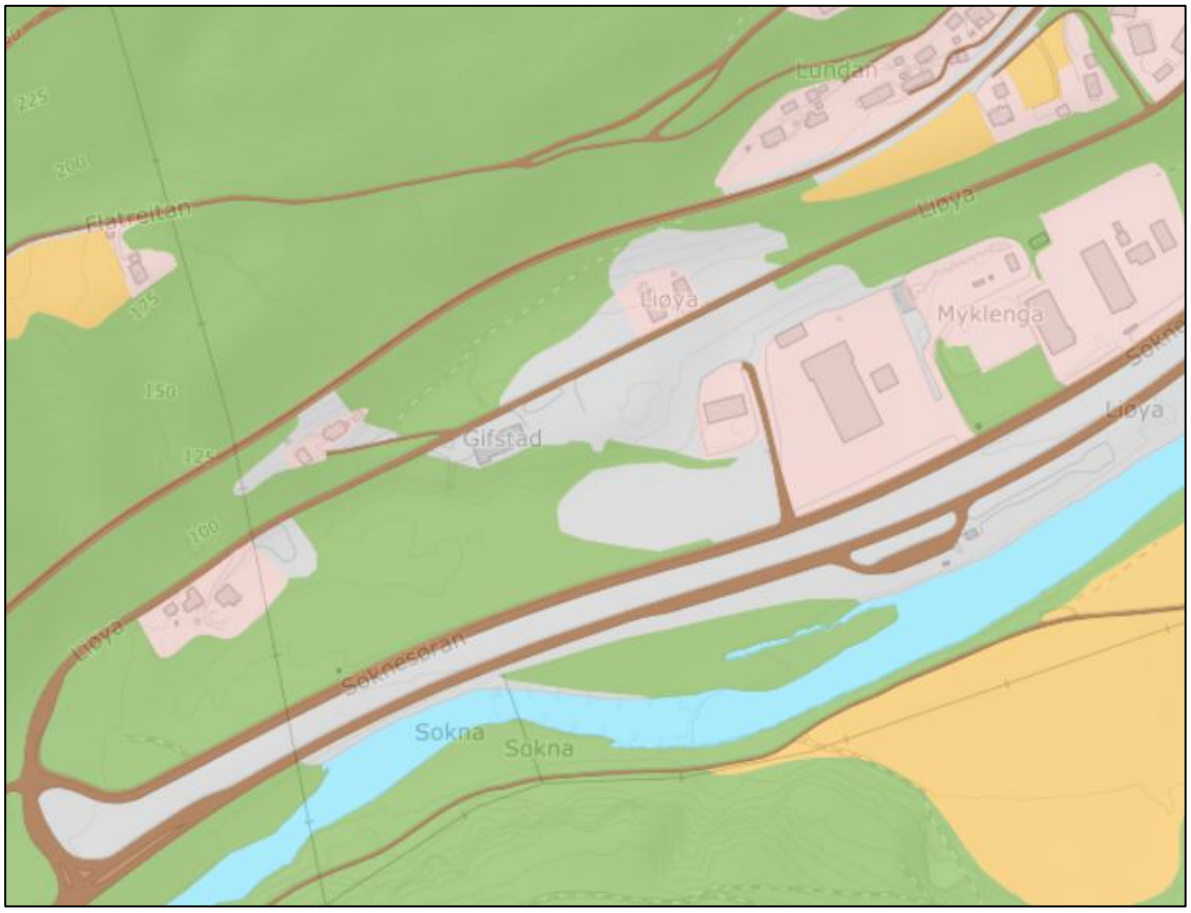
For nye bygg hvor grunnvannsnivå ligger dypere enn 4,0 m er det krav om at graveskråning utføres med helning 1;1,5 eller slakere. Graveskråning skal dekkes til i perioder med nedbør. Potensialet for setninger må vurderes når drenering planlegges.

5.5.4 Bestemmelsesområde #3

Dette omfatter områder som er utsatt for snøskred dersom skogen i overkant av planområdet hogges. Deler av området omfattes av industri med sikkerhetsklasse S2 med årlig nominell sjanse for snøskred på 1/1000. Det er fastsatt en bestemmelse om at før nye tiltak igangsettes må det sikres mot snøskred. Plassering av snøskjerm må utredes av fagkyndig.

