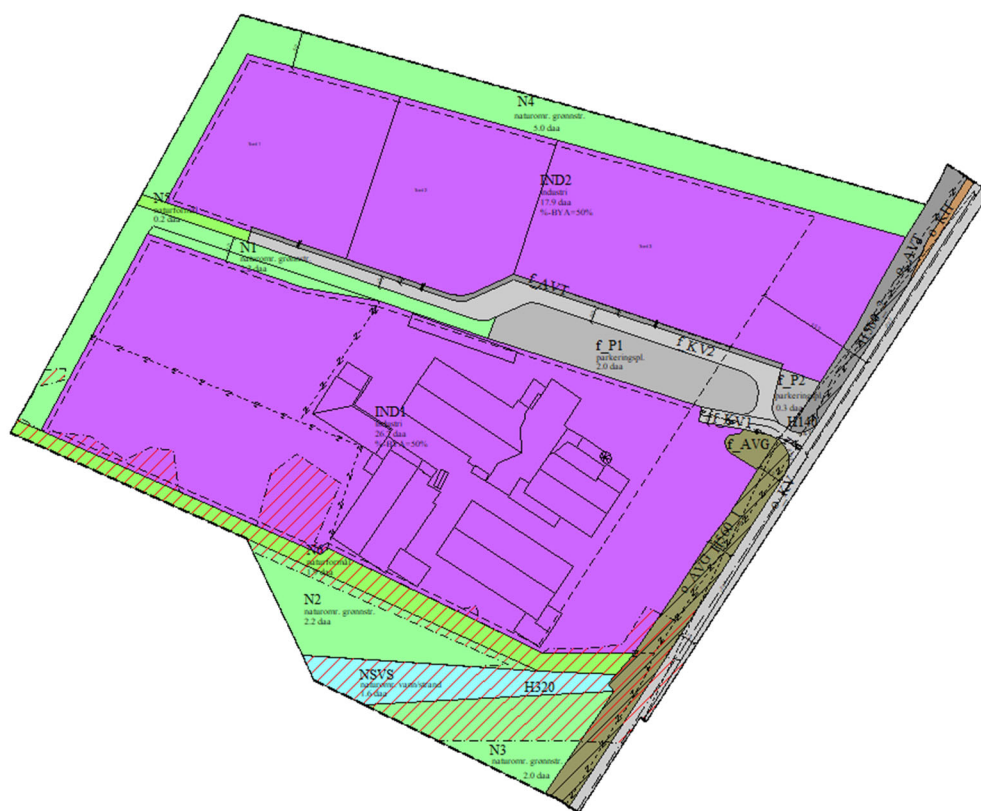


# Detaljregulering for Fræneidet Industriområde – endring 01

*Hustadvika kommune*



## Planbeskrivelse



*Saksnummer: 2022/338*

*Planident: 202404*

*Dato: 13.05.25*

# Innholdsfortegnelse

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| .....                                                     | 1  |
| Planbeskrivelse .....                                     | 1  |
| 1. Sammendrag av hva planforslaget legger opp til .....   | 4  |
| 2. Bakgrunn.....                                          | 4  |
| 2.1 Hensikten med planen .....                            | 4  |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....      | 5  |
| 2.3 Tidligere vedtak i saken .....                        | 5  |
| 2.4 Utbyggingsavtaler.....                                | 5  |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning? .....                    | 5  |
| 3. Planprosessen.....                                     | 6  |
| 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart .....         | 6  |
| 3.2 Endringer etter varsel om oppstart.....               | 6  |
| 4. Planstatus og rammebetingelser.....                    | 6  |
| 4.1 Overordnede planer .....                              | 6  |
| 4.2 Gjeldende reguleringsplaner .....                     | 7  |
| 4.3 Tilgrensende planer.....                              | 7  |
| 4.4 Temaplaner .....                                      | 9  |
| 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....     | 9  |
| 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ..... | 9  |
| 5.1 Beliggenhet.....                                      | 9  |
| 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....        | 10 |
| 5.3 Stedets karakter .....                                | 13 |
| 5.4 Landskap.....                                         | 13 |
| 5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....                      | 15 |
| 5.6 Naturverdier .....                                    | 16 |
| 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....   | 21 |
| 5.8 Landbruk.....                                         | 21 |
| 5.9 Trafikkforhold.....                                   | 21 |
| 5.10 Barns interesser.....                                | 22 |
| 5.11 Sosial infrastruktur .....                           | 22 |
| 5.12 Universell tilgjengelighet.....                      | 22 |
| 5.13 Teknisk infrastruktur .....                          | 23 |
| 5.14 Grunnforhold.....                                    | 26 |

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 5.15 Støyforhold.....                                        | 28 |
| 5.16 Luftforurensing.....                                    | 28 |
| 5.17 Risiko- og sårbarhet.....                               | 28 |
| 5.18 Næring.....                                             | 31 |
| 6. Beskrivelse av planforslaget .....                        | 31 |
| 6.1 Planlagt arealbruk Reguleringsformål .....               | 31 |
| 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....          | 31 |
| 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....                | 34 |
| 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet .....                             | 35 |
| 6.5 Parkering .....                                          | 35 |
| 6.6 Tilknytning til infrastruktur .....                      | 36 |
| 6.7 Trafikkløsning .....                                     | 36 |
| 6.8 Planlagte offentlige anlegg.....                         | 38 |
| 6.9 Miljøoppfølging .....                                    | 38 |
| 6.10 Landbruksfaglige vurderinger .....                      | 39 |
| 6.11 Kulturminner .....                                      | 39 |
| 6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....                    | 40 |
| 6.14 Rekkefølgebestemmelser.....                             | 41 |
| 7. Konsekvensutredning .....                                 | 41 |
| 8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....          | 41 |
| 8.1 Overordnede planer .....                                 | 41 |
| 8.2 Landskap .....                                           | 42 |
| 8.3 Stedets karakter.....                                    | 43 |
| 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi .....  | 43 |
| 8.5 Natur og miljø .....                                     | 43 |
| 8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven..... | 44 |
| 8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....              | 44 |
| 8.8 Trafikkforhold .....                                     | 45 |
| 8.9 Barns interesser .....                                   | 45 |
| 8.10 Energibehov – Energiforbruk.....                        | 45 |
| 8.11 ROS.....                                                | 45 |
| 8.12 Jordressurser/landbruk.....                             | 46 |
| 8.13 Teknisk infrastruktur .....                             | 46 |
| 8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen .....              | 46 |

|      |                                          |    |
|------|------------------------------------------|----|
| 8.15 | Konsekvenser for næringsinteresser ..... | 47 |
| 8.16 | Interessemotsetninger.....               | 47 |
| 8.17 | Avveining av virkninger .....            | 47 |
| 9.   | Innkomne innspill .....                  | 47 |
| 9.1  | Merknader ved oppstart.....              | 47 |
| 9.2  | Merknader ved offentlig ettersyn .....   | 51 |
| 10.  | Avsluttende kommentarer .....            | 52 |
| 11.  | Vedlegg til planbeskrivelsen.....        | 52 |

## 1. Sammendrag av hva planforslaget legger opp til

Denne planbeskrivelsen omhandler detaljregulering for Fræneidet Industriområde – endring 01. Detaljreguleringen legger opp til videreføring og utvidelse eksisterende industriområde på Fræneidet. Endringen innebærer at Moagrova, lengst sør i planområdet, planmessig blir tilbakeført fra industriområde til naturområde. Dette mot at industriområdet utvides nordover og vestover.

Industriområdet benyttes av JaTre AS som driver med produksjon av takstoler og elementer. På grunn av økt etterspørsel og økte krav i markedet har JaTre AS behov for mer plass. Plassbehovet gjelder hovedsakelig flere/større lager- og produksjonsbygninger. Dette medfører også mer behov for uteområde med plass til lossing av råvarer, lasting av ferdigvarer, manøvrerings- og parkeringsareal. JaTre AS sitt areal utvides hovedsakelig vestover, men også nordover i form av parkeringsplass.

I planen er det også gjort en utvidelse nordover og nordvestover, dette etter ønske fra grunneier som ønsker å gjøre deler av sin eiendom om til industriområde.

Størrelsen på planområdet er 69,49 daa. Av dette er 44,54 dekar regulert til industri. Fullstendig arealformålsinndeling framgår av tabell 6.1.1 på side 31.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Denne detaljreguleringen kom i stand med bakgrunn i JaTre AS har behov for mere plass for å kunne imøtekomme markedets etterspørsel og krav. De ønsker derfor å utvide industriområdet sitt. Utvidelsen er ønsket vestover og nordover, da de ser at den sørlige delen av eksisterende plan for industriområdet ikke er så egnet til industri som tidligere antatt. Dette er en del av eksisterende plan som omfatter blant annet deler av Moagrova sitt løp. Moagrova har kantsoner med kvaliteter og naturmangfold som bør ivaretas. Den er en sidebekk til Moaelva. I tillegg er dette et aktsomhetsområde for flom. Planforslaget legger opp til at Moagrova forblir som den er, i stedet for å gjøre området om til industriområde

som foreslått i gjeldende reguleringsplan. Dette er sikret gjennom at det er benyttet arealformål naturområde i sjø og vassdrag samt grønnstruktur med underformål naturområde. I tillegg har disse formålene fått egne bestemmelser for å sikre vern.

Planen har også til hensikt å legge til rette for industriområde nord og nordvest for eksisterende industriområde.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av ConsulentPartner AS på vegne av tiltakshaver JaTre AS ved Asbjørn Ukkelberg og grunneier av området i nord og nordvest, Mary Ann Samuelsen Naas. Bortsett fra den delen av planen som dekker fylkesvegen er området eid av følgende hjemmelshavere, GID i parentes: Asbjørn Ukkelberg (56/172), Mary Ann Samuelsen Naas (52/3), Odd Arild Gjendem (56/15), Rune Kvammen (56/10) og Odd Herbjørn Trætnes (56/18).

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Før planarbeidet kunne oppstartes måtte det behandles i hovedutvalg for teknisk miljø og næring. Bakgrunnen for dette er at planinitiativet ikke er helt i tråd med gjeldende kommuneplan for Fræna, og at Hustadvika kommune er i gang med å utarbeide ny kommuneplan. Hovedutvalget gjorde et enstemmig vedtak i sak 22/2024 den 05.06.24 om at planarbeidet kunne settes i gang. Vedtaket har slik ordlyd:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

- Hustadvika kommune gir tillatelse til oppstart av reguleringsplanarbeid parallelt med rullering av kommuneplanens arealdel for Fræneidet Industriområde.
- Begrunnelse: Det er behov for industri med samfunnsmessig nytte i kommunen. Per dags dato er det eksisterende industriområde med reguleringsplan her, området skal utvides for økt lagrings- og produksjonskapasitet.
- Arbeidet med kommuneplanens arealdel vil ventelig ta tid, og det anses som nødvendig å gå i gang med planprosessen nå, da dette tiltaket har samfunnsmessig verdi.

*Utklipp 2.3.1, utklipp fra møteprotokoll Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring, Hustadvika kommune.*

## 2.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er ikke aktuelt i denne planen.

## 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Om planforslaget behøver konsekvensutredning og/eller planprogram er omhandlet i planinitiativet. Det ble konkludert med at hverken konsekvensutredning eller planprogram var/er nødvendig. Dette bekreftes i referat fra oppstartsmøte.

### 3. Planprosessen

#### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt den 21.06.2024, og varsel om oppstart ble utsendt den 24.06.2024, frist for å komme med innspill var satt til 12.08.24. Varselet ble utsendt til naboene via altinn og til interessentene hovedsakelig via e-post. I tillegg ble oppstarten varslet med annonse i Romsdals Budstikke. De innkomne innspillene er kort referert i kapittel 9 i dette dokumentet, hvor det også er kommentert hvordan de er imøtekommet eventuelt hvorfor de ikke er imøtekommet.

#### 3.2 Endringer etter varsel om oppstart

I løpet av planprosessen, etter oppstartsmeldingen, er det gjort små justeringer av planområdet størrelse. Dette er små tilpasninger i forhold til fylkesvegen, og for å ta med områder med vegetasjon for å sikre skjerming og buffer mot naturområder som ligger utenfor planen. I sørvest er planen innskrenket i underkant av 12 meter, i vest og nord er avgrensningen utvidet henholdsvis 10 og 5 meter. Utvidelsen i forhold til fylkesvegen er gjort for hensiktsmessig visning av avkjørsel og frisktlinjer. Den delen av området som opprinnelig var planlagt til industri er uendret med tanke på størrelse.

### 4. Planstatus og rammebetingelser

#### 4.1 Overordnede planer

Gjeldende **kommuneplan** er kommuneplanens arealdel for Fræna kommune som har plan id 201320, den trådte i kraft den 15.12.2014 og gjelder i perioden 2015-2025. I

kommuneplanen er omtrent halvparten av området vist som nåværende bebyggelse og anlegg. I tillegg er det en skravur som viser at dette er en detaljeringssone som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Resterende del av planområdet er vist som landbruk-, natur-, og friluftsmål.

I forslag til ny kommuneplan, høringsforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2024, er området vist som næringsvirksomhet.

**Regional plan;** Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025-2028, vedtatt i fylkestinget den 10.06.2024. Dette er en tverrfaglig utviklingsplan for samfunnet Møre og Romsdal som er bygd opp rundt FNs bærekraftsmål. Den er kort fortalt inndelt i mål for samarbeidsfylket, mål for miljøfylket, mål for inkluderings- og kompetansefylket og mål for verdiskapningsfylket. Planen er Møre og Romsdals overordna styringsdokument. Planen er utarbeidet av fylkeskommunen som et svar på utfordringer og behov som har kommet fram i det lovpålagte dokumentet Regional planstrategi (RPS) Møre og Romsdal 2025 – 2028.

Vårt planforslag inneholder flere elementer som viderefører den nevnte verdiskapningen, dette i form av tilrettelegging for utvidelse av eksisterende industri og tilrettelegging for ny industri. I dette inngår også tilrettelegging for Sintef sertifisering av produktet til JaTre AS. I forhold til inkluderings- og kompetansefylket så kan det nevnes at Jatre AS er en lærlingebedrift. De deltar også på næringslivets karriereskole ved Fræna videregående skole. Planforslaget er videre et middel for å oppnå bærekraft og å for å nå miljømålene som er satt. Dette eksempelvis gjennom bruk av lokale ressurser og kortreisthet med tanke på at vi i

området har produktene tilgjengelig lokalt. Videre legger planen opp til å ivareta Moagrova inkludert kantsonene, dermed bidrar planen til å ivareta kvalitetene i Moaelva som er registrert som en naturtype med stor verdi. Myrområder som har forfalt/ er ødelagt av tidligere grøfting blir gjort om til industriområde, som kompensasjon har vi foreslått at torvmasser som tas bort kan benyttes til istandsetting/restaurering av myr. Det er ellers gjort en gjennomgang av fylkesplanen, og vi kan ikke umiddelbart se at detaljreguleringen vil være i strid med de nevnte målene.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av området omfattes av reguleringsplan for Fræneidet Industriområde, planid 05022. I tillegg til denne blir en liten del av detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb, planid 2021018, berørt. Dette da denne regulerer fylkesvegen og avkjørselen til bedriftens område, se utklipp nedenfor. Hovedformålet i planen til rideklubben vil ikke bli berørt.

I gjeldende reguleringsplan er det satt av areal til gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det er i oppstartsmøtet avklart at denne kan tas ut: «Gang- og sykkelveg trenger ikke reguleres inn. Vil i nye kommuneplanens arealdel bli lagt inn på øst-siden av vegen i aktuelt område for planen, og vil dermed ikke være del av planområdet.»

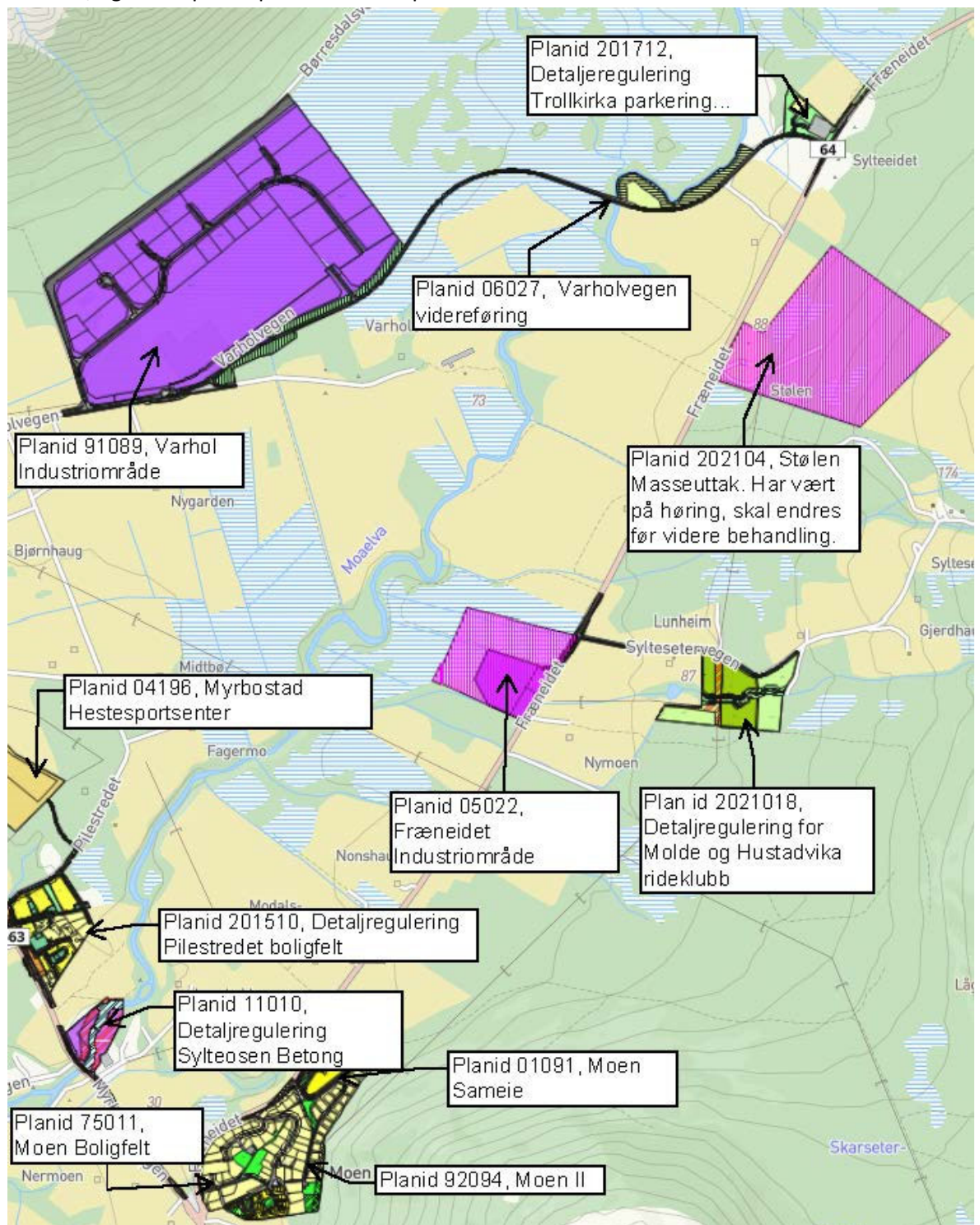


Utklipp 4.2.1: Overlapp med detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb, kilde kommunekart.com. Omtrentlig område som overlappes er fargelagt

## 4.3 Tilgrensende planer

Bortsett fra rideklubbens plan er det ingen direkte tilgrensende planer. Flere mer eller mindre nærliggende planer er vist med påskrift på kartutsnittet nedenfor.

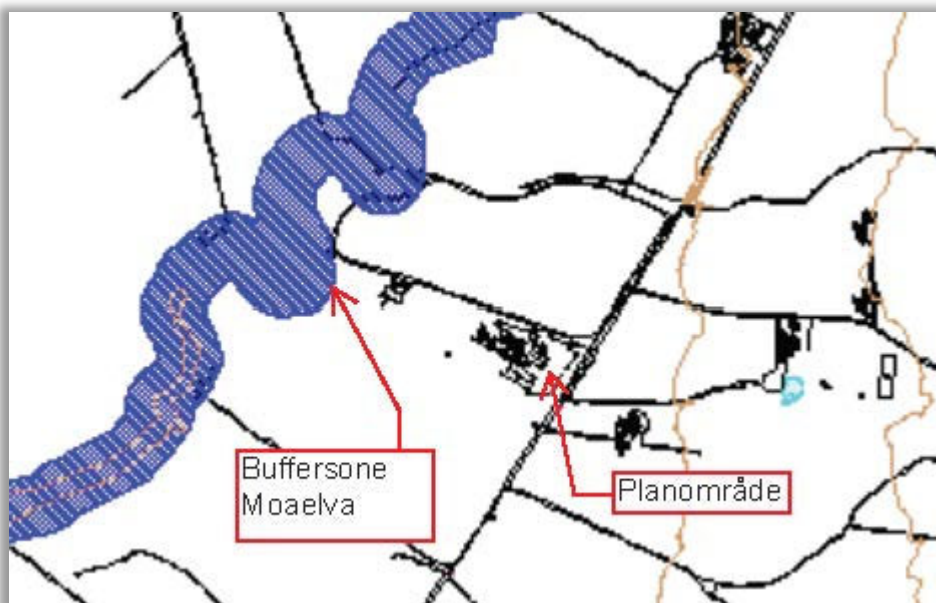
Bortsett fra rideklubbens plan antas ingen av disse planene å bli berørt. Planområde er markert, og det er påført planidenter for planene.



