



## Røyrvik kommune

# Reguleringsplan for Storhaugen

## Endringsbeskrivelse

Fig. 0 Omriss planområde



PlanID 1985001

	Dato	Revisjonsdato:
Dato beskrivelse:	08.03.2024	
Dato plankart:	08.03.2024	
Dato planbestemmelser:	08.03.2024	



## Innhold

---

Innhold .....	2
1. Sammendrag .....	4
1.1. Planens hensikt .....	4
1.2. Kontaktinfo.....	4
1.3. Planbehandling.....	4
2. Lovverk .....	4
2.1. Plan- og bygningsloven .....	4
3. Dagens situasjon .....	5
3.1. Reguleringsplan.....	5
3.1.1. Reguleringsplankart (eksisterende).....	5
3.1.2 Reguleringsbestemmelser (eksisterende).....	6
3.2 Naboer og rettighetshavere .....	7
3.3 Bruk av området.....	8
3.4 Topografi (states kartverk):.....	9
3.5 Natur (gislink) .....	10
3.6 Grunnforhold (gislink.no) .....	10
3.7 Fauna (gislink).....	11
3.8 Friluftsliv (gislink).....	11
3.9 Kulturminner (gislink).....	11
3.10 Reindrift (gislink). .....	11
4. Plan for området. ....	12
4.1 Reguleringsplankart.....	12
4. Endringer på plan .....	12
1. Plangrense .....	12
2. Vei-formål .....	12
3. Sikttekant i kryssområdet privat vei – fylkesvei .....	13
4. Byggeområdet- Boliger/hytter.....	13
5. Byggeområdet- annen næring.....	13
6. Trafo.....	13
7. Friområde .....	13
8. Landbruksområde.....	13
9. Transformator (EA) .....	14
10. Avløpsanlegg (AV) .....	14
11. Teknisk infrastruktur .....	14



12.	Reguleringsbestemmelser.....	14
13.	Vann og avløp.....	15
5.	Forhold til lovverk .....	16



## 1. Sammendrag

---

### 1.1. Planens hensikt

Grunneierne Liv og Vidar Tømmermo-Reitan har fått forespørsel om areal for etablering av datalagringsenhet. Området er i dag regulert til «Industri». For å få tillatelse til etableringen må området være regulert til «Annen Næring». Etter avtale med kommunen vil dette kunne bli behandlet som en mindre endring. Firma Ing. Jorleif Lian AS har fått i oppdrag av Exanorth å få dette på plass. Saksbehandler hos Ing. Jorleif Lian AS er Jorleif Lian.

### 1.2. Kontaktinfo

Planansvarlig: Ing. Jorleif Lian as v/Jorleif Lian – Epost: [jorleif.lian@lianas.no](mailto:jorleif.lian@lianas.no)

Tiltakshaver: Exanorth v/Frank A. Aadnesvik – Epost: [faadnevik@gmail.com](mailto:faadnevik@gmail.com)

Grunneier: Liv og Vidar Tømmermo-Reitan – Epost: [livogvidar@outlook.com](mailto:livogvidar@outlook.com)

Røyrvik kommune: Odin Magnus Johnson – Epost: [odin.magnus.johnson@grong.kommune.no](mailto:odin.magnus.johnson@grong.kommune.no)

### 1.3. Planbehandling

Planen søkes behandlet som:

**«Reguleringsendring etter forenklet prosess».**

Kriterier for denne prosessen er at planen:

I liten grad vil påvirke gjennomføringen av resten av planen.

Ikke går utover hoveddrammene i planen.

Heller ikke berører hensyn til viktig natur- og friluftsområder

## 2. Lovverk

---

### 2.1. Plan- og bygningsloven

#### § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.



## 3. Dagens situasjon

### 3.1. Reguleringsplan

#### 3.1.1. Reguleringsplankart (eksisterende)

Eksisterende reguleringsplan er fra 1985 og består av plankart og bestemmelser.