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

6.1 Land- og skogbruk



Utsnitt av kart over arealressurser - AR5
(https://kilden.nibio.no/?lang=nb&X=7195706.12&Y=275054.87&zoom=0&topic=arealinformasjon&bgLayer=graatone_cache)

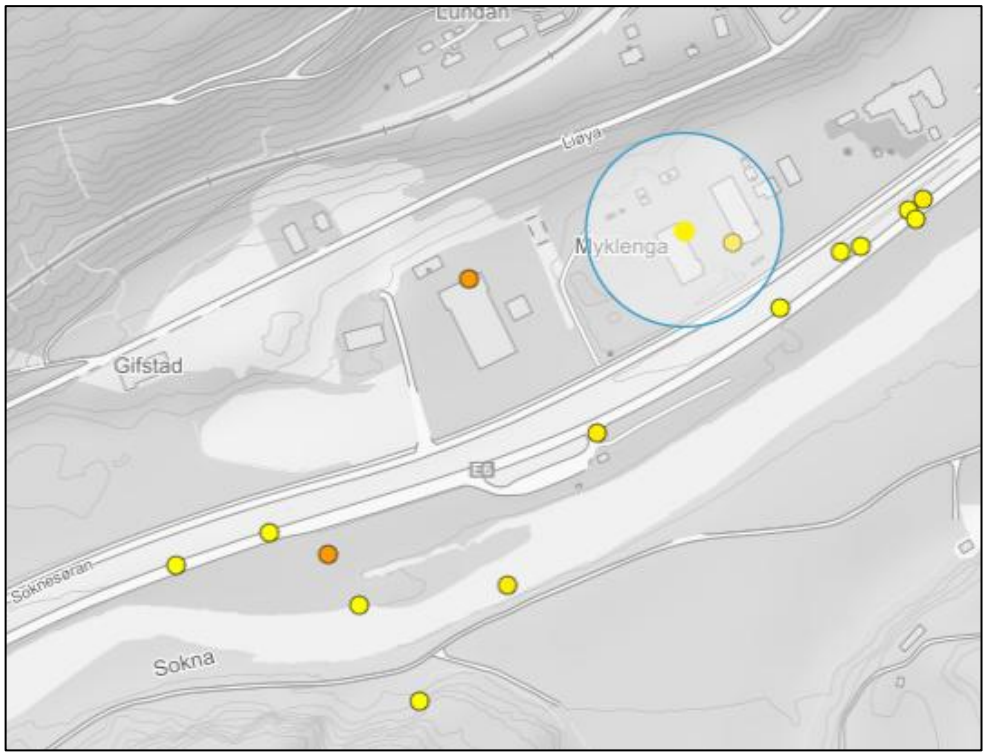
Blandingsskog med høy bonitet er markert med grønne flater, fulldyrka mark med gule flater, bebygde områder med rosa flater og åpen fastmark er markert med grått.

De ubebygde delene av planområdet er delvis tilvokst av tett lauvskog. Et jordstykke på om lag 3,8 daa ved Flatreitan inngår i planområdet, hvorav 1,6 daa inn mot bebyggelsen i øst foreslås regulert til boligbebyggelse. De ubebygde delene av planområdet be står ellers av blandingsskog med høy bonitet og åpen fastmark uten trær.

6.2 Naturmangfold

Planforslaget legger opp til utbygging av næringsbebyggelse i eller i nær tilknytning til allerede utbygde områder. Det er ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper eller verneområder innenfor planområdet i karttjenesten Naturbase fra Miljødirektor atet. Ved

Myklenga, om lag midt i planområdet, ble det i 2009 registrert en forekomst av Mandelpil (Salix triandra), en karplante som er en nær truet art (NT). Denne planten er av stor forvaltningsinteresse, og er oppført som nær truet på norsk rødliste for arter. Forekomsten er markert i et område som ifølge markslagskartet er bebygd og uten trær. Presisjonsangivingen av funnet sier at det er en koordinatpresisjon på 71 m. Det er derfor grunn til å tro at forekomsten enten er fjernet eller befinner seg i de skogbevokste områdene innenfor næringsområdet.