Utklipp 4.3.1, Tilgrensende reguleringsplaner, utklipp av kart fra kommunekart.com

## 4.4 Temaplaner

Nærmeste temaplan er buffersonen i tilknytning til Moaelva, se utsnitt av temakartet nedenfor. Elvekanten ligger omtrent 120 meter fra planområdet. Temakartet er gjort juridisk bindende i forbindelse med kommuneplanen og er vedtatt 15.12.2014.



Utklipp 4.4.1, juridisk bindende temakart, 50 meter buffersone til sjø og vassdrag, utklipp fra kommunekart.com

## 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

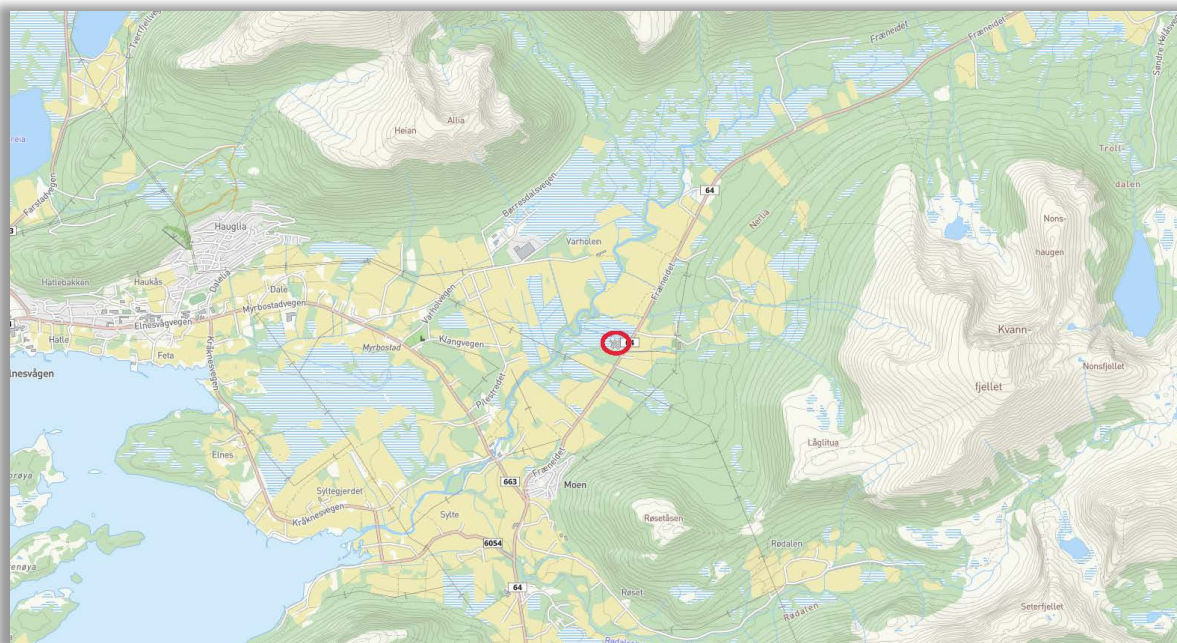
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging gjelder for området. Disse har som hensikt å bidra til mer effektive planprosesser og gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkssikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger hovedsakelig på GID 56/172, på deler av GID 52/3, 56/10, 56/15 og 56/18 som ligger på Fræneidet i Hustadvika kommune. Området kalles for Kråkhaugen. Deler av fylkesveg 64 som går mellom Moen/Sylte og Eide er også en del av planområdet. Området har tilkomst fra denne og ligger på vestsiden av vegen. Området er markert på utsnitt av kartet her:



*Utklipp 5.1.1, Planområdets beliggenhet, utklipp kart fra kommunekart.com*

I øst avgrenses planområdet av fylkesvegen som er delvis tatt med i planen for å vise adkomst, avkjøring og siktforhold ved avkjøringen. I sør avgrenses den av eiendomsgrensen for GID 56/18, her er deler av Moagrova tatt med i planen. Avgrensingen nordover er like forbi en eksisterende bekk (antar opprinnelig grøftet for drenering av myren) på GID 52/3. Grunneiere opplyser om at denne kanalen også er med på å gjøre nødvendig drenering for fylkesvegen i området ved avkjøringen til Syltesetra. I vest er avgrensingen gjort etter hvor stort område JaTre AS har behov for og ligger omtrent halvveis fra fylkesvegen og ned mot Moaelva.

I planinitiativ og oppstartsmelding er størrelsen på planområdet angitt til omtrent 59 dekar pluss areal som medgår til adkomst fra fylkesvegen. Nøyaktig størrelse etter at plankartet er uttegnet er vist innledningsvis i kapittel 6 i dette dokumentet. Tabellen viser også fordeling av areal på de forskjellige reguleringsformålene.

## **5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk**

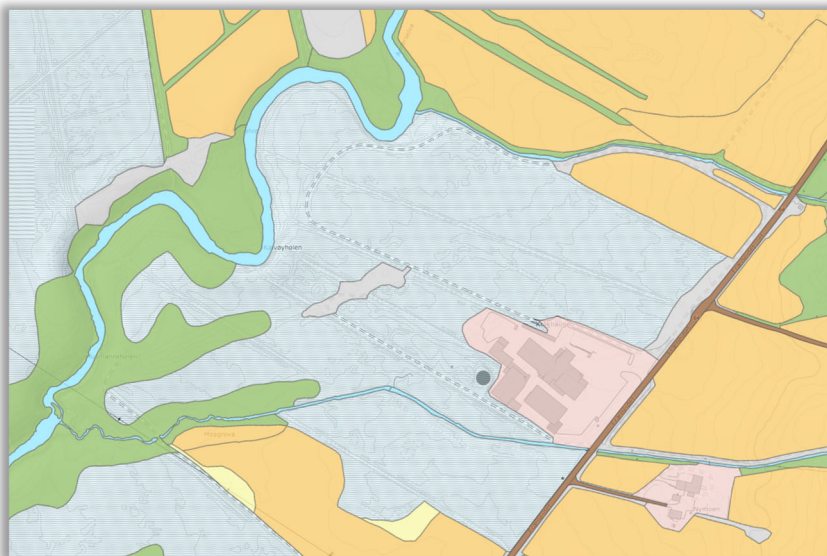
Arealbruken framgår godt av flyfoto over området:



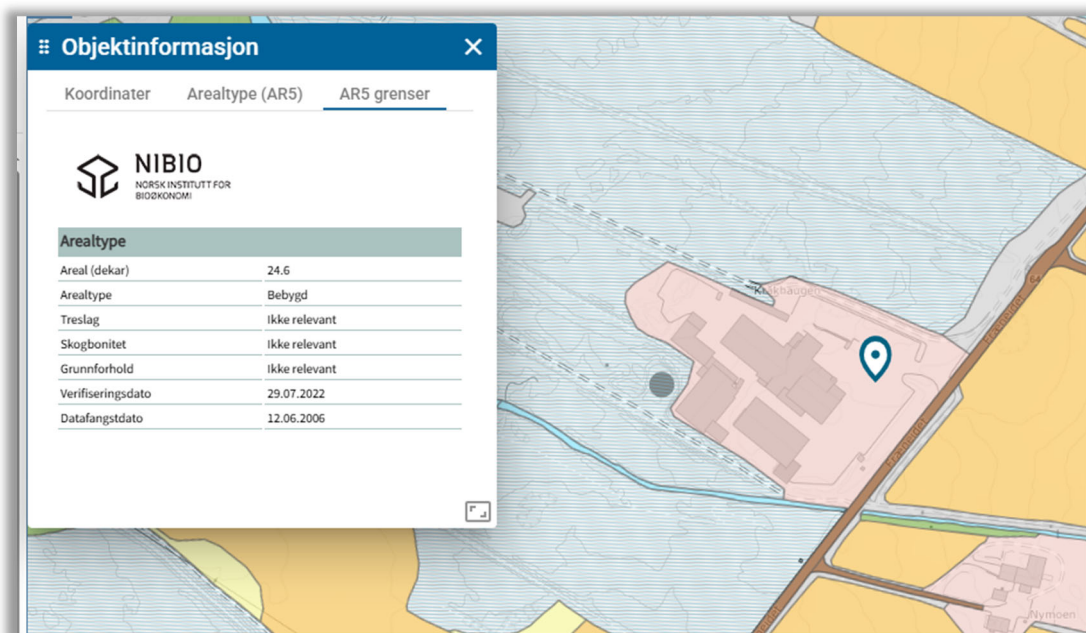
*Utklipp 5.2.1, Flyfoto fra 2022 viser godt at nærområdet er preget av stedbunden næring, planområdet er markert omtrent midt i bildet, kilde kommunekart.com*

Her er det høy grad av stedbunden næring med store arealer som er dyrket mark. Selve planområdet er ikke dyrket, men består av myrområder med spor etter torvuttak og grøfting for drenering.

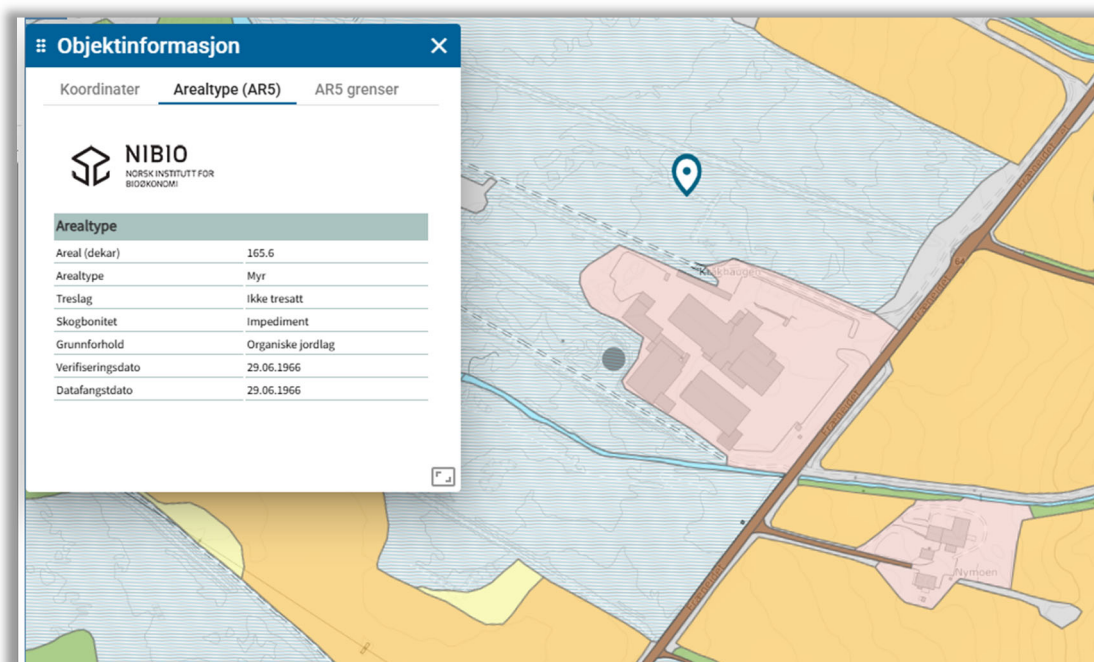
Nedenfor er vist flere utklipp fra kilden.nibio.no som viser markslagene for området, det første utklippet viser planområdet og nærområdet. De neste utklippene viser type markslag der hvor markøren er satt. De gule områdene rundt myrene og på østsiden av fylkesvegen er fulldyrket jord, de grønne områdene er skog.:



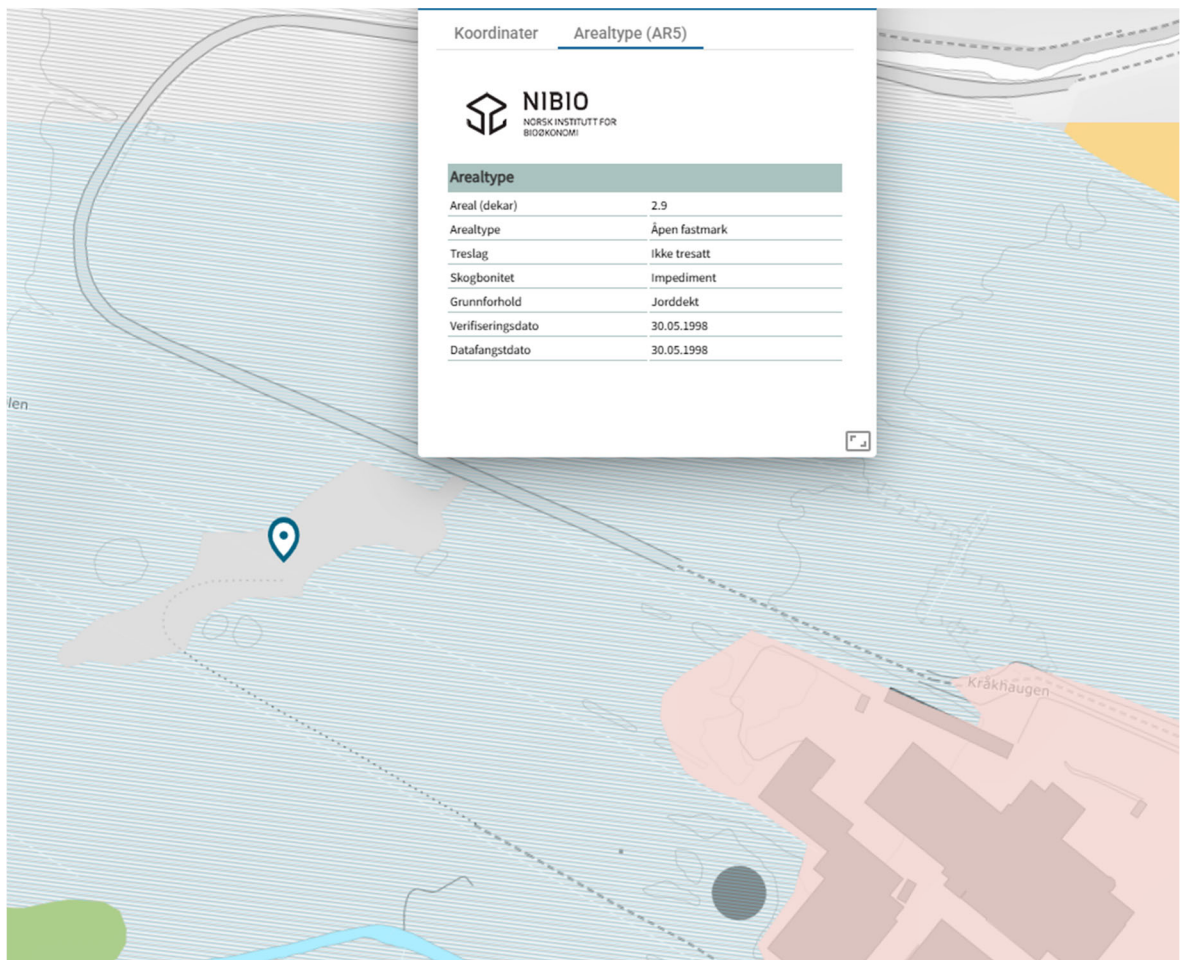
*Utklipp 5.2.2, Arealfordeling markslag, hentet fra kilden.nibio.no*



Utklipp 5.2.3, Bebyggd område, eksisterende industri JaTre AS, hentet fra kilden.nibio.no



Utklipp 5.2.4, viser at store deler av området er myr, hentet fra kilden.nibio.no



Utklipp 5.2.5, viser et område like vest for planområdet som er åpen fastmark, hentet fra kilden.nibio.no. Her har det vært tatt ut grus. Det er grunn til å tro at «grusbanken» strekker seg noe mer i lengderetningen enn det som er vist her. Nederst til høyre på utklippet ser vi deler av eksisterende bygninger på planområdet.

### 5.3 Stedets karakter

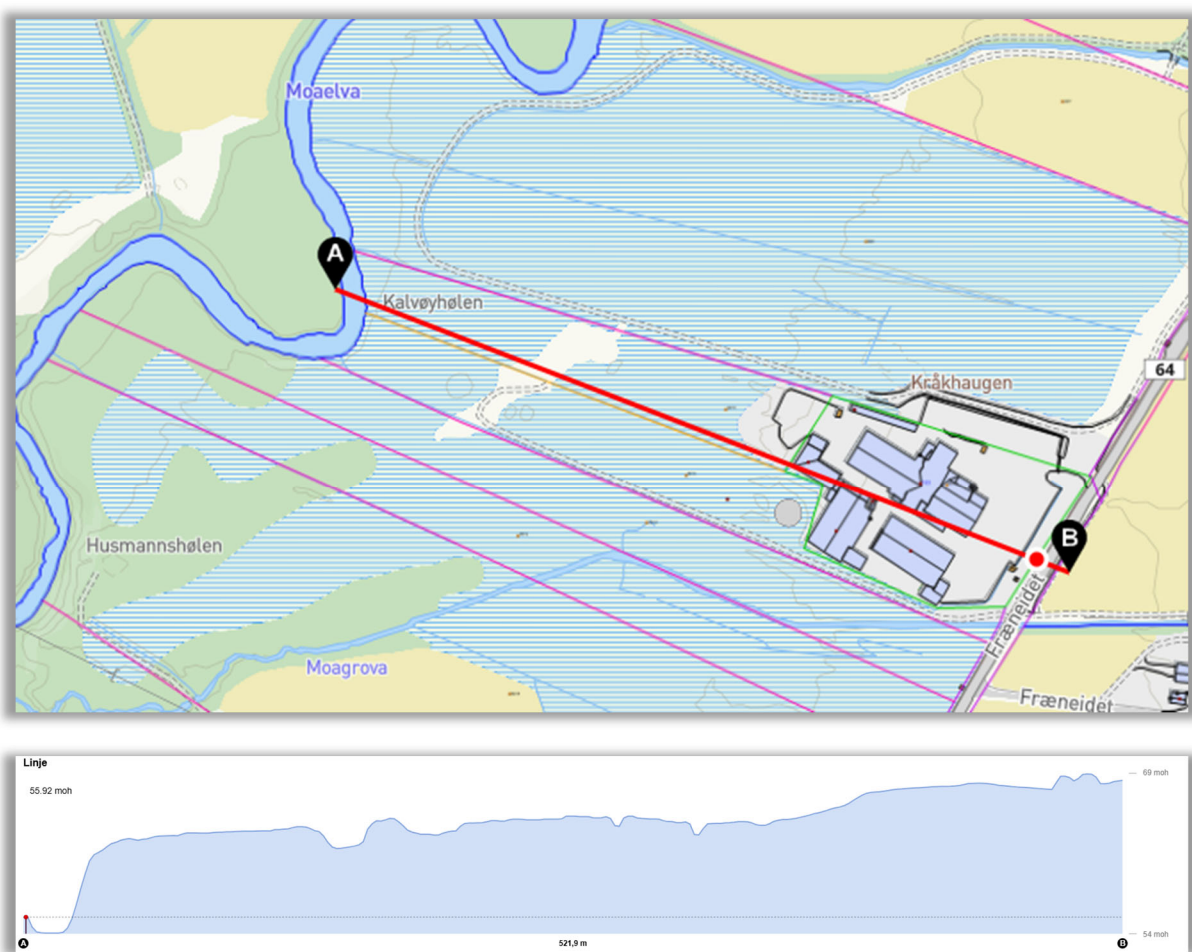
Området er preget av spredt bebyggelse med tilknytning til gårdsbruk, som nevnt er det generelt et landbrukspreg rundt planområdet.