Området er regulert til følgende:

Byggeområder.

- Bolig
- Utleiehytter
- Forretning/kontor mv
- Industri

Landbruksområdet

- Jordbruk/skogbruk

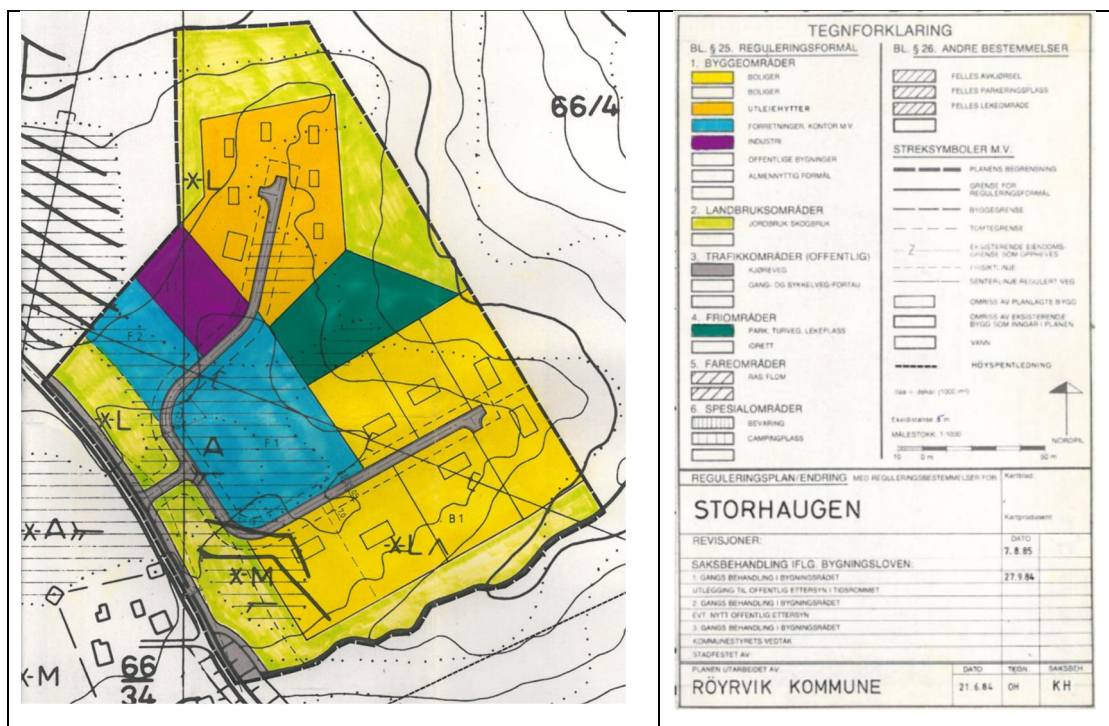
Trafikkområder

- Kjørevei

Frrområder

- Park, turveg, lekeplass

Fig 3.1.1 Eksisterende reguleringsplankart.







### 3.1.2 Reguleringsbestemmelser (eksisterende)



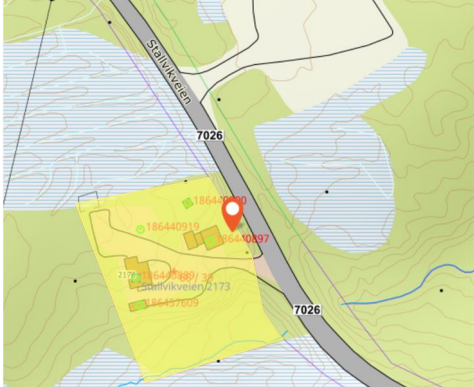
Planbestemmelser er og fra 1985 og er enkle bestemmelser som ikke er i tråd med dagens standard.