Gule prikker markerer observasjoner på 1-100m presisjon. Oransje betyr 250-2500 m presisjon. Lokaliteten med blå sirkel er lokaliteten hvor det er registrert Mandelpil med sirkelen som angir feilmargin.

Det er registrert observasjon av Stær (Sturnus vulgaris) som er en nær trua art (gul prikk vest for observasjonen av mandelpil) innenfor planområdet. Det er lite sannsynlig at dette er et viktig område for stæren.

Det er også gjort flere funn i 1963 av Eli Fremstad, observasjonene er lite presise i lokalisering1118 m presisjon. Av rødliste arter er det her funnet mandelpil (nær trua)
Av svartelista arter ble det den gang registrert Rødhyll (svært høy risiko) ellers er 8 arter som er i kategorien livskraftig.

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet.

Tiltakene som det legges til rette for vurderes til å ikke medføre vesentlige endringer i den totale belastningen på økosystemet (jf. naturmangfoldloven § 10). De miljørettslige prinsippene i §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven er vurdert og planforslaget anses ikke å ikke i

konflikt med noen av disse.

6.3 Kulturminner

Det finnes ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet (miløstatus.no). Det er gitt en generell bestemmelse om aktsomhet ved funn av automatisk fredede kulturminner ved utbygging i området.

6.4 Barn og unges oppvekstsvilkår

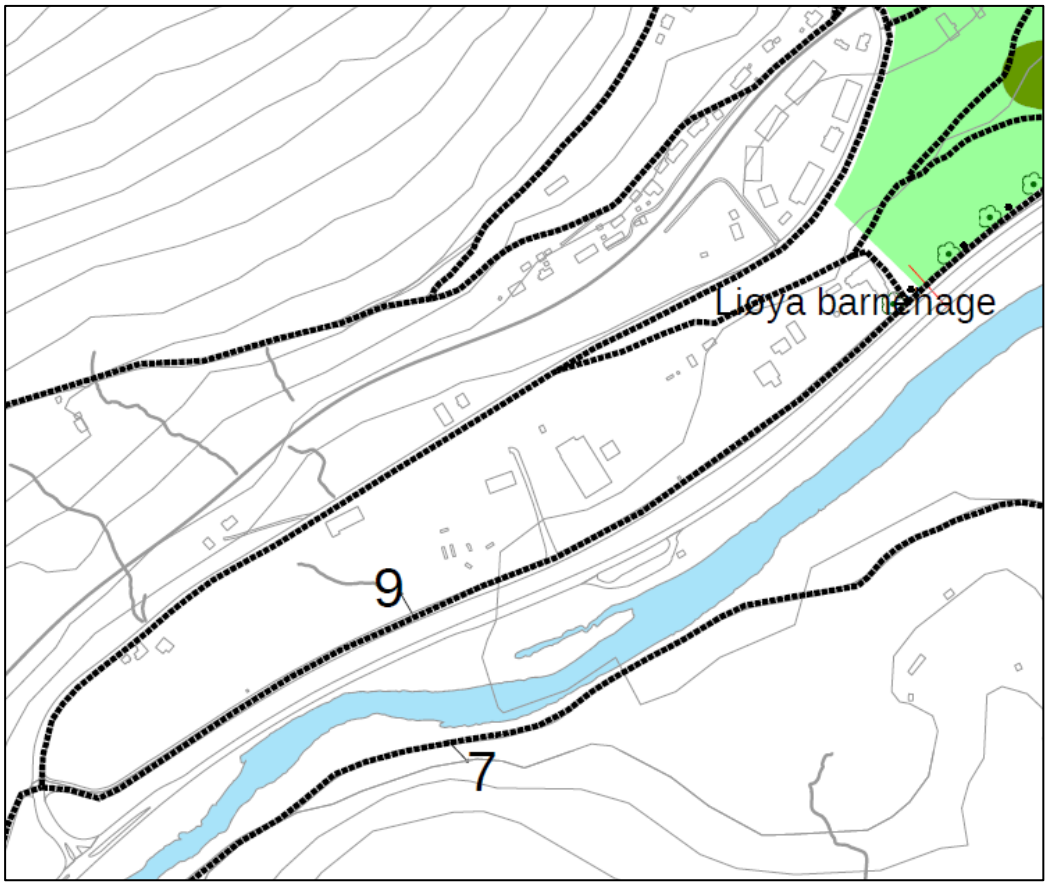
Utbygging i medhold av den foreslåtte reguleringsplanen berører, ut fra forslagsstillers kunnskap, ikke områder som brukes av barn og unge til lek eller opphold.