### 5.4 Landskap

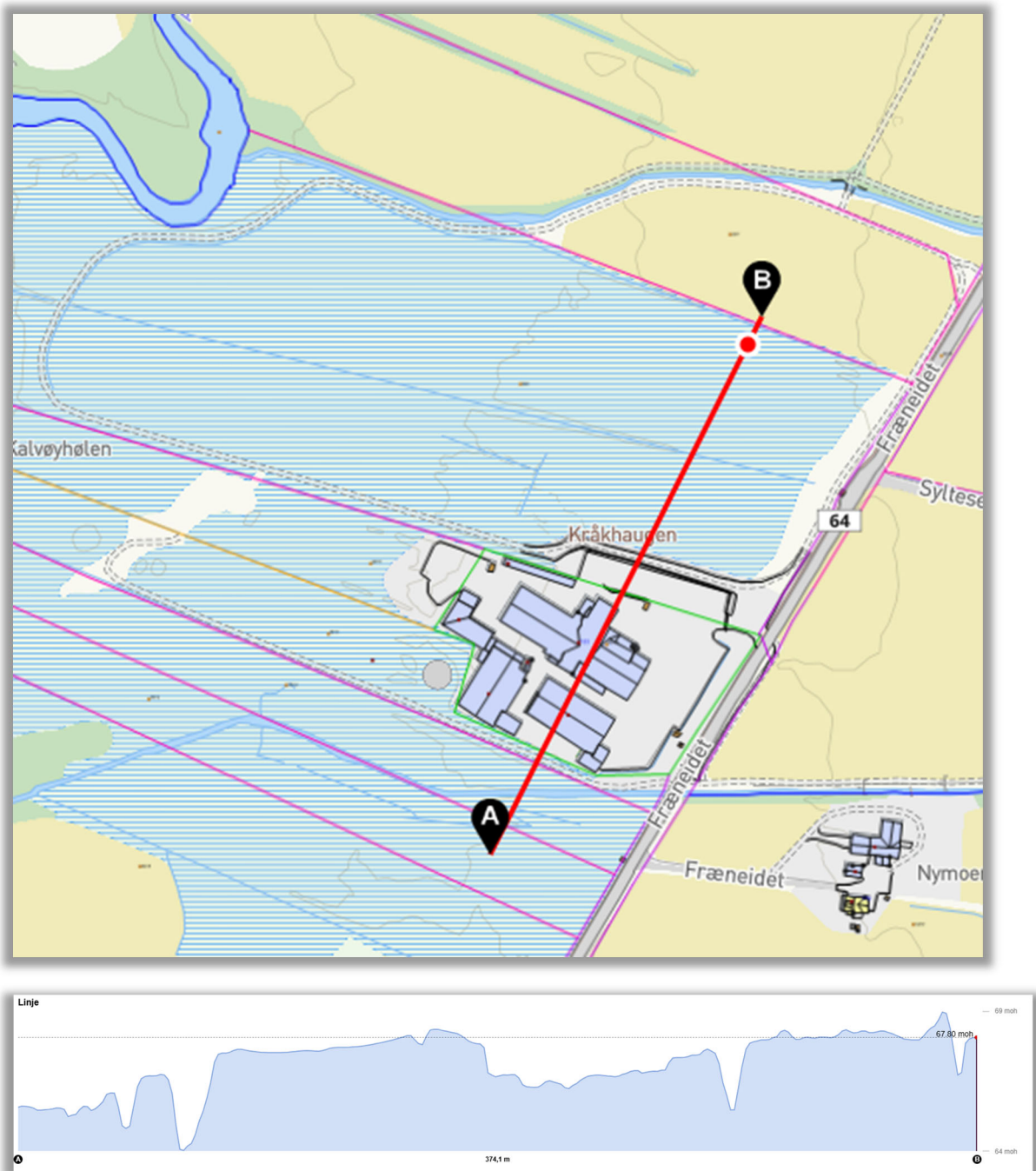
Topografi og landskap: Terrenget stiger fra kote 64 ved vestkanten av planavgrensningen og opp mot fylkesvegen som ligger på kote 69 ved avkjørselen til området. Det er altså 5 meter høydeforskjell fra vest til øst i planområdet. Fordelt på en lengde på omtrent 275 meter gir dette en helning på under 2%. I retning fra sør til nord stiger terrenget med tre meter på omtrent 270 meter, altså omtrent 1 %

Vestenfor planavgrensningen, 200 meter unna, ligger Moaelva med Kalvøyhølen, det er en bratt kant ved elva hvor kotene går fra 60 til 55, altså fem meter høydeforskjell fordelt på omtrent ni meter. Vestkanten av planområdet har terreng som ligger omtrent ni meter over Moaelva.

Nedenfor er det vist på terrengprofiler, røde linjer på kartene viser hvor terrengprofilen er tatt:



Utklipp 5.4.1, Terrengprofil fra Moaelva mot fylkesvegen gjennom planområdet og den eksisterende industrien, hentet fra [kommunekart.com](http://kommunekart.com)



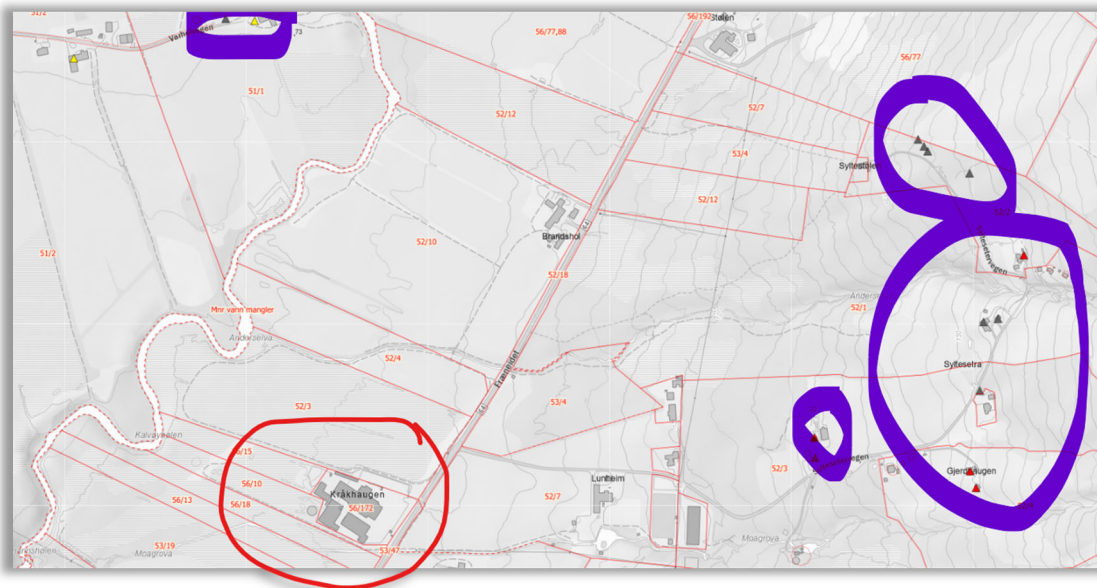
Utklipp 5.4.2, Terrengprofil sør-nord, gjennom eksisterende industriområde og myr, hentet fra kommunekart.com

Planområdet har gode solforhold i og med at det ligger åpent til. Klimaet er typisk nordvestlandsk. Nærheten til kysten tilsier at det skal være relativt mildt, men det kan oppleves kuldedrag fra bekkene og det myrlendte terrenget. Snitthøyde for planområdet er kote 65. (Alle kotehøyder oppgitt i meter over havet, m.o.h., etter NN2000.) Landskapet i nærheten av planområdet kan ha en estetisk og kulturell verdi i og med at det i relativ lang tid har vært landbruk i området - kulturlandskap.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturlandskap i form av dyrket mark ved planområdet. Når det gjelder kulturminner så har ikke Møre og Romsdal Fylkeskommune, som er kulturminnemyndighet, kommentert dette

temaet i sitt innspill til oppstart av planarbeidet. Søk i kulturminner på gislink.no gir imidlertid følgende resultat:

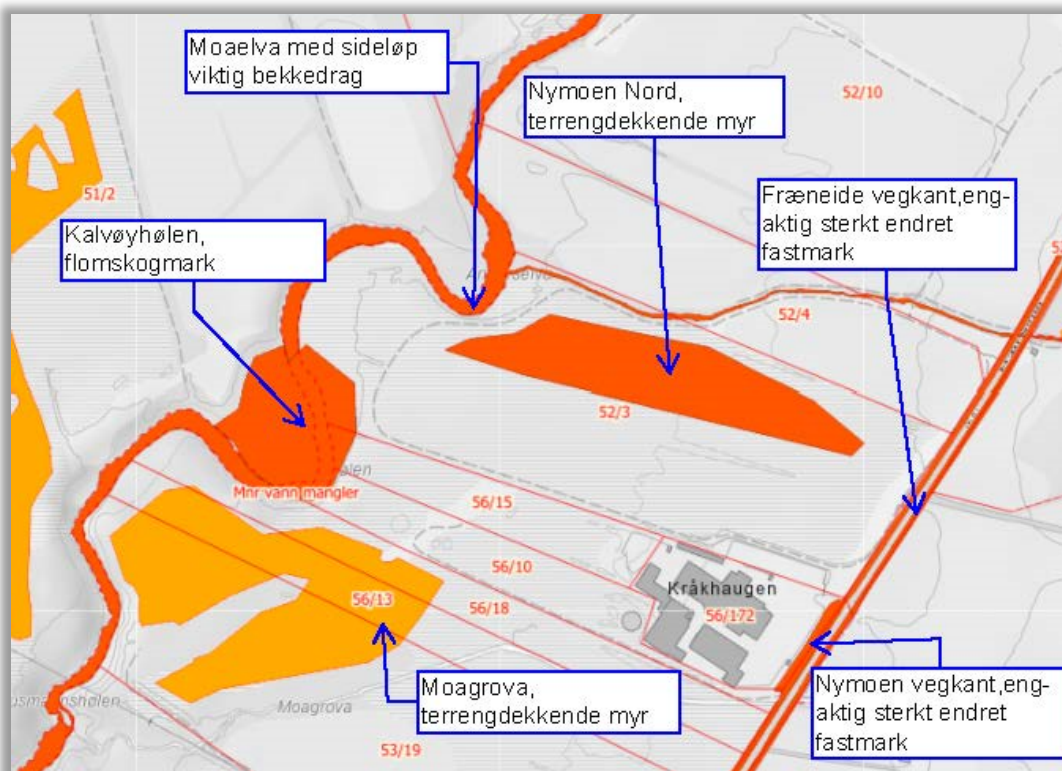


Utklipp 5.5.1, Kulturminner i området, planområdet nederst med rød ring, kulturminner markert med blå ringe ved Syltesetra i øst og ved en gård i nord. Alle registreringene er bygninger og ligger omtrent 700 meter unna i luftlinje, kilde gislink.no

Videre søk i gislink.no viser ingen arkeologiske registreringer i nærheten av planområdet.

## 5.6 Naturverdier

På kartutsnittene nedenfor er naturtyper av middels og stor verdi vist.



Utklipp 5.6.1, Naturtype middels og stor verdi, kilde gislink.no

Naturtypen med stor verdi består av: i nord, på GID 52/3, **terrengdekkende myr, Nymoen nord**. Denne ligger like nord for planområdet. Terrengdekkende myr er truet og sårbar. På miljødirektoratet sine sider er det gitt følgende tilstandsbeskrivelse av lokaliteten: «*Dårlig. Tilstanden er vurdert til dårlig på grunn av at myra har grøfter på flere sider som påvirker hydrologien for størsteparten av myra. Det er også spor etter noe torvuttak, men på mindre enn 10% av arealet. Det er synlige spor etter tunge kjøretøy flere steder på myra, men på mindre enn 25% av arealet. Det er ikke spor etter slitasje. Lokaliteten er del av en større terrengdekkende myr, der store deler er dyrket opp/ødelagt, og kun fragmenter gjenstår.*» Naturmangfoldet for lokaliteten er beskrevet slik: «*Naturmangfold vurderes til lite basert på at myra er av liten størrelse (under 20 000 m<sup>2</sup>). Det er ingen myrstrukturer i veksling. Myra er del av et større myrområde, men bare deler av myrområdet tilfredsstiller definisjonen til en naturtype etter Miljødirektoratets instruks.*»

I vest er det **flomskogmark, Kalvøyhølen** ved/i Moaelva, omtrent 200 meter fra planavgrensningen. Lokaliteten har en sentral økosystemfunksjon og er registrert som truet og sårbar. På miljødirektoratet sine sider er denne tilstandsbeskrivelsen gitt: «*Moderat. Tilstanden er vurdert til moderat på grunn av skogens alder som er antatt eldre produksjonsskog (HK4). Det er ikke registrert fremmede arter eller spor etter tunge kjøretøy. Det er ikke kjent vassdragsregulering i elven (intakt). Gråor og bjørk er vanligste treslag i flomskogsmarken.*» Naturmangfoldet er beskrevet slik: «*Naturmangfold vurderes til moderat basert på en moderat størrelse (mellom 5000-25000 m<sup>2</sup>). Det er ikke registrert stående død ved (gadd) (0 per daa) eller liggende død ved (læger) (0 per daa). Lokaliteten har ikke beitepreg. Ingen rødlistearter av karplanter, moser, lav eller sopp ble registrert og ingen rødlistearter i disse artsgruppene er kjent fra før.*»

**Moaelva** er også registrert som en naturtype av stor verdi; Moaelva med sideløp er registrert som et **viktig bekkedrag**. Følgende er hentet fra faktaarket hos miljødirektoratet:

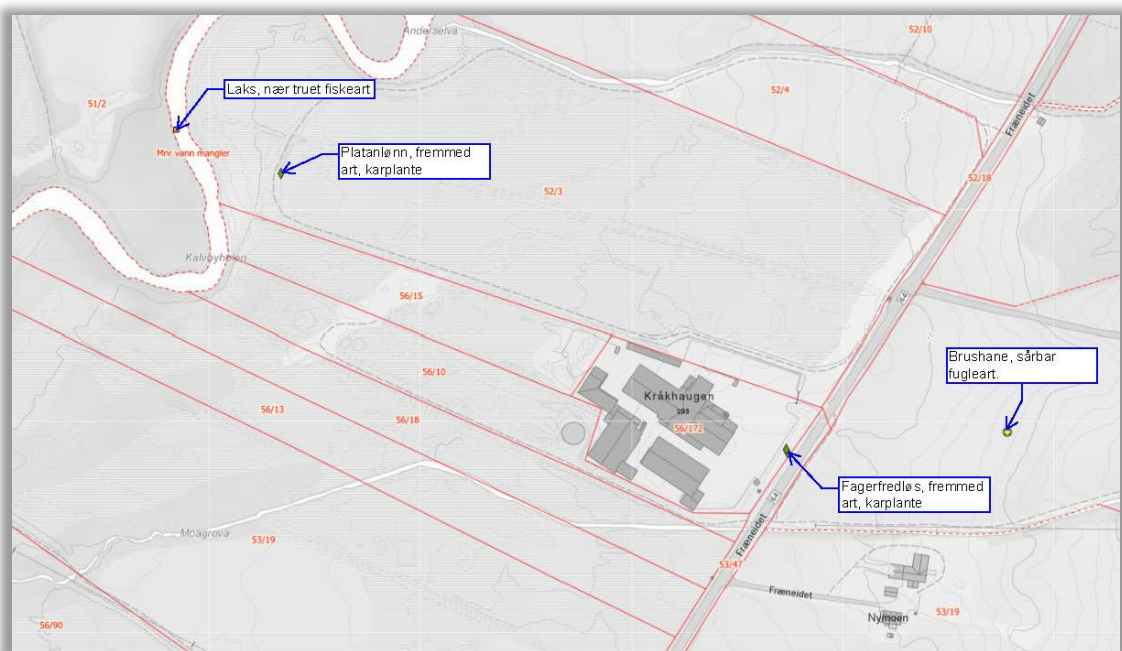
«**Verdibegrunnelse:** Lokaliteten får verdi A (svært viktig) på grunn av at den utgjør det viktigste vassdraget som har oppgang av anadrom laksefisk på Romsdalshalvøya. Også forekomsten av en truet art som ål vektlegges. **Beliggenhet og naturgrunnlag:** Hovedstrengen av vassdraget (Moaelva) renner fra Fræneidet til Sylteosen, og har en del sidebekker blant annet på Varholmyrene. Sideelva Rødalselva har samløp i nedre del, vel en kilometer ovenfor utløpet i sjøen. Hovedstrengen ligger i sørboreal vegetasjonssone (Sb) og i overgangen mellom sterkt oseanisk (O3) og klart oseanisk (O2) vegetasjonssesjon. Berggrunnen består av amfibolitt (omdannet eklogitt), men har også sigevann påvirket av rikere bergarter som marmor fra fjellområdet mot nord. **Naturtyper og utforminger:** Kantsonene langs Moaelva, særlig i de indre og mest intakte delene av vassdraget, er bevokst dels med bjørkeskog og dels med gråor-heggeskog, uten at det er snakk om rikere eller velutviklede sumpskogsmiljøer. Videre finnes innslag av rik edelløvskog ved Fagermo (egen lokalitet). Ellers renner elva også gjennom fattige og rike myrtyper (inkl. myrreservatet vest for Fræneidet), som dels har et kravfullt planteliv. Brakkvannsdeltaet i utløpet er fuglefredingsområde. **Artsmangfold:** Plantelivet i og langs kanten av vassdraget er i hovedsak trivielt, med vidt utbredte og vanlige arter. En lokalitet med solblom (VU) er dog registrert i nedre del. Det som er relevant i forhold til avgrensning som naturtypelokalitet er viktige gytestammer av anadrom laksefisk som laks og sjørørret. Også

ål (CR) går opp i vassdraget. Driftsplanen for vassdraget (2000 – 2003), som er utarbeidet av elveeierlaget, har for øvrig detaljerte opplysninger om både generelle forhold og mer detaljerte tellinger/statistikker for gyte- og oppvekstområder for fisken, samt viktige standplasser for denne. Det er også grundige, kartfestede opplysninger om sistnevnte fram t.o.m. 2008. Laks dominerer i Moaelva og Rødalselva, og sjøørret i sidebekkene. **Påvirkning:** Spesielt i nedre halvdel av vassdraget er det innslag av fulldyrka mark helt inntil vassdraget, samtidig som en del dreneringskanaler nok fører med seg en del uønsket gjødsel inn i elva. Ved Sylteosen er det det i tillegg industriområder nokså nært elvestrengen. Avrenning fra jordbrukets kulturlandskap eller industri kan dermed potensielt være konfliktfylt, og negativt for naturmangfoldet.»

I øst langs fylkesvegen er det to registreringer av **vegkantene med eng-aktig, sterkt endret fastmark**. Følgende beskrivelse er hentet fra miljødirektoratet: «Moderat tilstand, Tilstanden er vurdert til moderat basert på at lokaliteten er intakt, med svak intensiv bruk. Lokaliteten er en langsgående veikant/veiskråning som skjøttes regelmessig med kantslått. Den virker ikke gjødslet. Det er registrert svak effekt av fremmedarter basert på tidligere funn av hagelupin og kjempespringferrø. Det går et par veier gjennom lokaliteten, men det er ingen synlig slitasje i selve veikanten. Naturmangfoldet stort. Naturmangfold er vurdert til stort basert på stor størrelse (over 5000 m<sup>2</sup> og over 500 m). Lokaliteten er kalkrik, og varierer fra tørre til mer fuktige partier. Av rødlistede karplanter, moser, lav eller sopp ble det registrert praktbrudespor (NT). Det er ellers registrert arter som enghumbleblom, vill-lin, jonsokkoll, prestekrage, bjørnebrodd, tiriltunge, tettegras, harerug, katterot, rødkløver, tveskjeggveronika, marikåper, ryllik og smalkjempe, rødflangre, blåkløkke, skogkløver, ballblom, stortveblad, heinattfiol, fjellrapp, bittersøte, svartknoppurt, hårstarr og fjellmarikåpe. Av disse er seks arter regnet som habitatspesifikke (tiriltunge, smalkjempe, prestekrage, blåkløkke, skogkløver og ballblom). Lokaliteten er ikke sjekket i soppsesong. Lokaliteten er en del av en tidligere registrert naturtype etter DN-håndbok 13, BN00085009 Fræneidet, veikanter.»

Naturtype med middels verdi ligger sørvest for planområdet. Dette er **terrengdekkende myr med navn Moagrova**. Naturtypen har svært lav kvalitet, er truet og sårbar. Den har følgende beskrivelse hos miljødirektoratet: «Svært redusert tilstand. Tilstanden er vurdert til svært redusert på grunn av omfattende grøfting rundt og gjennom sentrale deler av myra, noe som gir en vesentlig endring i hydrologi og artssammensetning for størsteparten av myra. Grøftene er stedvis svært dype. Det er også spor etter torvuttak, men på mindre enn 10% av arealet. Det er ikke spor etter tunge kjøretøy eller slitasje. Lokaliteten er en del av en større terrengdekkende myr, der store deler er dyrket opp/ødelagt, og kun fragmenter gjenstår. Myra er del av et større myrområde, men bare deler av myrområdet tilfredsstiller definisjonen til en naturtype etter Miljødirektoratets instruks.»