Fig 3.1.2 Eksisterende planbestemmelser

<p><u>Reguleringsbestemmelser.</u></p> <p>Røyrvik kommune. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Storhaugen.</p> <p>Planen er sist revidert 07.08.1985.</p> <p>Reguleringsplanen er vedtatt i kommunestyret den.....</p> <p>§ 1. De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.</p> <p>§ 2. Området reguleres for følgende formål: Boligområde, område for utleiehytter, forretningsområde, industriområde, friområde, trafikkområde og jord-, skog- og naturområde.</p> <p>§ 3. I boligområdet skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak. Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bygninger kan oppføres i inntil 2. etasjer. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.</p> <p>§ 4. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses med hensyn til materialvalg og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.</p> <p>§ 5. I området for utleiehytter skal det oppføres utleiehytter med eventuelle fellesanlegg. Bebyggelsen skal oppføres som tun/gruppebebyggelse. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til takform, materialbruk og farge.</p>	<p>§ 6. I området satt av til industri skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.</p> <p>§ 7. I området for forretninger skal oppføres flerbrukshus, og eventuell forretningsbebyggelse som bensinstasjon med lignende. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.</p> <p>§ 8. I trafikkområde skal det anlegges kjøreveg og adkomst. I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.</p> <p>§ 9. Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.</p> <p>§ 10. Høyspentlinjen som går gjennom området forutsettes flyttet.</p> <p>§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet.</p> <p style="text-align: right;">7700 STEINKJER, 27. januar 1986. Fylkesmannen i Nord-Trendelag</p>
--	--



### 3.2 Naboer og rettighetshavere

Gårds-/bruksnummer ; rettighetshavere	Eiendomskart
66/63  Liv S. Tømmermo-Reitan  Vidar Tømmermo-Reintan	
66/4  Liv S. Tømmermo-Reitan  Vidar Tømmermo-Reintan	
66/39  Anders Anta Joma	



### 3.3 Bruk av området.

Området er ikke utbygd, men det er etablert avkjørsel fra fylkesvei og opparbeidet en lagerplass som brukes til bl.a. vedproduksjon.

I sør-vest er den en enebolig på motsatt side av fylkesveien i forhold til det regulerte området.

I nord ligger høyspentlinjer som grenser inntil planområdet.

Fig 3.3 Ortofoto planområdet.