Planområdet ligger inntil eiendomsgrensa mot Liøya barnehage. Det er fra før etablert næringsvirksomhet i området som ligger nærmest barnehagen, og det er foreslått regulert en vegetasjonsskjerm med om lag 12 meters bredde mot barnehagen.

6.5 Friluftsliv

I følge miljøstatus.no er det ikke gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområder i området rundt Liøya. Forslagsstiller er ikke kjent med at områder som nyttes til friluftsliv inngår i planområdet.

Planområdet omfattes av Grønnplan for Støren vedtatt 02.03.2015, se utsnitt under. I denne er vegene i planområdet vist som turløyper (sort stipla linje på kartet under).



Kartet over viser utsnitt av Grønnplan for Støren.

Det er i denne planen foreslått en tverradkomst mellom Soknesøran og Liøya. Denne er krevende å opparbeide på grunn av bratt terreng og er derfor ikke tegnet inn i planforslaget. Stien ligger innenfor planområdet hvor det kreves at stabilitet beregnes ved prosjektering for hvert enkelt tiltak.

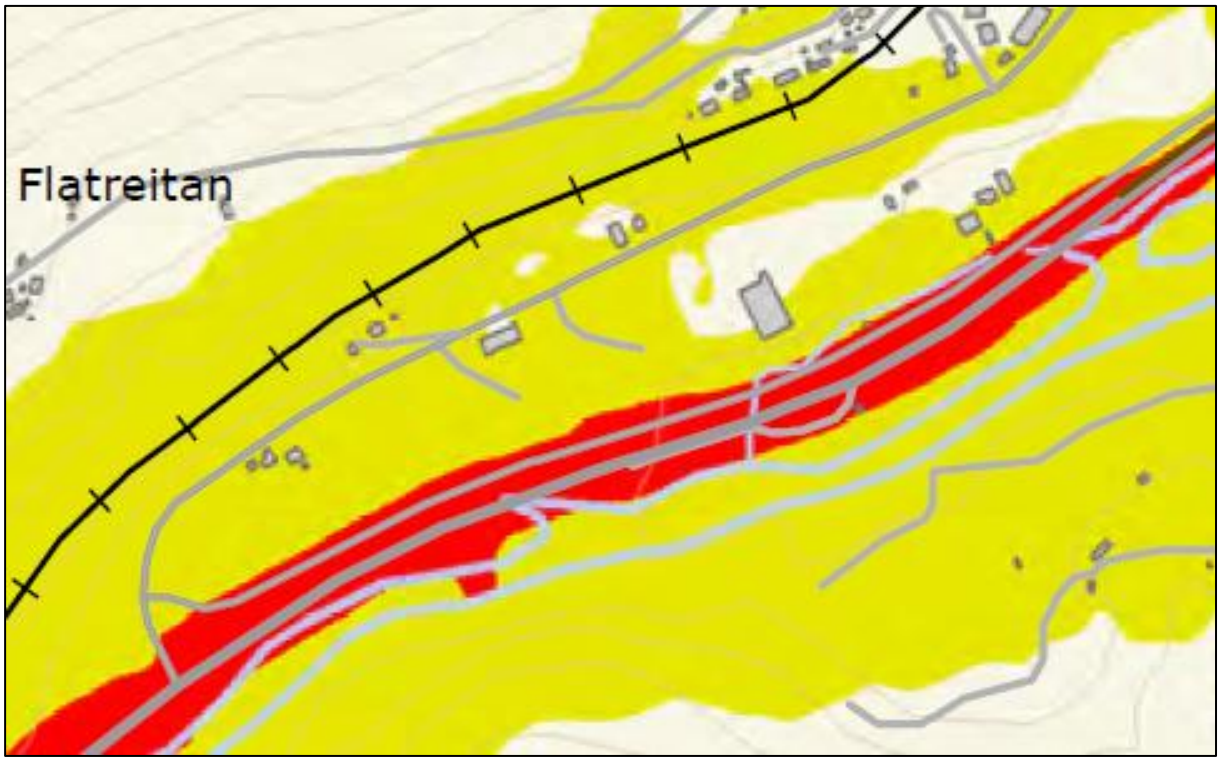
Deler av tidligere løypenett er fjernet pga. utvidelse av næringsareal nærmest barnehagen. Opparbeidelse av gangvei i dette området vil kreve en god del grunnarbeid og dette vil kunne påvirke områdestabiliteten. Ortofoto under viser alternativ traséer til snarvei fra barnehage til boligområde som er delvis opparbeidet fra før. Denne vil være gunstigere økonomisk å opparbeide og man unngår ferdsel inn i næringsområdet.