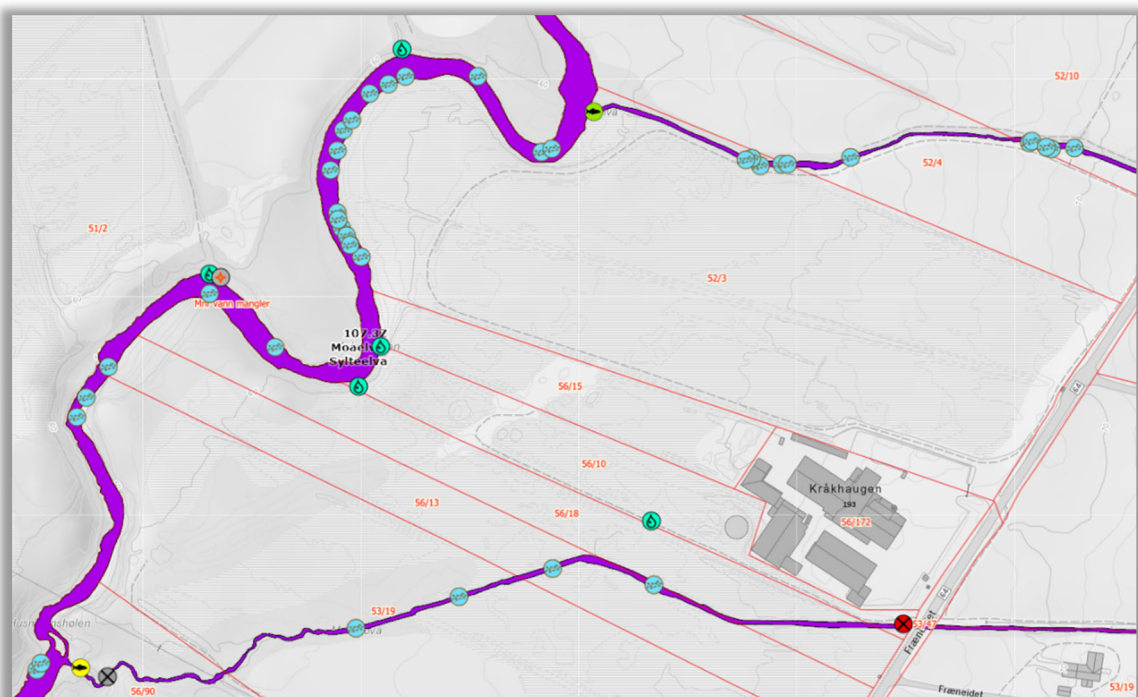
Søk i artsdatabanken viser følgende funn i og ved planområdet:



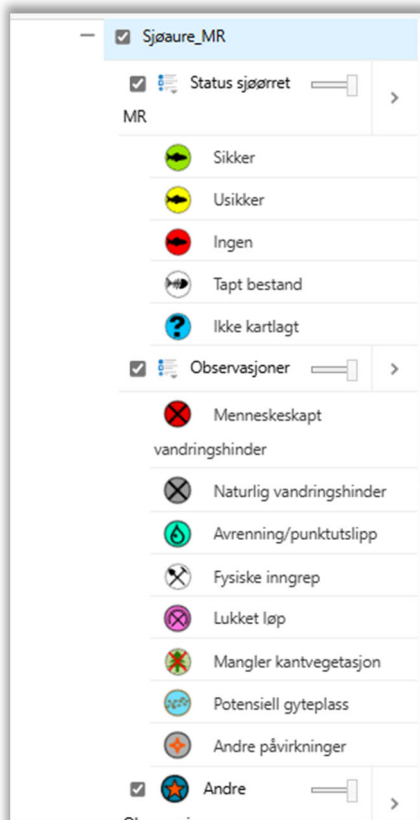
Utklipp 5.6.2, Registrerte arter, kilde artsdatabanken.no

Videre søk for området viser at det er sensitive artsdata for hønsehauk og hubro. Begge disse fugleartene er registrert som livskraftige arter.

Angående sjørørreten får vi opp følgende oversikt:

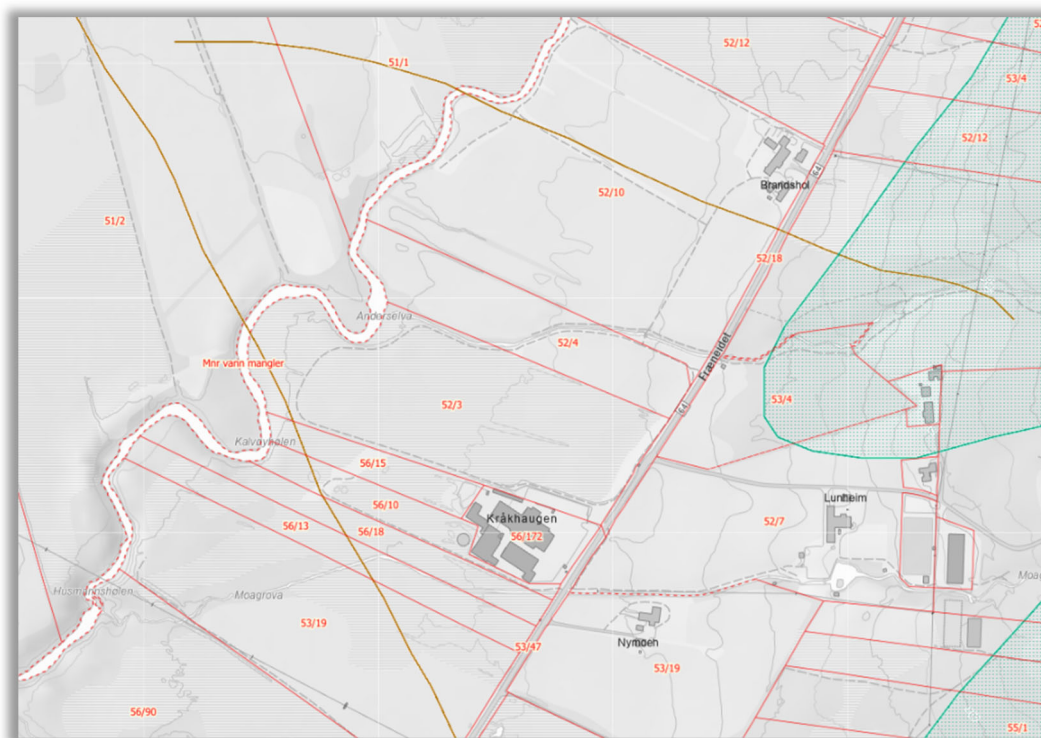


Utklipp 5.6.3 Oversikt anadrom strekning, sjørørret, kilde gislink.no



Utklipp 5.6.4, Tegnforklaring til utklipp 5.6.3, kilde gislink.no

Vilt og trekkveier for hjort er vist på kartutsnittet nedenfor:



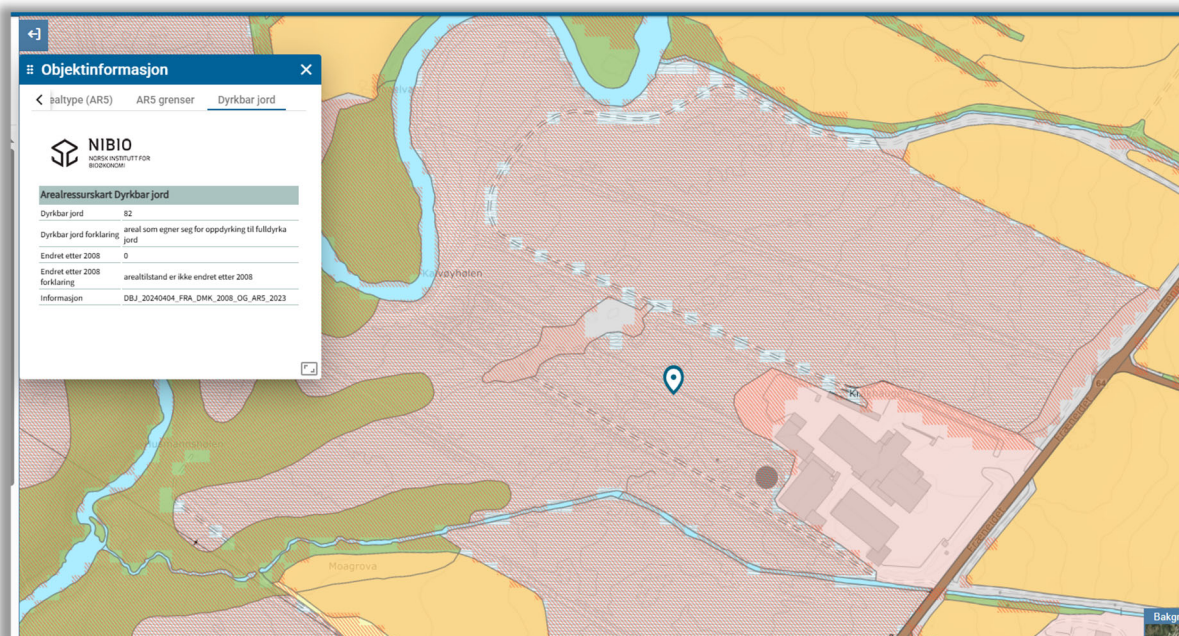
Utklipp 5.6.5, Vilt og trekkveier ved planområdet, område for storfugl øst for fylkesvegen, trekkvei for hjort like i nærheten av planområdet. Kilde gislink.no

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Søk innen tema friluftsliv får ingen treff bortsett fra at Moaelva er registrert som kartlagt friluftsområde med følgende beskrivelse: «Sylte-/Moaelva er viktig for fiske etter laks og sjøørret. Det er gjort mye kultiveringsarbeid for å sikre fiskbare bestander og det er tilrettelagt med gapahuker flere steder. Deler av elva er også viktig som rekreasjonsområde for de som ikke fisker og det er kulturminner og planer om elvesti langs Sylteelva. Øvre del av elva berører Fræneidet naturreservat og ved utløpet er osen vernet som Sylteosen dyrefredningsområde. Verdi: Svært viktig friluftslivsområde»

## 5.8 Landbruk

I tillegg til GID 56/172 (industriområdet) består planområdet av skogs- og myrteiger tilhørende fire forskjellige gårdsbruk. Det er per i dag ikke ordinær gårdsdrift på alle disse. Hele planområdet bortsett fra eksisterende industriområde er vist som dyrkbar jord på kilden.nibio.no



Utklipp 5.8.1, Dyrkbare områder i og ved planområdet, kilde: kilden.nibio.no

## 5.9 Trafikkforhold

Området har god kjøreadkomst fra fylkesveg 64. Fylkesveg 64 er hoved-ferdselsvegen mellom Åndalsnes i Romsdalen, via Eide i Hustadvika og videre til Kristiansund på Nordmøre. Den delen av Atlanterhavsvegen som går fra Vevang til Kårvåg er en del av Fylkesveg 64. Trafikkmengden på strekningen forbi planområde var i 2023 på 3186 ÅDT. ÅDT i avkjøringen til planområdet er, ut fra opplysninger fra JaTre AS, omtrent 57. Fartsgrensen er satt til 80 km/t. Det er ikke utført trafiksikkerhetstiltak for myke trafikanter på strekningen. Ulykker på strekningen er vist på utklippet nedenfor, hentet fra GisLink.no. Ulykkene er vist med grønne punkter langs strekningen.



*Utklipp 5.9.1: Ulykker på veistrekningen, hentet fra gislink.no*

Årstall for de syv ulykkene som ligger nærmest planområdet er 1985, 1994, 2001, 2002, 2004(2) og 2007. For disse dreier det seg altså om et tidsrom på 22 år. Det nærmer seg 20 år siden forrige ulykke. Dersom vi ser bort fra de to eldste ulykkene har det skjedd 5 ulykker på 24 år.

Kollektivtilbud på strekningen ser per i dag slik ut:

Fram har tolv passeringer, daglig på hverdagene, to på lørdager og en på søndag. Noen av passeringene gjelder kun for skoledager. Mens Nettbuss Møre AS har syv passeringer, daglig på hverdagene og tre på lørdag-søndag. Antall passering gjelder hver veg. Nærmeste av-/påstigning ser ut til å være ved avkjørselen til Syltesetra og rideanlegget, helt nord i planområdet for Fræneidet Indutriumråde langs fylkesvegen. Her ble det i forbindelse med reguleringen for rideanlegget avsatt kollektivholdeplass på hver side av fylkesvegen.

## 5.10 Barns interesser

Området innehar ingen slike interesser, se også punkt 5.6. og 5.7. Disse temaene har gjerne en sammenheng.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet, barnehagedekning og lignende anses om uvesentlig i forhold til arealformålene i denne planen.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Anses i utgangspunktet som uvesentlig for denne planen, men området er av en slik karakter at det skal være gode muligheter for å tilrettelegge for både arbeidstakere og besøkende med



**KH** Karstensen, Hanna Greenwood <hanna.karstensen@hustadvika.kommune.no>  
Til Heidi Løkseth (Consulentpartner)

Avsenderen hanna.karstensen@hustadvika.kommune.no er fra utenfor organisasjonen.  
 Du svarte på meldingen 17.03.2025 13:07.

Hei,

Dette var uttalen jeg fikk fra kommunalteknikk angående brannslukkevann i området:

Det ble lagt egen vannforsyning til dette industriområdet i 2017.  
Det er per nå 2 brannkummer inne på regulert område. Begge disse vil ha en kapasitet på 50 l/sek.  
Dette vil være innenfor de krav som er stilt til slik type industri.

Trenger du mer informasjon eller uttalelser angående slukkevann, eller holder dette?

 Med vennlig hilsen

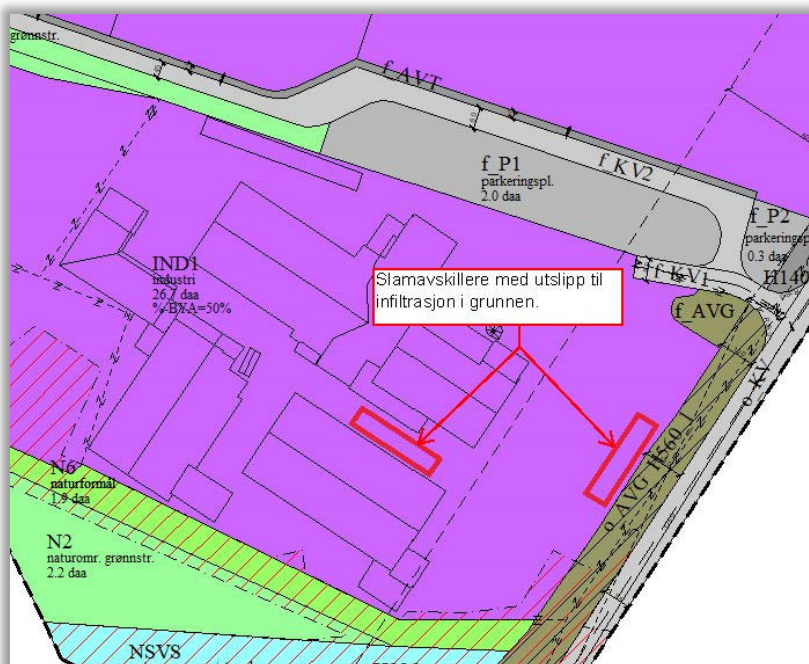
**Hanna Greenwood Karstensen**  
**Arealplanlegger**  
Plan og byggesak  
[hanna.karstensen@hustadvika.kommune.no](mailto:hanna.karstensen@hustadvika.kommune.no)

Mob: 90294425 | Sentralbord: 71268100 | Adr.: Tingplassen 1 6440 Elnevågen  
[Hjemmeside](#) | [Sikker post til kommunen](#) | [Om Hustadvika kommune](#)

#### Utklipp 5.13.3, bekreftelse brannslukkevann

Når det gjelder avløp og overvann eksisterer det ingen kommunale løsninger i området, det er kun private anlegg. Overvann i området er stort sett lagt til bekker, kanaler og rør som ender i Moaelva. Dette gjelder private rør/kanaler samt stikkrenner i forbindelse med fylkesvegen.

Eksisterende industri (JaTre AS) har to private slamavskillere med utslipp til infiltrasjon i grunnen. Slamavskillerne blir tømt annet hvert år. Plassering av anleggene er vist på skissen nedenfor:

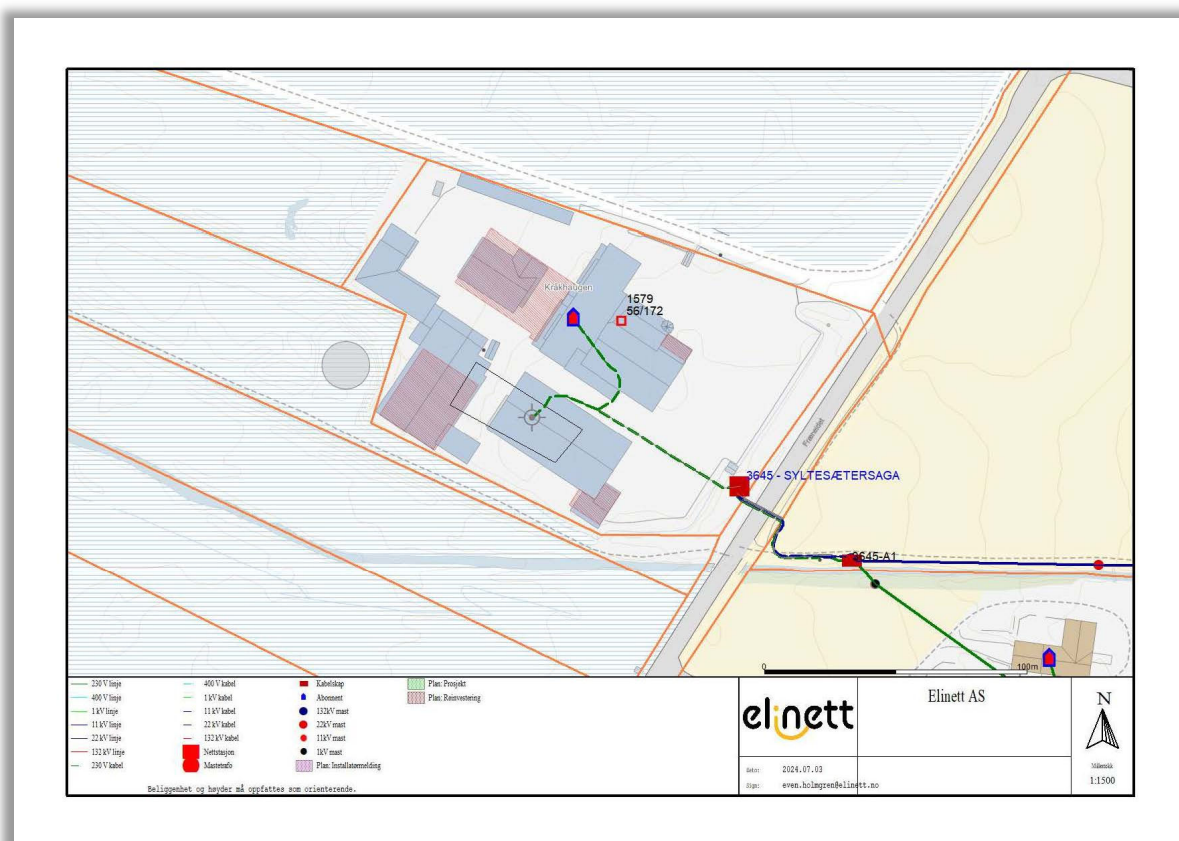


Utklipp 5.13.4: Omtrentlig plassering eksisterende slamavskillere/infiltrasjon (størrelsene er omtrentlig)

Nettstasjon på planområdet, luftledning og kabelskap på østsiden av fylkesvegen like i nærheten/i planområdet, se utklipp nedenfor:



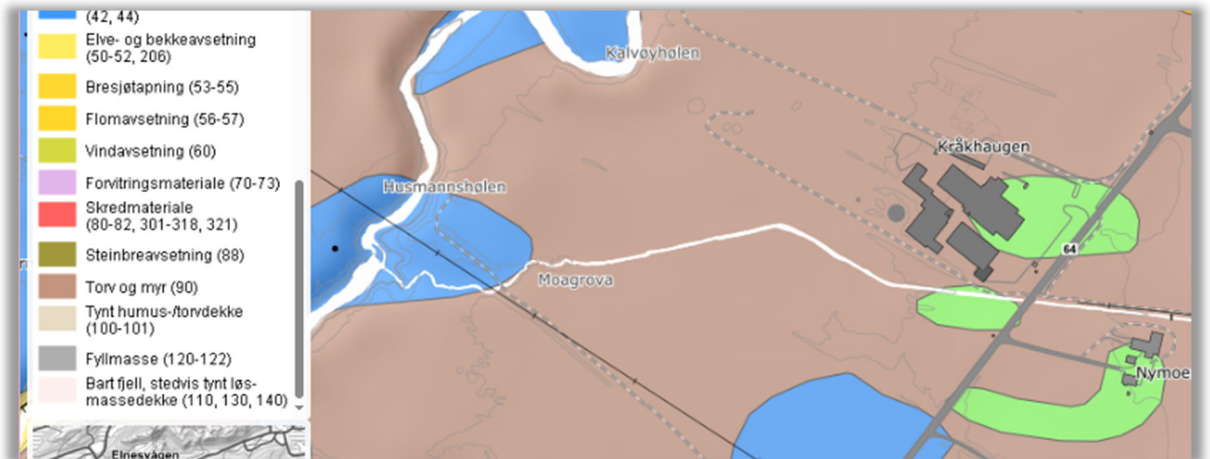
Utklipp 5.13.5: Netstasjon, kabelskap og luftlinje, kilde google.no/maps