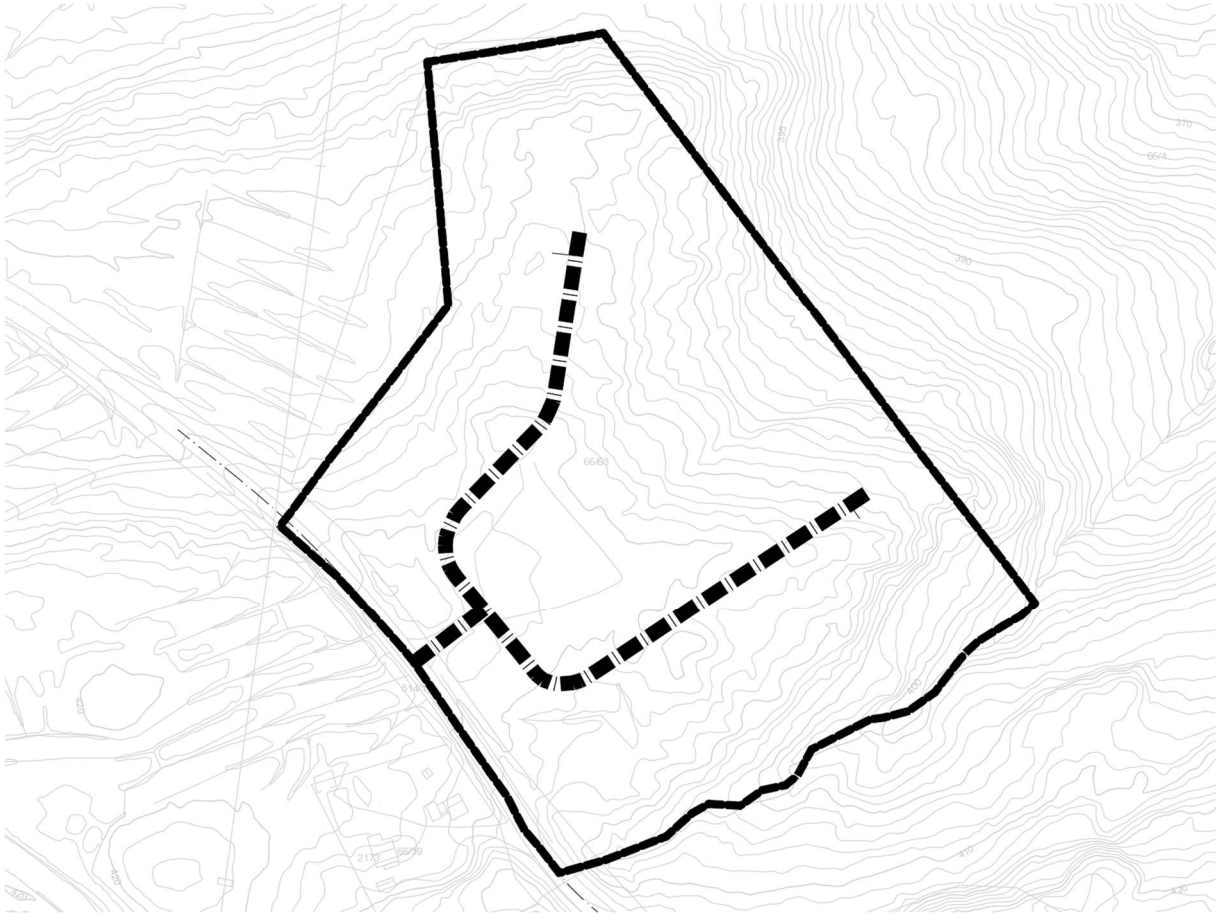




### 3.4 Topografi (states kartverk):

Området har flate partier i området som i dag er brukt til lagerplass. Regulert vei er lagt på høydedrag, Det skrår ned på begge sider av de to veiarmene.

Fig 3.4 Kart med koter og senter vei.