Det foreslås å avvente regulering av gang- og sykkel til ny E6 plan er vedtatt. Dette kan ha betydning for plassering av barnehagen og dermed behovet for opparbeidelse av ny gangforbindelse mellom Soknesøra og Liøya i henhold til Grønnplan.

6.6 Forurensning, støy og luftkvalitet

Ifølge støyvarselkart (Statens vegvesen) er det aller meste av planområdet utsatt for støy fra vegtrafikk. Planforslaget legger ikke opp til etablering av støyfølsom bebyggelse.



Når det gjelder støy fra næringsvirksomhet, er det ikke kjent hva slags virksomhet det kan være aktuelt å lokalisere i planområdet. Det er ut fra dette innarbeidet bestemmelser som setter øvre rammer for støy fra industri, med utgangspunkt i anbefalinger i tabell 2 i retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Ved søknader om tiltak, må det i hvert enkelt tilfelle dokumenteres at virksomheten det legges opp til ikke gir støy over de angitte grenseverdiene. Likeledes skal det dokumenteres at krav til innendørs støyforhold iht. TEK17/NS 8175 tilfredsstilles.

Det er også tatt inn bestemmelser som setter grenser for støy for tilgrensende barnehage og bolig i anleggsfasen i henhold til tabell 4 i retningslinje for støy i T-1442/2021. I anleggsperioden er det kun tillatt med støyintensive tiltak i tidsrommet mellom 07.00 – 19.00. Naboer skal varsles i forkant før det gjennomføres støyintensive tiltak.

6.7 Folkehelse

Ved å regulere gang- og sykkelveg forbi boligene i planområdet legger man til rette for at beboerne kan gå eller sykle til skole/barnehage og butikk. Det er stier og traktorveger i nærområdet som gjør det enkelt å drive friluftsliv. I tillegg ligger området nært Støren hvor det finnes flere aktivitetstilbud.

6.8 Trafikksikkerhet

Vedtatt reguleringsplan for E6 forbi planområdet legger opp til stenging av krysset mellom Liøya og E6. Dette ventes videreført også i kommende regulering av E6 i regi av Nye Veier. Dette medfører at all trafikk til og fra planområdet vil måtte følge Soknesøran fram til

Prestteigen eller Liøya via Soknes og Korsen. Dette medfører økt trafikkbelastning i området rundt Liøya Barnehage, Støren idrettspark og Støren skole.

Det ventes at hovedtyngden av næringstrafikken vil følge Soknesøran til Prestteigen til og fra E6. Det legges opp til å videreføre dagens fortausløsning også ved reetablering av Soknesøran, lenger inn i området ved eventuell bygging av ny E6.

6.9 Stedskarakter

Området ligger eksponert mot E6 og er noe av det første man møter av tettstedet Støren når man kommer kjørende sørfra. Området er delvis bebygd med næringsvirksomhet og egner seg godt til utvidelse av næringsvirksomhet, da dette er areal som ligger mellom E6 og jernbanen, og ikke har noen spesiell funksjon utover næringsvirksomhet slik det ligger i dag.