Utklipp 5.13.6: El. anlegg i området, kilde Elinett

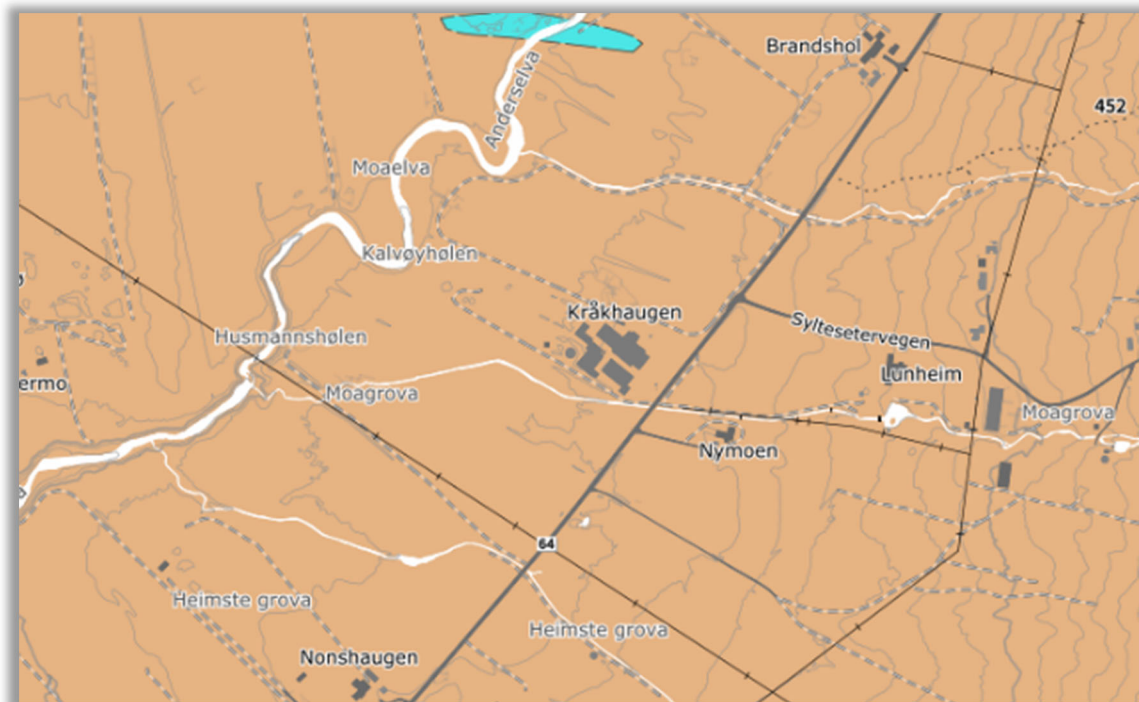
## 5.14 Grunnforhold

Løsmassegeologien for området ser slik ut:



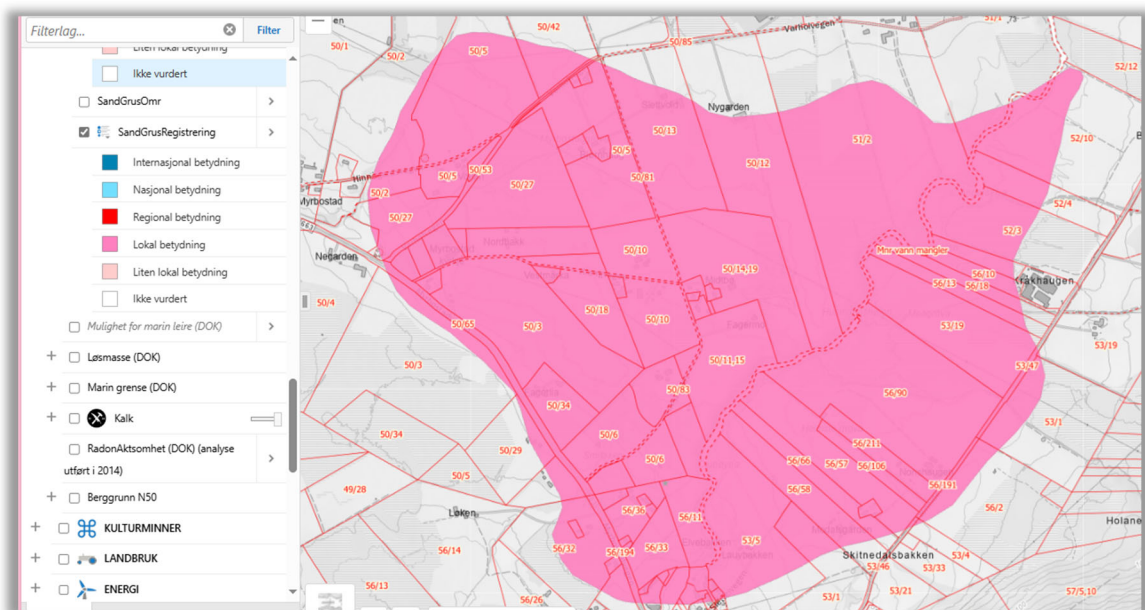
Utklipp 5.14.1, Løsmassegeologi, kilde [geo.ngu.no](http://geo.ngu.no), brun farge er torv og myr, blått er marin strandavsetning, grønt er morenemateriale.

Berggrunnskartet viser at det er amfibolitt som er hovedbergarten:



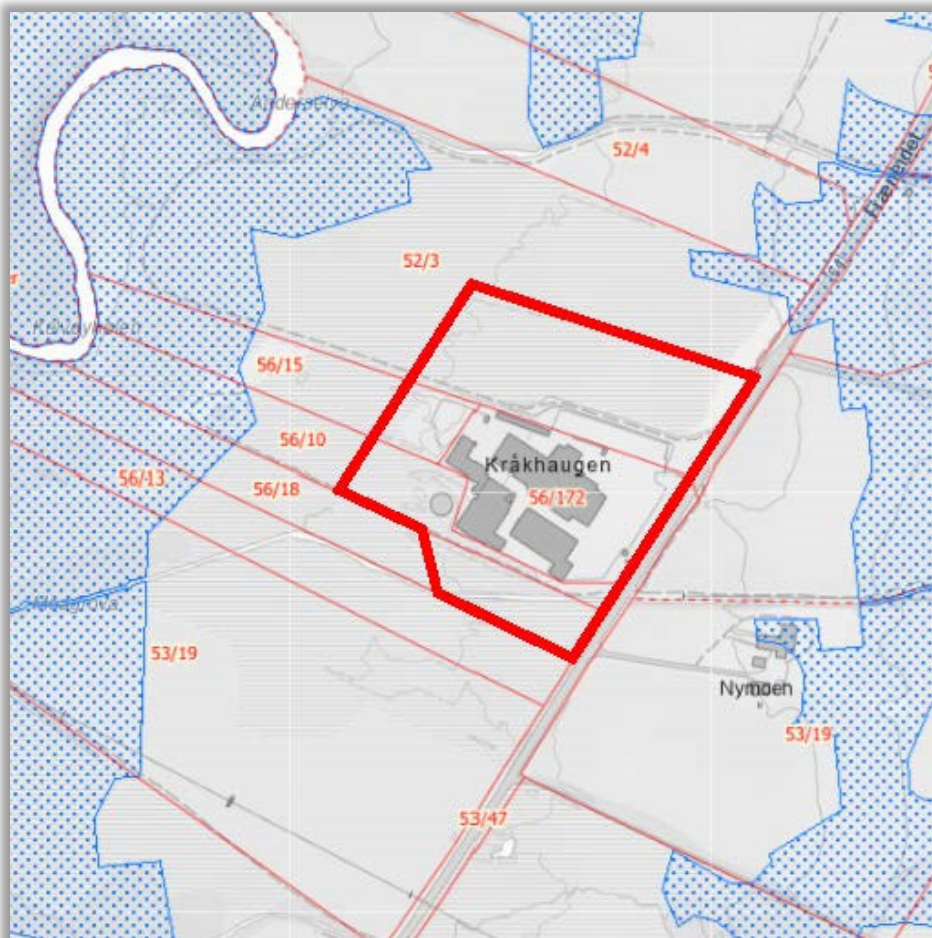
Utklipp 5.14.2 Berggrunnskart, kilde [geo.ngu.no](http://geo.ngu.no)

Videre ser vi at deler av planområdet er en del av sand/grus forekomst som er registrert som mulig framtidig uttaksområde.



Utklipp 5.14.3 Mulig framtidig uttaksområde for sand og grus, kilde gislink.no

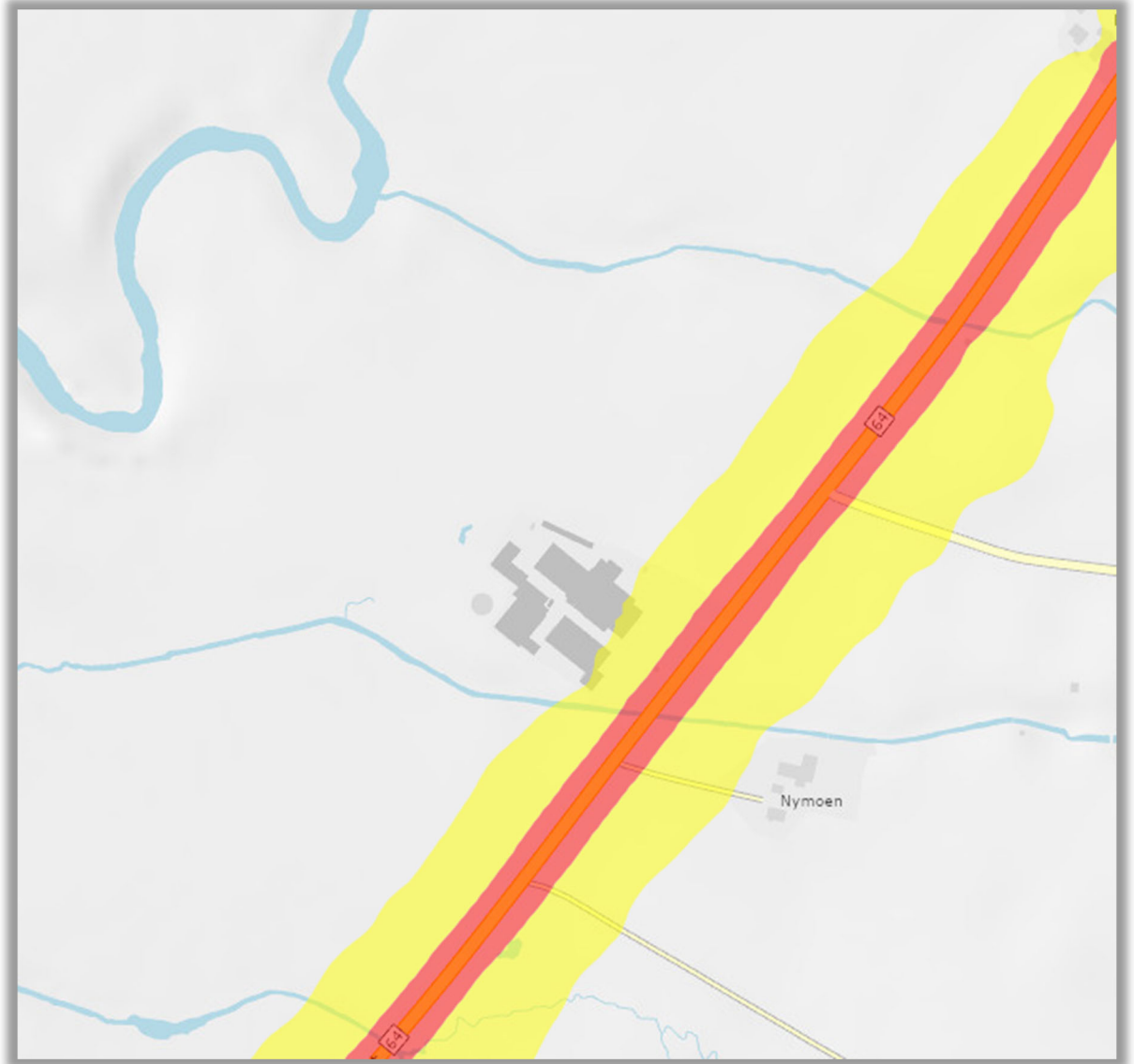
NVE sine kartbaser viser at deler av planområdet er aktsomhetsområde knyttet til marin leire og mulige ustabile grunnforhold, se utklipp nedenfor.



Utklipp 5.14.4: Aktsomhetsområde for marin leire like ved planområdet. Her er planområdet markert med rød linje, kilde gislink.no og Norges vassdrags- og energidirektorat.

### 5.15 Støyforhold

Eksisterende industriområde er noe utsatt for støy fra fylkesvegen, nedenfor er utklipp fra Statens Vegvesens støyvarselkart. Vi ser at deler av eksisterende bygninger ligger i gul støysone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.



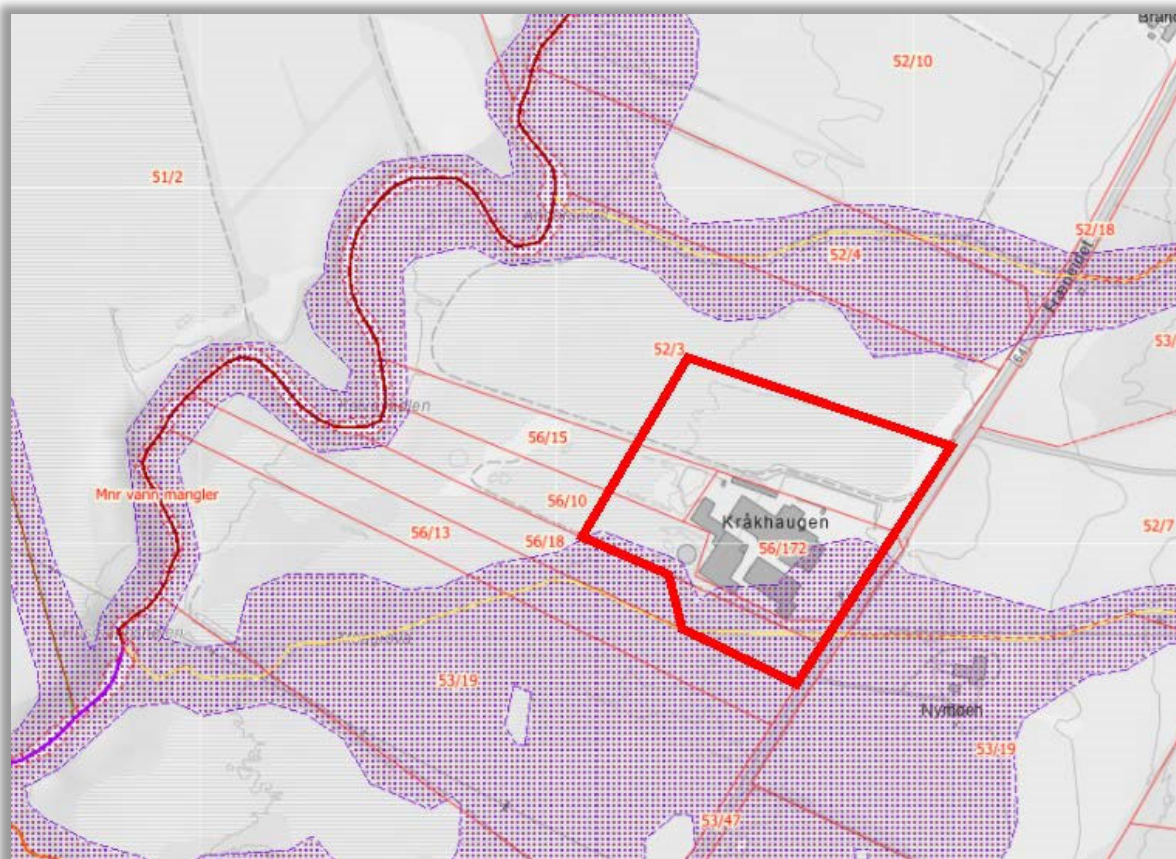
*Utklipp 5.15.1, Støysoner fylkesvegen, støyvarselkart, kilde Statens Vegvesen*

### 5.16 Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning i området.

### 5.17 Risiko- og sårbarhet

Søk i gislink.no viser aktsomhetsområde for flom i tilknytning til Moagrova og dermed sør- og sørøstlig del av planområdet.



Utklipp 5.17.1: aktsomhetsområde for flom, planavgrensningen er vist med rød linje, kilde gislink.no

I og med at deler av planområdet inngår i et aktsomhetsområde for flom er det utført en hydrologirapport for Moagrova som berører sørlige del av planområdet. Rapporten er utført av Sweco og ligger vedlagt plandokumentene, vannlinjeberegningen har følgende konklusjon:

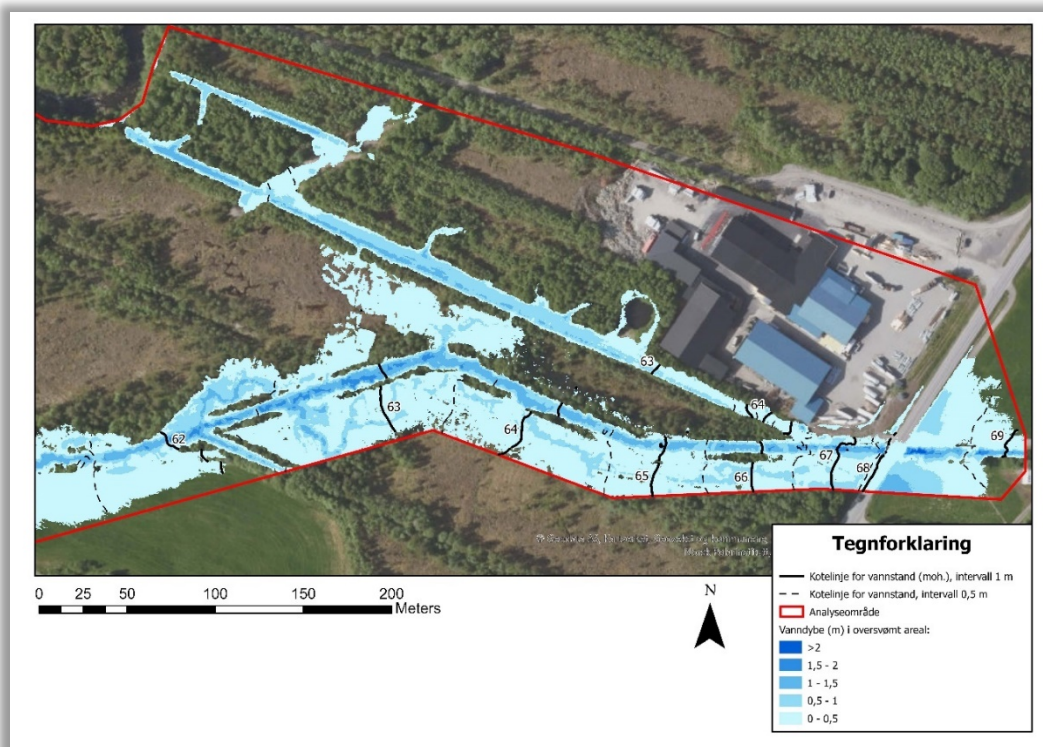
### 3.4 Konklusjon vannlinjeberegning

Eksisterende bygg av JaTre AS påvirkes ikke av flom. Brua under fylkesveien er for liten, noe som fører til at vannet renner over veien. Vannet renner sørover, ikke der JaTre AS ønsker å utvide (vestover og nordover). Fare for erosjon er ikke vurdert.

Flomsonekartet av analyseområdet er vist i vedlegg 1. Flomsonekartet inkluderer sikkerhetspåslag, og et ekstra sikkerhetspåslag er derfor ikke nødvendig. Det anbefales å bygge over kotehøyder vist på flomsonekartet.

Utklipp 5.17.2: konklusjon i Hydrologirapport, kilde Sweco AS

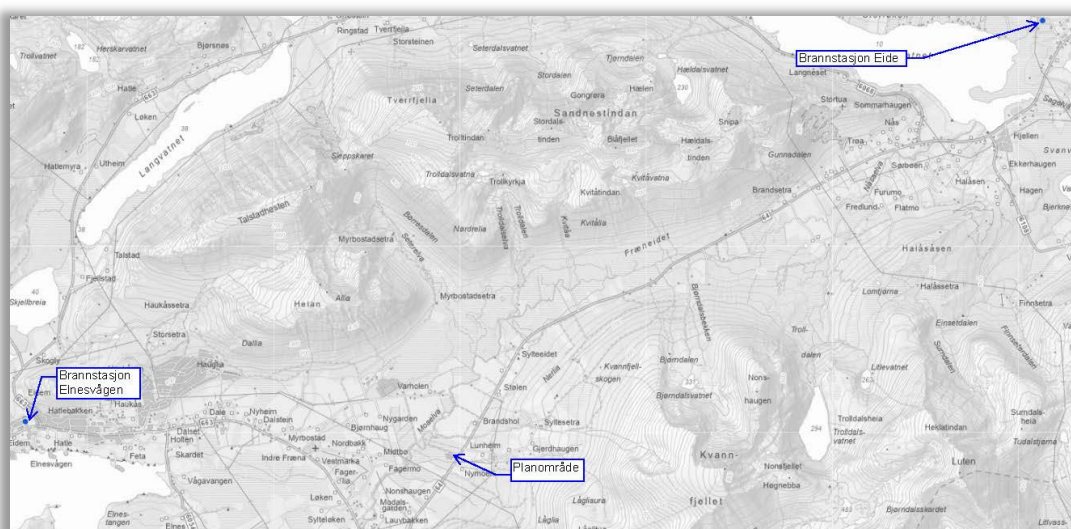
Flomsonekartet er vist nedenfor, vi ser at nye bygninger i vest må plasseres høyere enn kote 63:



Utklipp 5.17.3: Flomsonekart i hydrologirapport, kilde Sweco AS

Ut over flomfare viser ikke gislink.no andre aktsomhetsområder eller farer ut over det som er nevnt i punkt 5.14 ovenfor.