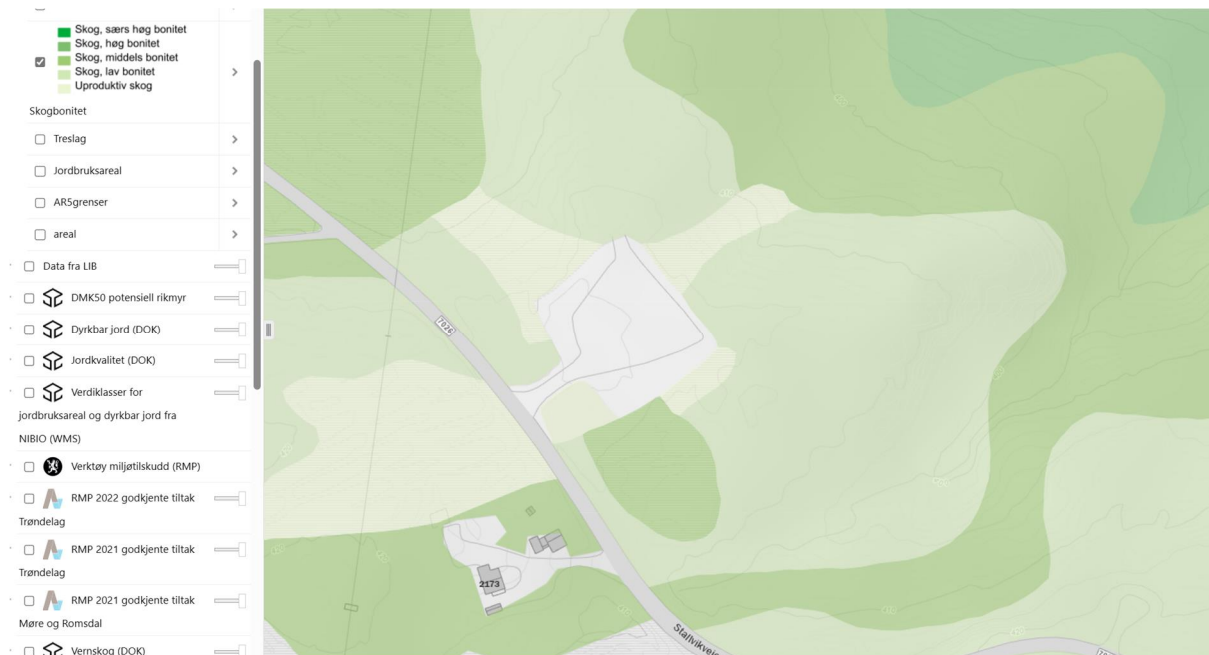


### 3.5 Natur (gislink)

#### Skogbruk.

Området er delvis uthugd og delvis bevest med noe skog. Skogen består av 2 mindre områdene med middels bonitet. Resterende området lauv og uproduktiv skogsområde.

Fig. 3.5a Bonitetskart

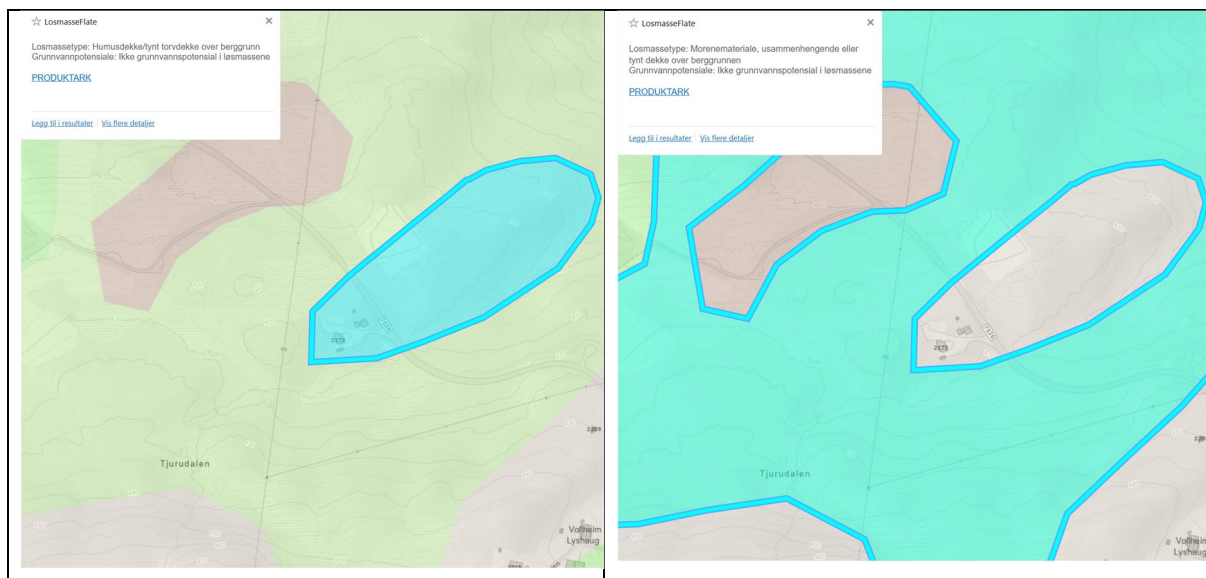


### 3.6 Grunnforhold (gislink.no)

Området er stort sett dekt av usammenhengende eller tynt dekke av morenematerialer over berggrunn.

Området for boligbebyggelse er det ett tynt dekke med humus over berg. Området er over marin grense. Det er dermed trygg byggegrunn.