Når det gjelder beredskap og ulykker så er det kort veg for utrykningskjøretøy (brann og redning) som er stasjonert i Elnesvågen og Eide. Det kan være aktuelt med utrykning ut fra begge stasjonene. Utrykningstiden er opplyst til å være omtrent 10 minutter både fra Elnesvågen og Eide brannstasjoner. Nærmeste ambulanse er stasjonert i et område like ved Sylte skole som ligger mellom Malmefjorden og Elnesvågen/Eide, 3,5 km fra planområdet. I Molde ligger ambulansestasjonen et par kilometer fra Molde sykehus. Nærmeste politistasjon ligger i Elnesvågen sentrum (begrensede åpningstider) og Molde sentrum.



Utklipp 5.17.4 Brannstasjoner, kilde gislink.no

## 5.18 Næring

Eksisterende industri i form av JaTre AS. Det er ikke stedbunden næring i område, det vises til 5.2, 5.3 og 5.8 ovenfor. Bortsett fra JaTre AS sitt eksisterende område består området av myr- og skogsteiger som er tilknyttet stedbunden næring med driftssenter for landbrukseiendommen på andre steder.

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk Reguleringsformål

6.1.1 Arealformål etter plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5. De planlagte formålene er vist i tabellen nedenfor, det er henvist til feltnavn på plankartet og i kolonnen lengst til høyre er størrelsene for hvert delområde/felt angitt. Hovedformål med tilhørende areal er uthevet. Feltnavn som starter med o\_ angir at området er offentlig, feltnavn som starter med f\_ angir at områdene er felles.

| Formål                                                              | Feltnavn | Areal i dekar |
|---------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5 nr. 1</b>                       |          | <b>44,54</b>  |
| Industri                                                            | IND1 -2  | 44,54         |
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2</b> |          | <b>9,87</b>   |
| Kjøreveg                                                            | o_KV     | 2,13          |
| Kjøreveg                                                            | f_KV1-2  | 1,75          |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                                    | o_AVT    | 1,06          |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                                    | f_AVT    | 0,46          |
| Annen veggrunn - grøntareal                                         | o_AVG    | 1,83          |
| Annen veggrunn - grøntareal                                         | f_AVG    | 0,2           |
| Kollektivholdeplass                                                 | o_KH     | 0,12          |
| Parkering                                                           | f_P1-2   | 2,32          |
| <b>Grønnstruktur, PBL § 12-5 nr. 3</b>                              |          | <b>11,38</b>  |
| Naturområder                                                        | N1-N4    | 11,38         |
| <b>Landbruk-, natur og friluftformål, PBL § 12-5 nr. 5</b>          |          | <b>2,15</b>   |
| Naturformål av LNFR                                                 | N5-N6    | 2,15          |
| <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 nr. 6</b>             |          | <b>1,55</b>   |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone             | NSVS     | 1,55          |
| <b>Sum planområde</b>                                               |          | <b>69,49</b>  |

Tabell 6.1.1.1, Arealformål i plankartet

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### 6.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

6.2.1.1 Industri, IND1 og IND2 

Innen området legges det til rette for industri med tilhørende kontor – og administrasjonsfasiliteter.

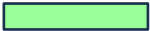
#### 6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

6.2.2.1 Kjøreveg, o\_KV 

Deler av fylkesveg 64 er med i planen for en hensiktsmessig visning og sikring av avkjørsel og nødvendige frisiktsoner og sikkerhetssoner. Planen har ikke til hensikt å endre på eksisterende fylkesveg. Gang- sykkelveg som var planlagt på vestsiden av fylkesvegen er som nevnt tidligere tatt bort. Det er lagt inn annen veggrunn grøntareal og tekniske anlegg langs vestsiden av vegen, se punkt 6.2.2.3 og 6.2.2.4 nedenfor.

- 6.2.2.2 Kjøreveg, f\_KV1 og f\_KV2   
Avkjørsel fra fylkesvegen, f\_KV1. Som nevnt tidligere er dette en eksisterende avkjørsel. Tilkomst til IND2 går fra f\_KV1 via f\_KV2 som også er en eksisterende veg. GID 52/3 har areal utenfor planområdet som har tilkomst via f\_KV1 og f\_KV2.
- 6.2.2.3 Annen veggrunn-tekniske anlegg, o\_AVT og f\_AVT   
Arealet er avsatt som grøfteareal langs henholdsvis o\_KV og f\_KV2. o\_AVT representerer fylkesvegens ervervsareal.
- 6.2.2.4 Annen veggrunn-grøntareal, o\_AVG og f\_AVG   
Arealet er avsatt som grøfteareal langs henholdsvis o\_KV og f\_KV1. o\_AVG representerer fylkesvegens ervervsareal.
- 6.2.2.5 Kollektivholdeplass, o\_KH   
Arealet er videreført fra gjeldende reguleringsplan i et område som er med for å kunne vise frisiktlinjen i tilknytning til avkjørselen f\_KV1.
- 6.2.2.6 Parkering, f\_P1 og f\_P2   
Arealet er avsatt til felles parkeringsplasser for henholdsvis IND1 og IND2.

### 6.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- 6.2.3.1 Naturområder grønnstruktur, N1-N4   
N1 og N4 er satt av som belte ved/mellom industriområdene, de dekker eksisterende kanaler. Områdene N2 og N3 er avsatt som belte ved Moagrova. De dekker sidekantene til Moagrova i planens utstrekning.

### 6.2.4 Landbruksformål (PBL § 12-5 nr. 5)

- 6.2.4.1 Naturformål av LNFR, N5-N6   
Områdene N5 og N6 er avsatt til naturformål for å ivareta eksisterende landbruksveger og for å danne et belte mellom industriområdet og myrområdet i sør inkludert Moagrova med sine sidekanter (Landbruks- Natur og friluftsområde i kommuneplanen).

### 6.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- 6.2.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NSVS   
Formålet dekker Moagrova i planens utstrekning.

### 6.2.6 Hensynsoner (PBL §12-6)

- 6.2.6.1 Faresone for flom, H320   
Sone H320 er lagt inn for å hensynta eventuell flom i Moagrova. Sonen er lagt inn ut fra flomsonekart utarbeidet av Sweco AS, se egen hydrologirapport som ligger vedlagt plandokumentene. Sonen er vist på plankartet med rød skravur over følgende arealformål: Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS),

Naturområde grønnstruktur (N1, N2 og N3), Naturformål av LNFR (N6), Industri (IND1), Annen veggrunn grøntareal (o\_AVG) og Kjøreveg (o\_KV). Det er knyttet bestemmelser til sonen som angir begrensninger innenfor sonen.

6.2.6.3 Sikringssone friskt, H140 

Sone H140 er lagt inn for å sikre friskt i avkjørselen. Sonen er vist på plankartet over arealformål parkering (f\_P2). Det er knyttet bestemmelser til sonen som angir begrensninger innenfor sonen.

6.2.6.4 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560\_1-H560\_2 

Sonene er lagt inn for å ivareta naturtype av stor verdi langs vegkanten til fylkesvegen. Dette er eng-aktig sterkt endret fastmark. Sonene dekker deler av formålene annen veggrunn, o\_AVG og o\_AVT i plankartet. For å ivareta naturtypen er det ikke tillatt med inngrep hvor vegetasjonsdekket med frøbank ikke kan legges tilbake. Ved eventuelle tiltak i sonen skal vegetasjonsdekket tas vare på og legges tilbake over inngrepet. Dette er sikret gjennom bestemmelsene. Naturtypene er vist på de to utklippene nedenfor. I tillegg vises det til punkt 5.6 ovenfor.



Utklipp 6.2.6.4.1: Naturtype langs fylkesvegen, kilde [google.no/maps](https://www.google.no/maps) (vår påskrift)



Utklipp 6.2.6.4.2: Naturtype langs fylkesvegen, kilde google.no/maps (vår påskrift)

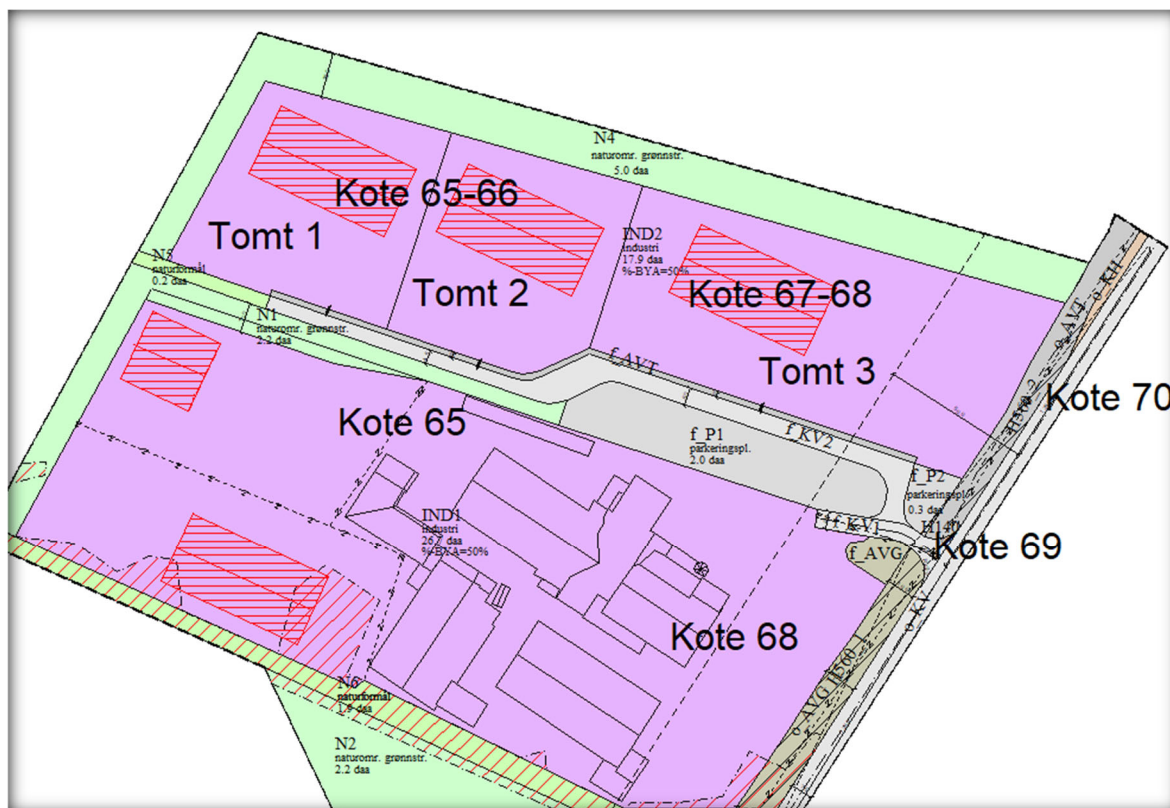
### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

På område IND1 er det eksisterende bygningsmasse, denne består av produksjons- og lagerbygninger med tilhørende kontor-/administrasjonsfasiliteter. Det er planlagt nye produksjons- og lagerbygninger på området. Det kan også bli aktuelt å utvide kontor- og administrasjonsfasiliteter etter som produksjons- og lagerkapasiteten øker. I tillegg er det planlagt garasje for større biler som tilhører virksomheten. Nye bygninger vil bli hensiktsmessig plassert i forhold til eksisterende bygninger og i forhold til hverandre ut fra hvilken funksjon de skal ha. Nedenfor er det vist en enkel skisse med hva som er planlagt per dato. All utvidelse på IND1 skjer vest for eksisterende bygningsmasse.

Når det gjelder område IND2 er det valgt å dele opp området i tre tomter. Hvilken industri som blir etablert her er usikkert, men det påregnes uansett produksjons- og lagerbygninger med tilhørende kontor- og administrasjonsfasiliteter. Skisse nedenfor viser en mulig utbygging. Skissen viser også hvilke omtrentlige kotehøyder som er planlagt for planering av området. I tillegg er det, for sammenligning, vist hvilken høyde fylkesvegen ligger på.

Både område IND1 og IND2 må følge den naturlige helningen mot vest når det gjelder høydeplasseringer. Det er påregnet at terrenget må heves noe for å få til en fornuftig

drenering av områdene. I tillegg må område IND1 ta hensyn til kotehøyde nevnt i hydrologirapport og flomsonekart nevnt i punkt 5.17 ovenfor.



Utklipp 6.3.1 Illustrasjon av mulige bygninger på området

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

I og med at boligbebyggelse ikke er et formål innenfor planens begrensning er ikke bomiljø og kvalitet et aktuelt tema. Det er likevel belyst virkninger for boliger som ligger i området rundt selve planen. Dette gjelder særlig bolig i tilknytning til landbrukseieendom på østsiden av fylkesvegen. I luftlinje ligger boligbygningen omtrent 170 meter unna de eksisterende industribygningene på området. Planen medfører ikke aktivitet eller bygninger nærmere enn eksisterende industribygninger. Dette følger blant annet av byggegrense mot fylkesvegen som er vist på plankartet. All utbygging og aktivitet er planlagt å foregå vest og nord for de eksisterende bygningene.

## 6.5 Parkering

For område IND1 er det avsatt en egen parkeringsplass benevnt med f\_P1 på plankartet. For IND2 må dette løses internt på området, i tillegg til f\_P2 på plankartet. Det er satt krav til antall parkeringsplasser etter følgende oppdeling:

| Type lokaler                 | Minste antall parkeringsplasser per 100 m <sup>2</sup> bruksareal (BRA). |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lager                        | 1                                                                        |
| Produksjon og administrasjon | 2                                                                        |
| Bilverksted/servicestasjoner | 3                                                                        |
| Andre typer lokaler          | Vurderes ved søknad om tiltak                                            |

Minimum 5% av plassene på hver tomt eller for hvert foretak må være tilpasset rullestolbrukere. Parkeringskravet kan løses på industriområdene og/eller på felles parkeringsplasser avsatt i plankartet. Inndelingen i tabellen ovenfor er gjort ut fra at vi vurderer at det er behov for færre parkeringsplasser for lagerlokaler. Dette da lagerlokaler har færre arbeidsplasser enn produksjons- og administrasjonslokaler uavhengig av størrelsen på lokalene. Videre, av erfaring, at det er et noe større behov ved bilverksteder. I tillegg har vi åpnet for at det ved andre typer lokaler kan gjøres vurderinger i forbindelse med søknad om tiltak. Krav til parkeringsplasser kan da avklares i byggesak uten at det er nødvendig med dispensasjoner.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende industriområde er allerede tilknyttet både vann- og avløpsanlegg, el. og fiber/tele. Det er planlagt å tilknytte nye bygninger på IND1 til samme løsning. For IND2 må det etableres egne løsninger og tilknytninger.

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreatkomst

Området skal, som nevnt under punkt 5.9 ovenfor, benytte eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64. På plankartet er avkjørselen benevnt med f\_KV1. Denne er felles for både IND1 og IND2. Sistnevnte får avkjøring fra f\_KV1 mot nord på f\_KV2, mellom parkeringsplassene f\_P1 og f\_P2. Kjøreatkomst for områdene til GID 52/3 som ligger utenfor planområdet, i vest, ivaretas også via f\_KV1 og f\_KV2.

### 6.7.2 Utforming av veger

Adkomsten til området er utformet med en bredde på 6 meter og hjørneavrundinger mot fylkesvegen med radius 9 meter på sidene. Dette er etter håndbok N100 utgitt av Statens Vegvesen. Avkjøringen er dimensjonert for vogntog.

Forventet trafikk i avkjørselen er, ved full utbygging etter planen, 125 ÅDT. Forventningen framkommer slik: Trafikk i avkjørselen fordobles når industriområdet utvides, i tillegg er det lagt inn en forventet økning på 10% i løpet av en 10 års periode.

### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke satt krav om samtidig opparbeidelse.

### 6.7.4 Varelevering

All varelevering skjer via kjøreatkomst som nevnt i punkt 6.7. Inn- og utkjøring av varer og sluttprodukter vil skape trafikk i området. Organisering av mottak av varer som går til produksjon samt organisering/lagring av ferdigprodukt som skal hentes må bli gjort på en hensiktsmessig måte i forhold til driften. Dette må planlegges innenfor hvert delområde og på hver tomt.

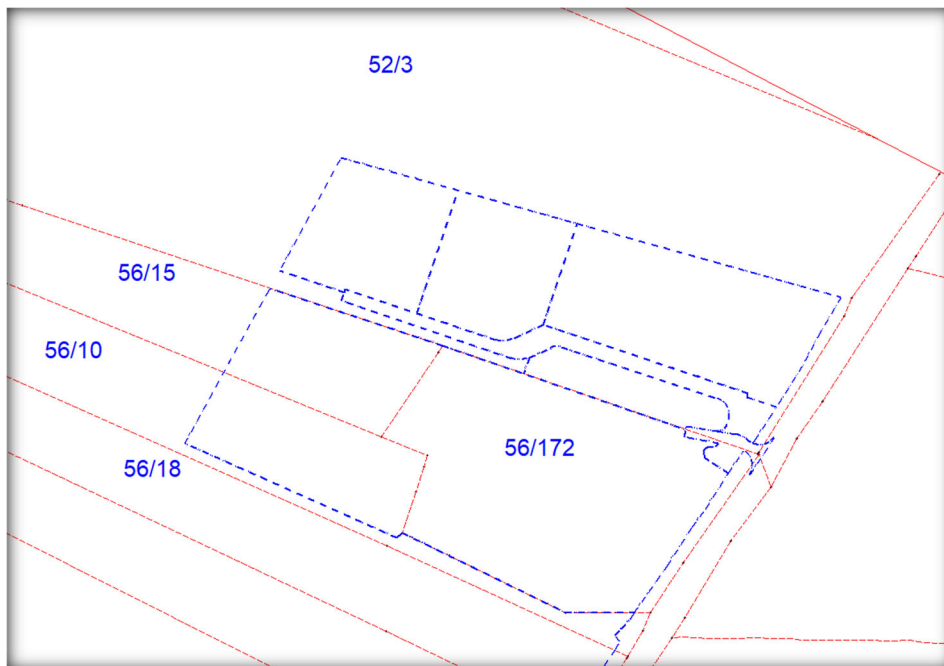
### 6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er i planforslaget ikke lagt til rette for at området skal være spesielt tilgjengelig for gående og syklende. I eksisterende plan for området var det avsatt plass til gang- og

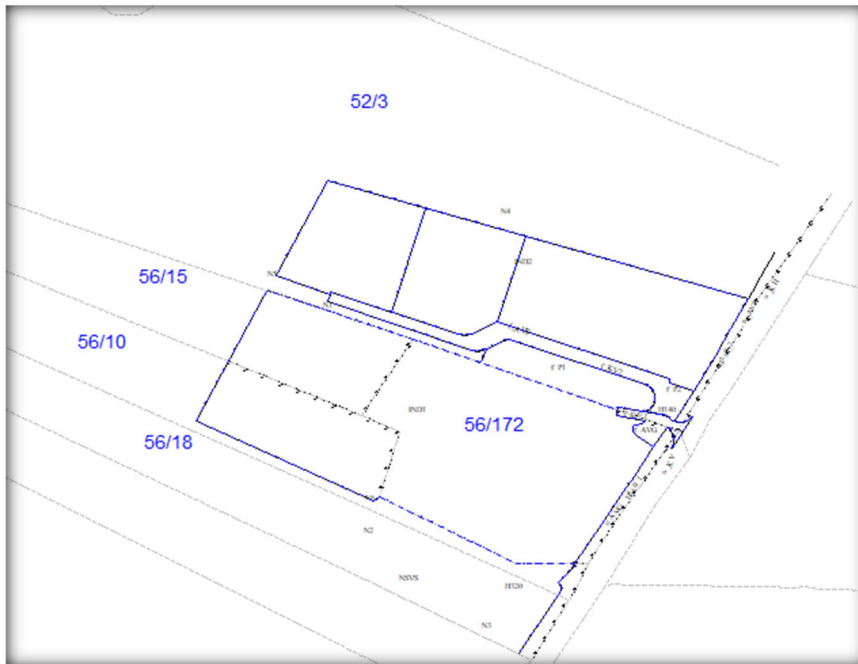
sykkelveg på vestsiden av vegen. Denne er i forslag til ny kommuneplan flyttet til østsiden av fylkesvegen. Se også referat fra oppstartsmøte for denne detaljreguleringen.

#### 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

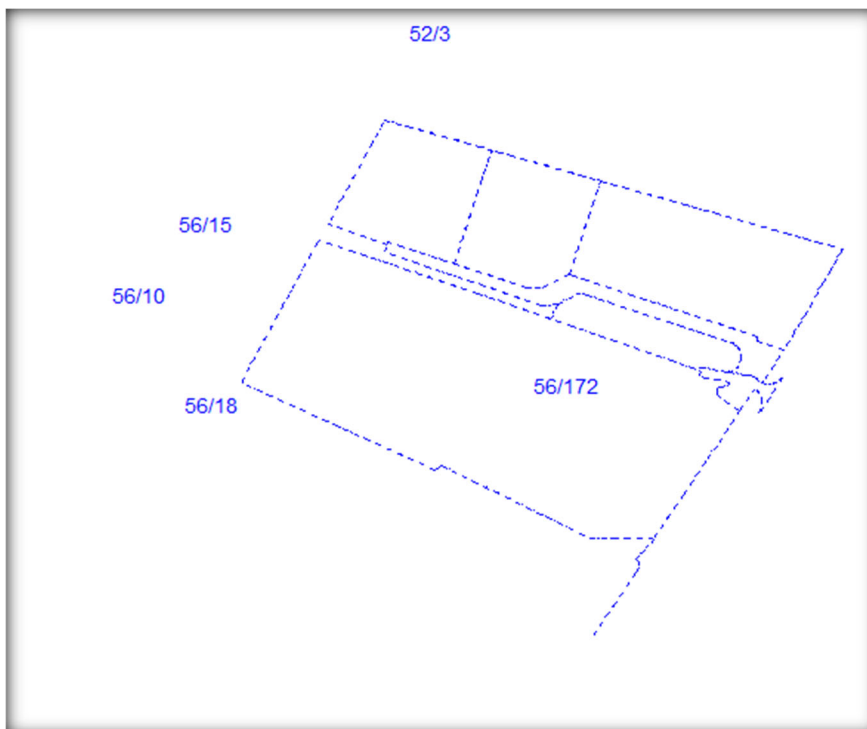
Det er som nevnt planlagt felles avkjørsel fra fylkesvegen til området. Det blir endrede eiendomsforhold knyttet til fylkesvegens sideareal. Fellesområder skal inndeles i eiendommer som hver part skal ha andeler i. Det er lagt opp til tre tomter innenfor IND2, disse skal fradeles fra GID 52/3. IND1 utvider eksisterende industritomt, det er lagt opp til at utvidelsen tillegges areal til GID 56/172. Eksisterende tomtegrenser, regulerte tomtegrenser og tomtegrenser som skal fjernes er vist på utklippene nedenfor.



*Utklipp 6.7.6.1: Eksisterende og nye eiendommer i/ved planområdet, GID nr for eksisterende eiendommer er påført, røde linjer er eksisterende grenser. GID 56/172 får, etter planen, tillegg fra både GID 56/10 og 56/15*



Utklipp 6.7.6.2: Nye eiendomsgrenser og grenser som oppheves. Grenser som oppheves er vist med svart stiplet linje med z over (se også tegnforklaring på plankartet).



Utklipp 6.7.6.3: Eiendomsgrenser i plan

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Bortsett fra fylkesvegens sideareal er det ingen planlagte offentlige anlegg i området.

## 6.9 Miljøoppfølging

Angående mulig støy: Industriformål vil alltid medføre fare for at nærområdet blir utsatt for støy. Om det blir tilfelle, eller graden av det avhenger av hvilken industri som etablerer seg i området. Planområdet har ikke støyfølsom bebyggelse i umiddelbar nærhet. Som nevnt under kapittel om eksisterende forhold vet vi at trafikken langs fylkesvegen er en støykilde i

området. Støykartet til Statens Vegvesen viser imidlertid at bebyggelse ikke blir berørt på denne aktuelle strekningen.

Angående mulig støving: Industriområder kan på lik linje med støy representere et støvproblem. Det er per nå ikke planlagt spesielt støvende industri i området.

Angående eventuell lysforurensning: Planområdet ligger i et område med lite belysning fra boliger, gatelys og lignende. På høst- og vinterstid er vegstrekningen forbi området relativt mørk. Belysning på industriområder kan føre til lys som oppleves som uheldig for de som bor i området. I tillegg kan det ha uheldige virkninger for enkelte insekter og fugler. Feil belysning kan også være trafikkfarlig da det kan ta oppmerksomheten bort fra trafikkbildet. Sistnevnte spesielt når vegbelysning mangler.

Når det gjelder eventuell avrenning eller utslipp til bekk/elv så er det per i dag ikke planlagt industri som medfører spesiell fare for dette. Men generelt kan asfalt og andre lite permeable flater, i perioder med mye regn, føre til uheldig avrenning.

Ut over bestemmelser som gjør oppmerksom på at forurensningsloven med tilhørende forskrifter gjelder har planen ingen temaer som omhandler støy, støv, lysforurensning, eller andre utslipp. Men planen har likevel kvaliteter som kan virke avbøtende/reduserende eller hinder eventuelle skadevirkninger. Dette gjennom områdene N1-N6, se under punkt 6.13, 8.5, 8.6 og 8.7.

## **6.10 Landbruksfaglige vurderinger**

Planen hensyntar tilkomst til teiger for gårder/landbrukseiendommer. Dette gjennom naturformål under landbruks-, natur- og friluftsområder hvor det er tillatt å opprettholde eksisterende landbrukstilkomster. Dette er områdene N5 og N6 på plankartet. Ut over dette er følgende vurdering gjort: Behovet for landbruksjord og spesielt dyrket mark er stort. Som vist foran i punkt 5.8 er utvidelsesområdet et dyrkbart areal. Samtidig er det lagt ned forbud mot nydyrking av myrområder. Ovenfor er det også nevnt at utvidelsesområdet består av myr- og skogsteiger for gårdsbruk som har sine driftssenter andre steder. Nærmeste driftssenteret har GID 52/3, for denne er det i underkant av 700 meter fra planområdet til driftssenteret. Men denne gården er ikke i ordinær drift.

## **6.11 Kulturminner**

Planen inneholder ingen tema eller formål knyttet til kulturminner.

## **6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Se punkt 6.6 ovenfor, tilknytning til offentlig vannledningsnett i området. Avløp må ordnes som private anlegg, da kommunen ikke har et tilbud i området. For IND1 kan man benytte, eventuelt utvide, eksisterende anlegg som var oppgradert for noen år siden. Dette er anlegg med slamavskillere som tømmes annet hvert år. Restutslipp fra slamavskillerne går til infiltrasjonsanlegg i grunnen. På område IND2 må det planlegges og etableres eget/egne anlegg etter samme prinsipp som anlegget for IND1.

Overvannsløsning: Det forutsettes at overvann håndteres som naturbaserte løsninger. Dette innebærer hovedsakelig at overflatene utformes med fall mot ytterkantene av området.

Overvannet vil da naturlig blir håndtert av vegetasjon og grunnmasser, altså blir vannet fordrøyd og filtrert gjennom eksisterende vegetasjonsdekke og grunnmasser før det naturlig

renner ut i bekker som fører til Moaelva. På denne måten unngår vi store øyeblikksbelastninger i bekkene, noe som ville ført til store ufiltrerte vannmengder i bekkene som fører til Moaelva. Den naturbaserte måten kan også gjøre at myrområdene naturlig får tilført mere vann med avrenning fra industriområdet. Området har et naturlig fall mot vest, og har etablerte kanaler som har god kantvegetasjon, innenfor planområdet er bekkene med eksisterende kantvegetasjonen sikret gjennom arealformål og bestemmelser til disse. Se også beskrivelse av økosystemtjenestene i punkt 6.13 nedenfor. Dersom det viser seg å være behov kan det etableres fordrøyningsbasseng inne på industriområdene. Et fordrøyningsbasseng er et anlegg som etableres i grunnen og lagrer vannet før det gradvis og kontrollert føres videre. Det hindrer altså store øyeblikksbelastninger. Infiltrasjonsgrøfter for avløpsvann må planlegges samtidig med planlegging av overvannsløsningen. Planlegging og godkjenning av avløpsløsning og overvannsløsning er sikret gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

### 6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Planen inneholder ingen arealformål som kompenserer for at myrområder går tapt som følge av planen. Men planen inneholder arealformål med bestemmelser som understøtter noen av naturens økosystemtjenester. De grønne områdene, N1-N6, har bestemmelser som sikrer at vegetasjonen med trær og busker ikke blir beskjært/berørt, det er heller ikke tillatt med inngrep i disse områdene. Det samme gjelder område NSVS som omfatter Moagrova i planens utstrekning. Bevaring av disse områdene vil ha en rekke fordeler i form av kulturelle, støttende og regulerende økosystemtjenester:

- Bevaring av landskapsuttrykk og stedets karakter med grønn omkransning og oppdeling av området. (kulturell)
- Vegetasjon og trær kan virke støydempende (regulerende)
- Vegetasjon og trær virker støvdempende, da det binder til seg finpartikler fra luften. (regulerende)
- Demper industriområdets kunstige belysning, reduserer eventuell lysforurensning av omgivelsene. (regulerende)
- Filtrering og rensing av overvann som til slutt havner i Moagrova og Moaelva. Vannet filtreres og det renses for finpartikler når det går gjennom vegetasjonsdekket. (regulerende)
- Flom- og erosjonsdempende: Vegetasjonen og dens røtter drikker vann og binder sammen/holder på plass jordmassene. (regulerende)
- Vegetasjon og trær langs elvekanten bidrar til riktige forhold for fisken. Dette da trær og greiner som henger utover elva, kaster skygge og sørger for at vannet ikke blir for varmt. I tillegg blir blader som faller i ned i elva mat for små bunndyr, som igjen blir mat til fisken. Eventuelle trær og svære greiner som har veltet ut i elven, skaper variasjon og gir skjul og levesteder til fisken. (støttende)

Som kompensasjon for at myr blir omgjort til industriområder er det gjort følgende vurderinger:

I løpet av planarbeidet har restaurering av myr i området vest for planen, mellom Moaleva og planområdet, vært diskutert. Det har blant annet vært vurdert tiltak som medfører tetting av myrgrøfter/kanaler i området. En slik tetting kan føre til at drenering industriområdene blir vanskeligere. Det er også sett på en oppdemming på østsiden av landbruksvegen på GID 52/3. Dette på strekket som går i nord-sør retning, og som krysses av kanalen som starter ved fylkesvegen og går vestover i nordenden av planavgrensningen. Myren på østsiden av veggen ligger høyere i terrenget enn selve veggen. En slik oppdemming ville derfor måtte innebære et større terrenginngrep. Grunn- og terrengarbeid i nærheten av Moaelva kan gjøre mer skade enn nytte. Dette på grunn av fare for uheldig avrenning med jord- og finmasser til elva. I tillegg ser vi at et slikt tiltak kan komme i konflikt med buffersonen mot elva nevnt under punkt 4.4 ovenfor. Sør for dette området er det også en grusbanke, se utklipp 5.2.5, som kan vanskeliggjøre tiltak med oppdemming.

I og med at kompenserende tiltak i umiddelbar nærhet ikke ser ut til å være mulig har vi foreslått følgende: Myr- og torvmasser som skal tas av for å opparbeide industriområdene kan ha høy verdi som innfyllingsmasser i andre områder hvor myr skal restaureres eller (re)etableres. Det er derfor tatt inn en bestemmelse i planen som sier at det skal undersøkes om torvmassene kan benyttes til restaurering av myr i andre områder. Dette kan være i kommunen eller i noen av nabokommunene. Det betinger at det er prosjekter som innebærer restaurering av myr og dermed har behov for torvmasser når industriområdene skal opparbeides. Det er også knyttet rekkefølgebestemmelser til dette temaet.

## **6.14 Rekkefølgebestemmelser**

Det er utarbeidet diverse rekkefølgekrav for planen, se punkt 6 i reguleringsbestemmelsene. Kravene omhandler rekkefølge for avkjørsel, vann- og avløpsanlegg og eventuell anvendelse av torvmasser og er satt i forhold til tillatelser.

## **7. Konsekvensutredning**

I vår vurdering gjort i planinitiativet kom vi fram til at det ikke var nødvendig med konsekvensutredning for dette planarbeidet/tiltaket. Saksbehandler i Hustadvika kommune er av samme oppfatning, se referat fra oppstartsmøtet.

## **8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget**

### **8.1 Overordnede planer**

Som nevnt tidligere er ikke utvidelsen av industriområdet i tråd med den kommuneplanen (arealdelen) som ved oppstart av planarbeidet var gjeldende. I tillegg er ny kommuneplan under utarbeidelse. Det vises til politisk vilje til å gjennomføre arbeidet med denne detaljreguleringen, se utklipp av sak i Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring på side 5 ovenfor. Avbøtende tiltak vil være at kommuneplan som er under utarbeidelse tar hensyn til den politiske viljen og denne detaljreguleringen. I forslag til ny kommuneplan er utvidelsen tatt med, i tillegg er det tatt med en utvidelse sørover. Bakgrunnen for sistnevnte kjenner vi ikke til.

Når det gjelder statlige planretningslinjer har disse blant annet som mål å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samtidig som de skal fremme helse, miljø og livskvalitet. Planforslaget legger til rette for målene da det legger opp til mer industri noe som gir verdiskaping og næringsutvikling. Videre skjer etableringen på et område hvor det allerede er etablert industri. Det allerede etablerte området har infrastruktur som kan utnyttes mere enn i dag. Dette er mer hensiktsmessig ressursutnyttelse enn å etablere industri på et nytt/jomfruelig område. Da måtte man eventuelt etablert ny infrastruktur som vegadkomst, vann- og avløp, strømforsyninger med mer. Med stor sannsynlighet ville dette krevd mere areal, samt en større og lengre anleggsperiode enn det som er tilfellet i planforslaget. Både verdiskaping, næringsutvikling og effektiv ressursutnyttelse vil fremme mulighetene for bedre helse, miljø og livskvalitet.

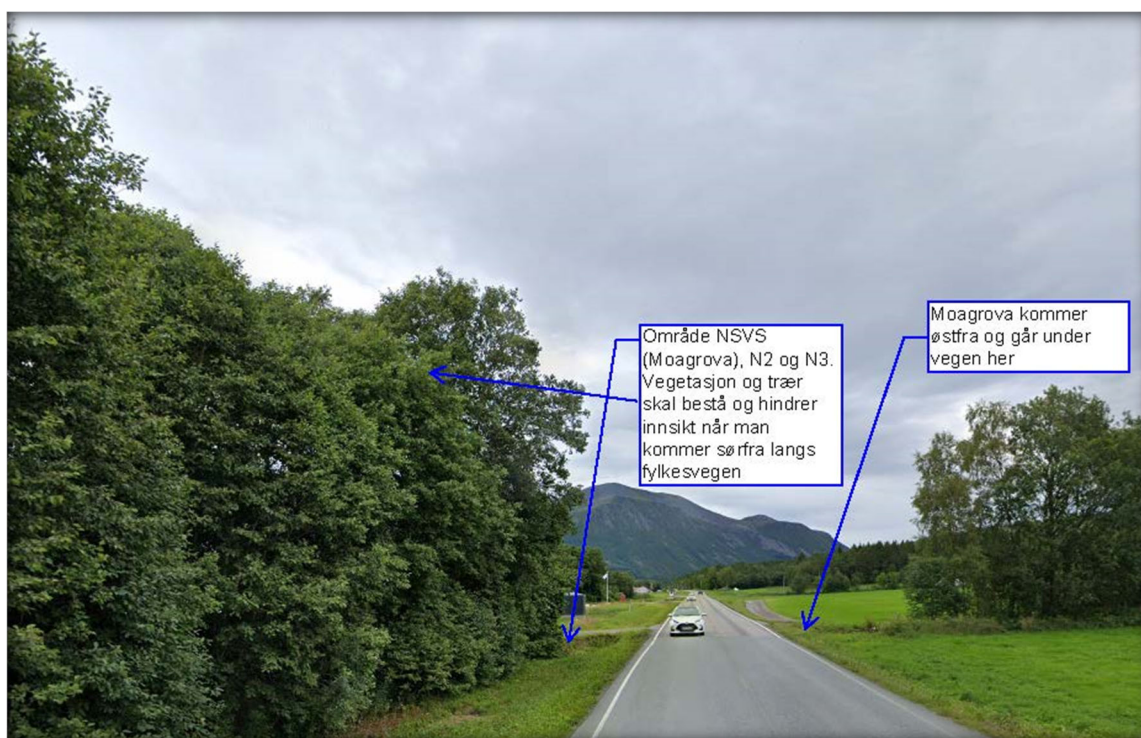
Resten av målene i de statlige planretningslinjene handler blant annet om at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planforslaget vil føre til transportbehovet blir mindre, dette da industriområdet ligger sentralt til i forhold til utbyggingsområder både i Hustadvika kommune og nabokommunene. I tillegg vil det, også når det gjelder utbyggingsmønster og transportbehov, være en fordel å utvide og dermed samlokalisere på et allerede etablert område. Ellers er det ingen direkte konsekvenser for de nevnte målene.

## 8.2 Landskap

I og med at det er snakk om å etablere mer industri vil en større del av området framstå som bebygd i forhold til at det i dag er skog, småskog og myr. Det er altså klart at landskapet vil forandre seg som følge av gjennomføring av planen. For å minimere de visuelle ulempene flere bygninger kan gi er det lagt vekt på at bygningene skal utformes slik at de ikke skillers seg ut i forhold til eksisterende bygninger på industriområdet og i området rundt. Området rundt er som nevnt tidligere preget av landbruk og de bygninger som hører til under landbruk. For å sikre dette er det satt krav til taktyper, takvinkler og mønehøyder i bestemmelsene. Videre er det i planen avsatt flere grønne områder hvor vegetasjon med trær og busker skal ivaretas. Dette er med på å beholde noe av inntrykket av det eksisterende landskapet. Noen av de grønne områdene, N1 og N5, deler opp planområdet slik at ikke alt framstår som ett stort industriområde. I tillegg har vi grønne områder på alle sidene av planområdet bortsett fra rett mot fylkesvegen. Den grønne omrammingen vil ha spesielt god virkning hvor det er mye vegetasjon/skog som skal bevares. Eksempelvis når man kjører langs fylkesvegen og ser fra nord og sør vil industriområdet være delvis skjult. Se utklippene nedenfor.



Utklipp 8.2.1: Sett nordfra langs fylkesvegen, kilde google.no/maps (med vår påskrift).



Utklipp 8.2.2: Sett sørfra langs fylkesvegen, kilde google.no/maps (med vår påskrift).

### 8.3 Stedets karakter

Det vises til punktet over om at landskapet blir litt forandret, stedets karakter vil fremdeles hovedsakelig være preget av landbruk. Industriområdet og bygningene vil være synlig fra kun et lite strekke langs fylkesvegen.

### 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi

Planen inneholder ikke og påvirker ingen slike tema.

### 8.5 Natur og miljø

Planområdet om området rundt består, som nevnt under beskrivelsen av planområdet, av relativt store landbruksarealer med innslag av myr som har spor etter torvuttak og dreneringsgrøfter. Dette bortsett fra det eksisterende industriområdet. For å belyse

virkningene på natur og miljø er det gjort en vurdering opp mot naturmangfoldloven, se punkt 8.6 nedenfor. Det er også gjort vurderinger under punkt 8.11 angående fare for forurensninger og klimatilpasninger. Planforslaget inneholder i overkant av 15 dekar med naturformål og naturområde i vassdrag. Disse arealene utgjør en buffer mot omgivelsene rundt industrien og sørger for en «grønn korridor» mellom de to industriområdene. Naturformålene i planene har i tillegg bestemmelser som begrenser inngrep og dermed bidrar til å bevare natur og miljø. Sett opp mot gjeldende plan for området kan man si at det gjort et arealbytte som medfører at den delen av Moagrova som er med i planen, planmessig, er tilbakeført som naturområde og vernet, mens man i nord og vest har utvidet industriområdet. I og med at Moagrova er sidebekk til Moaelva bidrar planen således til sikring av Moaelva sine kvaliteter. Temaet natur og miljø har også sammenheng med rekreasjons- interesser og bruk nevnt i punkt 8.7 nedenfor.

## 8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Forholdet til kravene i naturmangfoldloven er omtalt i en vurdering gjort av Sweco. Vurderingen ligger vedlagt i et eget dokument og viser følgende:

### **Vurdering opp mot NML §8, kunnskapsgrunnlaget:**

- Datagrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

### **Vurdering opp mot NML §9, føre var prinsippet:**

- Det vurderes at prosjektet har liten risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet på grunn av utilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet. Føre var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

### **Vurdering opp mot NML §10, økosystemtilnærming og samlet belastning:**

- Ved realisering av Fræneidet industriområde vil ingen truede naturtyper eller arter påvirkes. På økosystemnivå vil det aktuelle tiltaket for utvidelse av Fræneidet industriområde ha en ubetydelig påvirkning på den samlede belastningen.

### **Vurdering opp mot NML §11, kostnader:**

- Kostnader til forebyggende, avvergende, avbøtende, kompenserende og gjenopprettende tiltak, samt innhenting av kunnskap som er nødvendig for å gjennomføre slike tiltak bæres av tiltakshaver.

### **Vurdering opp mot NML §12, miljøriktig drift og metoder:**

- Kravene i § 12 blir ivaretatt gjennom detaljreguleringen og de fastsatte kravene i bestemmelsene.

Når det gjelder andre miljøfaglige forhold henvises det til risiko og sårbarhetsanalysen samt punkt 8.5 ovenfor.

## 8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Rekreasjons-verdi/bruk for eksisterende situasjon er omtalt under punkt 5.7 ovenfor. Ut fra at vårt søk kun får treff angående fiske i Sylte-/Moaelva, og at en plangjennomføring ikke fører til uheldige virkninger for elva og fiskebestanden, får ikke planen virkninger for rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk.