Fig 3.6a Grunnforhold – (Gislink)





### 3.7 Fauna (gislink)

Søk i Gislink har ikke gitt funn truede arter eller arter av stor forvaltningsinteresse i eller i umiddelbar nærhet til området. Planområdet er i utkanten på et større yngleområde for storfugl. Storfugl er ikke en prioritert art og er ikke rødlistet. Planområdet grenser til leveområde for bever. Bever er ikke en prioritert art og er ikke rødlistet.

### 3.8 Friluftsliv (gislink)

Planen ligger inne på et området som er registrert som friluftslivsområde. Beskrivelse: Områder uten tilrettelegging finnes i hele kommunen og er tilgjengelig fra alle veier til alle årstider. Planområdet er 1,5 km unna det svært viktige naturreservatet ved Stallvikelva. Beskrivelse: Myrområde som ble benyttet til slått. Det er ei merket fotrute til Skorovassklumpen som starter 300 m fra planområdet.

### 3.9 Kulturminner (gislink).

Søk i Gislink har ikke gitt funn forminner i eller i middelbar nærhet til området.

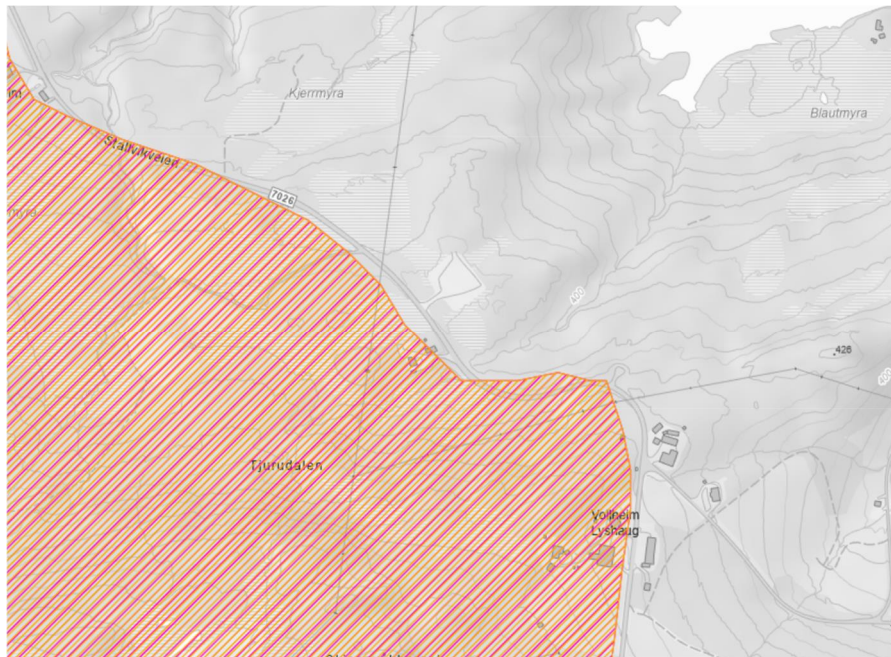
Det påviser likevel ett ansvar for stans i arbeid og varslingsplikt til fylkesarkeologen og sametinget ved funn som kan være vernet etter lov om kulturminner.

### 3.10 Reindrif (gislink).

Det er ikke registrert flyttelei, trekklei eller oppsamlingsområdet i eller i umiddelbar nærhet til området.

På vestsiden av fylkesvei er det registrert områder som høst og høst-vinterbeite området. Nærmeste flyttelei er 750 m i sør-vest.