## 8.8 Trafikkforhold

- Vegforhold: Det blir noen flere tyngre kjøretøy, men ikke ut over det som vegene i aktuelt influensområde er dimensjonert for.
- Trafikkøkning/reduksjon: det forventes litt økning i trafikken, tyngre kjøretøy. Forventet ÅDT i avkjørselen, ved full plangjennomføring er 100-120.
- Kollektivtilbud: Planforslaget medfører ingen konsekvenser for kollektivtrafikken.

## 8.9 Barns interesser

Som nevnt under punkt 5.10 ovenfor er det ikke registrert at barn har interesser i planområdet, i tillegg er formålene i planen av en slik art at dette temaet er uaktuelt. Det vil si ingen virkning/konsekvens for barns interesser.

## 8.10 Energibehov – Energiforbruk

Tiltaket vil ikke utløse store endringer i behov/forbruk av energi.

## 8.11 ROS

Rasfare

Det er ingen generell rasfare i området.

Flomfare

Det er utredet fare for flom i området, men det er ingen ting som tyder på at en gjennomføring av planen vil endre på dette.

Vind

Området er per i dag ikke spesielt utsatt for vind, det forventes ikke at planen vil endre på dette.

Støy

Industriformål vil alltid kunne bety at det er fare for støy, men ikke nødvendigvis da det vil avhenge av type industri. Det er ikke lagt opp til støyfølsom bebyggelse i planen og det er heller ikke støyfølsom bebyggelse i umiddelbar nærhet. Nærmeste bolig ligger på motsatt side av fylkesvegen og vil således være mer utsatt fra støy fra denne enn fra industriområdet. Eksisterende industri på området medfører ikke støy, da mesteparten av aktiviteten skjer innendørs. Planen legger opp til utvidelse som tilsier at det blir lengre avstand til støyfølsom bebyggelse enn eksisterende industriområde. I tillegg vil eksisterende bygninger skjerme for eventuell støy fra utvidelsesområdene. Forurensningsloven med tilhørende forskrift vil være gjeldende for planområdet. Det er gjort oppmerksom på dette gjennom reguleringsbestemmelsene. Lov, forskrift og bestemmelser sikrer avbøtende tiltak dersom det skal etableres støyende industri på området.

Luftforurensning

Planlagt industri medfører ikke fare for luftforurensning. Forurensningsloven, med tilhørende forskrift og bestemmelser sikrer avbøtende tiltak dersom det skal etableres industri som medfører fare for luftforurensning.

#### Forurensning i grunnen

Økt industriell aktivitet medfører i utgangspunktet at faren for at grunn, bekk og elv kan bli påvirket av diverse utslipp. Den industrien som per i dag er planlagt i området anses ikke å ha spesiell fare for utslipp. Eksempelvis vil faren for sedimenter, finpartikler og lignende være størst under opparbeiding av området. Som avbøtende tiltak vil uansett forurensningsloven med tilhørende forskrift være gjeldende for planområdet. Det er gjort oppmerksom på dette gjennom reguleringsbestemmelsene. Eksempelvis vil det for noen typer industri være krav om oljeavskiller/renseanlegg, dette ifølge forurensningsforskriften.

#### Beredskap og ulykkesrisiko

Generelt er det slik at all aktivitet vil øke risikoen for ulykker, men art og omfang anses for lite til at beredskapen for diverse redningstjenester behøver å økes. Det er ikke planlagt industri/virksomheter som gjør at storulykeforskriften kommer til anvendelse.

#### Klimatilpasning

Endringer i klimaet vårt, først og fremst i form av høyere temperaturer og flere perioder med mye nedbør på kort tid bidrar til blant annet økt fare for flom. Det er tatt hensyn til dette i vedlagte hydrologirapport. For at planforslaget ikke skal medføre økt fare for flom må man ta hensyn til endringer i klimaet når man planlegger overvannshåndteringen for området.

Myrene fungerer som et karbonlager som bidrar til å redusere klimagasser i atmosfæren, noe som er et viktig bidrag for å unngå uønskede klimaendringer. De reduserer også flom ved at de tar opp og holder på vannet. I og med at deler av myrene går tapt får vi et mindre bidrag til å unngå flom. Avbøtende tiltaket med bidrag til istandsetting av myr andre områder vil bidra til karbonlagring. Inngrep i myrene fører i seg selv til økt klimagassutslipp da deg frigjøres karbon.

#### Andre relevante ROS tema

Ingen.

### **8.12 Jordressurser/landbruk**

Planen medfører at areal med dyrkbar mark blir mindre. Dette fører til at landbruket kan bli i mindre stand til å produsere, altså fører det til mindre grad av lokal matproduksjon og dermed dårligere evne til selvberging.

### **8.13 Teknisk infrastruktur**

Elektriske anlegg og høyspent – ingen store konsekvenser, men flere abonnenter og økt forbruk av strøm.

Flere abonnenter og økt forbruk av vann, men ingen store endringer.

Avløpsløsning for IND2 må etableres.

### **8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Økte skatteinntekter som følge av større industriell aktivitet og eiendomsskatt. Det kan også føre til økte skatteinntekter dersom antall ansatte økes og de ansatte er innbygger i kommunen. Flere abonnenter på vannledningsnettet gir økte inntekter.

### 8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Generelt er det positivt for næringsinteressene at det etableres industriområder. Blant annet bidrar det og stimulerer til aktivitet, eksempelvis gir det industrien en plass å etablere seg på. Når det gjelder landbruksnæringen vil det ha litt negative virkninger som nevnt i punkt 8.12 ovenfor.

### 8.16 Interessemotsetninger

Ut over det som framkommer av innspillene til oppstartsmeldingen, er det ingen spesielle interessemotsetninger som planforslaget må ta hensyn til. Innspill til oppstartsmeldingen er beskrevet og behandlet i kapittel 9 nedenfor.

### 8.17 Avveining av virkninger

Planforslaget medfører økt næringsaktivitet og verdiskapning uten at det får vesentlige konsekvenser for natur og miljø. Det er hensiktsmessig at økt verdiskapning får skje på et område som allerede delvis er berørt. Dette både sett i forhold til utnyttelse av eksisterende infrastruktur og samlokalisering. Videre, i forhold til lokalisering, er vi i et område hvor det er relativt langt til boligbebyggelse, dermed unngås konflikter mellom industri og bolig. Samtidig er det korte avstander til utbyggingsområder og eksisterende bebyggelse som industrien på området kan forsyne og betjene.

## 9. Innkomne innspill

### 9.1 Merknader ved oppstart

#### 9.1.1 Merknader fra interessenter/instanser

##### 9.1.1.1 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 26.06.2024

Angående natur og miljø skriver de at dersom vassmiljøet blir påvirket, direkte eller indirekte, må kommunen sørge for at det blir tatt nødvendig hensyn til vassmiljø og miljømål. Nevner vannforskriften og vurderinger opp mot denne. Nevner vannforekomsten Moaelva bekkefelt som har moderat økologisk tilstand og nevner Moagrova som ligger i planområdet og har potensiale som anadrom strekning, det er planlagt utbedring av vandringshinder i denne bekken. Mener man bør vurdere å ta arealet sør for Moagrova ut av reguleringsområdet, eventuelt at man gjennom planen sikrer mot tiltak på sørsiden av bekken. De mener videre at reguleringen kan ha innvirkning på Sylte-/Moaelva sin nedre del. Dette vassdraget er et svært viktig anadromt vassdrag med god tilstand. De nevner at vassdraget i ubetydelig grad blir påvirket av eksisterende aktivitet på planområdet og mener at en utvidelse nordover trolig ikke vil ha innvirkning i vesentlig grad. De nevner at reguleringen griper inn i et myrområde som er viktige naturtyper med særpregede naturmangfold med viktige økologiske funksjonsområder for mange arter og at våtmarkene bidrar til å rense vann. Utfylling, veger og kanaler bidrar til drenering av myrområdene. Som avbøtende tiltak for dette mener de muligheter for restaurering av resterende del av myrområdet kan utgreies. Dette slik at det blir et mer sammenhengende myrområde ved å reversere kanaliseringen i området. Får da et funksjonelt

naturområde mellom industriområdet og Sylte-/Moaelva. Restaurering av myr er et prioritert satsingsområde.

Planen må legge til rette for god overvannshåndtering som hindrer avrenning med potensielt negativ påvirkning på vannmiljøet. Et godt fungerende våtmarksområde vil bidra positivt. En funksjonell vegetasjonssone mot Moagrova i sør må bevares. Dette gjelder også eventuelt inntil den nordligste kanalen i det utvidede planområdet. Viser til vannressursloven § 11 som har krav om naturlig vegetasjonssone mot vassdrag.

Angående samferdsel nevner de at byggegrense mot veg er 50 meter fra senterlinjen og at denne må vises i plankartet, i tillegg må den tallfestes i bestemmelsene til planen. Fylkesvegen har på strekningen holdningsklasse «meget streng». I forhold til trafiksikkerhet må planbeskrivelsen, så langt det er relevant, vurdere trafikkøkning, trafikkkløsninger for personbil, avfallshåndtering, varetransport, fergetrafikk, kollektivtrafikk, parkering, myke trafikanter (ferdsel og kryssing av fylkesvegen). Planbeskrivelsen må ta for seg planområdet og influensområdet: nåværende situasjon, planforslag, virkninger og eventuelle avbøtende tiltak og rekkefølgekrav. Tilkomst fra FV må følge håndbok fra Statens vegvesen, rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeiding/utbedring som første del av utbyggingen i området. Forventet trafikk i avkjørsel og andel store kjøretøy og hva som er dimensjonerende kjøretøy. Frisiktsoner må inkludere hele sonene i avkjørsler/kryss med FV. Sonene skal ha egne bestemmelser og tallfestes. Hensynsone for frisikt må ikke vises over vegareal. Fylkesvegens eiendomsområde må inkludere sikkerhetssone og erversareal (sikkerhetssone +2 meter målt fra vegkant). Viser til håndbok 101. Støy må bli vurdert i samsvar med T-1442 og planforslaget må inkludere støysoner, bestemmelser og eventuelt avbøtende tiltak.

#### Vår kommentar:

Den delen av Moagrova med sidekanter som omfattes av planavgrensningen er regulert til naturområder (grønnstruktur) N2 og N3 samt naturområde i sjø og vassdrag (Bruk og vern av sjø og vassdrag) NSVS. Disse formålene har som hensikt å ivareta Moagrova med sidekanter slik området framstår i dag. Det er altså ikke planlagt industriområde/utbygging på og ved området for Moagrova. Det er også brukt naturområde ved den nordligste kanalen i planområdet. Når det gjelder påvirkning på Moaelva er det riktig at den ikke er påvirket av dagens aktivitet. Det er lite sannsynlig at det blir påvirket av framtidig aktivitet, dette på grunn av avstanden og beskaffenheten på det området som ligger mellom elva og planlagt utvidet industriområde.

Angående myrområde så er det som nevnt i under punkt 5.6 ovenfor ikke registrert naturtyper med myr som også omfatter planområdet. Men planområdet ser ut til å dekke deler av et område som tidligere har vært myr. Dette er lett å se av historiske flyfoto. Avbøtende tiltak med tanke på tap av myr er beskrevet og vurdert under punkt 6.13 ovenfor.

Det er lagt inn byggegrense mot fylkesvegen med 50 meters avstand til senterlinjen, dette er også tallfestet i bestemmelsene. Bestemmelsene har også med at håndbok N100 skal følges når det gjelder avkjørselen fra fylkesvegen. Frisiktsone er vist og frisiktlinjene er tallfestet. Fylkesvegens eiendomsområde inkluderer sikkerhetssone og erversareal, disse er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal. Det er ikke gjort en egen støyberegning da planen ikke inneholder støyfølsom bebyggelse, den vil heller ikke påvirke støyfølsom bebyggelse da det er lang avstand til eksisterende boliger. Det er tatt med i bestemmelsene at krav vedrørende blant annet støy hjemlet i forurensningsloven med tilhørende forskrift gjelder.

#### 9.1.1.2 Statsforvalteren, datert 13.08.24

Naturmangfold og klima: området er kartlagt i henhold til miljødirektoratets instruks og i planområdet er det ikke funnet hverken truede, nær truede naturtyper eller andre naturtyper av nasjonal forvaltningsinteresse. Inntil planområdet er det funn av terrengdekkende myr som har dårlig tilstand, myrtypen er rødlistet som sårbar. De ubygde delene av planområdet består hovedsakelig av grøftet myr med spor av torvuttak. Selv om myren ikke er intakt vil det inneholde lager av karbon, planforslaget kan derfor føre til klimagassutslipp og redusere potensielt framtidig opptak av karbon. Viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging: «omdisponering og nedbygging av karbonrike areal blir så langt som mulig unngått...» For å redusere påvirkning, redusere klimagassutslipp tilråder de at utbyggingsarealet blir avsluttet på en måte som ikke drenerer ut myren. Det bør stilles krav om tetting av myr/grøfter langs myr. Nevner tiltak for terrengdekkende myr nord for planområdet og planforslagets eventuelle bidrag til å forbedre denne. Nevner også naturverdiene ved Moagrova. Planforslagets miljøpåvirkninger skal vises i planbeskrivelsen og avbøtende/kompenserende tiltak skal framgå. Utslipp fra arealbruksendringen må vises og vurdering etter naturmangfoldloven må med. Angående vassdrag og vannmiljø nevner de omtrent det samme som Møre og Romsdal fylkeskommune og konkluderer med at en bytter utbyggingsareal mot naturformål i og ved Moagrova i sør. Nevner at det skal gjøres en ROS analyse og henviser til veileder og sjekkliste. Gjør oppmerksom på statlige planretningslinjer og klimaprofil Møre og Romsdal. Nevner at det er viktig at ROS-analysen inkluderer en vurdering av hvilke effekter klimaendringene vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer og vurdering av konsekvenser for området og planlagte tiltak. Legge vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystem. Åpne vannveier, blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Løsninger som ikke er naturbaserte må begrunnes. Henviser til veileder fra miljødirektoratet ang klimaendringer og planer.

Vår kommentar: Det vises til vår kommentar under punkt 9.1.1.1.

#### 9.1.1.3 Statens Vegvesen, datert 09.08.2024

Planbeskrivelsen må omtale trafikksituasjonen, spesielt med tanke på trafikkkløsninger, avfallshåndtering, parkering, varetransport og eventuelle trafikksikkerhetstiltak. De forutsetter at vegnormalene legges til grunn for planlegging av avkjørsel fra fv. 64 og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Vår kommentar:

Avkjørselen er på plankartet utformet i henhold til dimensjonerende kjøretøy (vogntog) og håndbok N100, rekkefølgebestemmelser er satt. Parkering kan skje både på industriområdene og på felles parkeringsplasser. Løsning for varetransport og avfallshåndtering må løses på hvert delområde/tomt avhengig av hva som er mest hensiktsmessig for hvert foretak.

9.1.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 09.08.24

Tar opp temaet flom, erosjon og overvann. Moagrova er vist med potensiell fare for flom i NVE atlas. Planarbeidet må avklare om det er reell fare for flom med dokumentasjon på at sikkerheten er ivaretatt i henhold til kravene TEK17. Fareområdet må reguleres med hensynsone flomfare H320 med tilhørende bestemmelser. Eventuelle sikringstiltak eller restriksjoner må dette inngå i planen. I reguleringsplan for Molde og Hustadvika rideklubb langs samme vassdrag er det gjort vurderinger som kan være til nytte. Anbefaler at det utarbeides en egen plan for overvannshåndtering for området.

Vår kommentar: Se vedlagte hydrologirapport med flomsonekart fra Sweco, faresone angående flom er lagt inn i plankartet og det er gitt bestemmelser til sonen. Planen medfører ikke mer avrenning til Moagrova enn eksisterende situasjon. Overvann: De områdene som ligger på andre siden av fylkesvegen er med tanke på avrenning avskjært fra planområdet hovedsakelig ved fylkesvegen. Overvannet er ført gjennom fylkesvegen og i åpen bekk blant annet nord i planområdet. Håndtering av overvann fra utvidet område vil måtte håndteres i myrområde / bekker som fører til Moaelva vest for industriområdet. Se punkt 6.12 ovenfor.

9.1.1.5 Mattilsynet, datert 19.07.2024

De nevner og drikkevann og slokkevann og at Sylteosen vassverk har anlegg i området og at det må undersøkes at deres leveringssikkerhet og vannkvalitet ikke blir berørt av planen.

Vår kommentar: Sylteosen vassverks anlegg påvirkes ikke av planen. Det er bekreftet drikkevann og slokkevann fra kommunen.

9.1.1.6 Elinett, datert 03.07.24

Generell orientering angående deres anlegg i område, eventuell nødvendig flytting/omlegging og anleggsbidrag. De prosjekterer anleggsløsning.

Vår kommentar: Ingen kommentar.

### 9.1.2 Merknader fra naboer

- 9.1.2.1 Trond Kroknes og Ingunn Anita Bullgård, grunneiere GID 56/13, datert 05.07.2024  
De er eier av teig som ligger inntil den sørligste delen av planområdet og har bekymringer og ønsker vedrørende adkomstveier og tilgjengelighet. Nevner at adkomster og veier som fører til deres eiendom nå vil bli liggende inne i det foreslåtte industriområdet og at det er bekymret for hvordan adkomsten blir påvirket. De skriver videre at de ønsker å sikre at adkomsten til deres eiendom forblir åpen og tilgjengelig til enhver tid uten hinder eller restriksjoner som kan påvirke deres drift og bruk av eiendommen. De har lagt ved utklipp med påtegninger som viser hvor adkomster til GID 56/13 er.

#### Vår kommentar:

Når det gjelder direkte adkomst fra fylkesvegen til GID 56/13 (over 56/18) ser vi at denne ligger innenfor planområdet. I planen har området fått arealformål annen veggrunn grøntareal (o\_AVG) som er fylkesvegens sideareal/ervervsareal. Planen har ikke til hensikt å endre adkomster for nevnte teig. Selve teigen som Kroknes og Bullgård eier kommer utenfor planområdet.

Når det gjelder adkomst til eller via GID 56/18 over GID 56/10 så er det ikke planlagt å endre det aktuelle området. Området hvor landbrukstilkomsten er, har i planforslaget fått formålet naturformål (N) under Landbruks-, natur og friluftsområder. Område N har fått egne bestemmelser som blant annet sier at det skal være mulig å benytte eksisterende landbrukstilkomst.

- 9.1.2.2 Odd Herbjørn Trætnes, grunneier GID 56/18 datert 08.07.2024

Nevner at han blir direkte berørt dersom området langs Moagrova inngår i planen og at tilkomst til GID 56/18 må ivaretas. Videre nevner han at eventuell aktivering av det areal som tilhører han eventuelt må kompenseres etter avtale.

#### Vår kommentar:

Det vises til løsning beskrevet for grunneiere av 56/13 i punkt 9.1.2.1 ovenfor. Ut fra merknaden fra Kroknes og Bullgård ser det ut som om de har en felles avkjørsel. I tillegg er den delen av hans teig, Moagrova med sidekanter, omfattet av planavgrensningen. For dette området er det valgt formålene naturområder (grønnstruktur) N2 og N3 samt naturområde i sjø og vassdrag (Bruk og vern av sjø og vassdrag) NSVS. Disse formålene har som hensikt å ivareta Moagrova med sidekanter slik området framstår i dag. Det er altså ikke planlagt industriområde/utbygging på hans teig.

## 9.2 Merknader ved offentlig ettersyn

## **10. Avsluttende kommentarer**

Hensikten med planforslaget er hovedsakelig at JaTre AS skal ha mulighet for å utvide sin virksomhet for å imøtekomme behov og krav i markedet for trekonstruksjoner og bygningselementer i tre. En slik utvidelse vil bidra til næringsutvikling og verdiskapning. Dette samtidig med at man benytter seg av kapasitetene som ligger i allerede utbygd infrastruktur. Det er en relativt liten oppgradering/utvidelse av infrastrukturen som skal til for å videreutvikle industriområdet. Dette gjelder også for det nordligste industriområdet i planen, IND2. Dette området har en annen hjemmelshaver og per i dag er det tenkt at andre foretak enn JaTre AS kan etablere seg her. Det er ingen konkrete planer, men både utleie og salg av de tre tomtene på IND2 kan være aktuelt.

En gjennomføring av planen vil planmessig tilbakeføre Moagrova til naturformål, dette i planens utstrekning. I gjeldende reguleringsplan er deler av Moagrova regulert til industriområde.

Beliggenheten er god sett i forhold til at det er korte avstander til aktuelle utbyggingsområder både i kommunen og nabokommunene. Samtidig er det lite bebyggelse i nærheten, noe som gjør at det er mindre sannsynlighet for at det oppstår konflikter.

## **11. Vedlegg til planbeskrivelsen**

I denne beskrivelsen er det henvist til to dokumenter utarbeidet av Sweco Norge AS, disse er:

- Hydrologirapport med tilhørende flomsonekart, datert 21.02.2025.
- Vurdering av naturmangfold, datert 13.05.2025.

Begge dokumentene er merket med prosjekt nr 10246216