Fig 3.10 Reinbeitekart





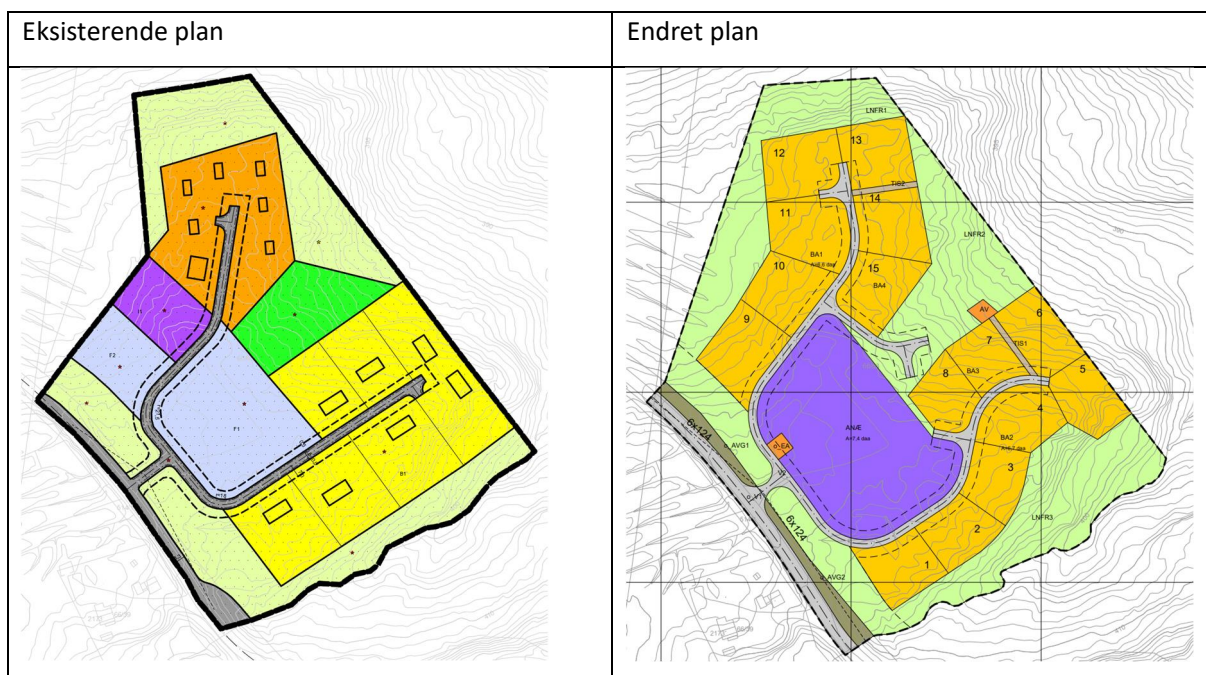


## 4. Plan for området.

### 4.1 Reguleringsplankart

Det er utarbeidet en endret plan for området. Planen tar utgangspunkt i eksisterende plan og går ikke utover hoveddrammene i planen. Endring som er foretatt gjør at veier og tomter er bedre tilpasset terrenget samt at det åpner for etablering av datalagringsenhet på området regulert til «annen næring».

Fig 4.1 Reguleringsplan-endret.



## 4. Endringer på plan

### 1. Plangrense

Planens yttergrense er justert iht. avgrensing på avgrensing på oppmålt eiendom for planen. I tillegg er planens grense tilpasset veiens plassering i tråd med kartverk fra Statens kartverk.

### 2. Vei-formål

Fylkesvei

Plassering av vei er justert for å være i tråd med faktisk plassering. Det er lagt inn området for « annet veiformål » fra « vei-formål » og til eiendomsgrense for planområdet.

Vei-formål-privat vei.

Privat vei i området er justert for bedre tilpassing til terrenget noe som gir bedre ankomst til all hytte og boligtomtene i området og flyttet nærmere fylkesveien for å gi bedre plass på området regulert til næring.





Det er 2 snuhammere i opprinnelig plan. Disse er relativ små og ser ut til å være tilpasset personbil. Snuhammere i justert plan er flyttet for bedre tilpassing til terrenget samt at de nå er dimensjonert for lastebil.

### 3. Siktretkant i kryssområdet privat vei – fylkesvei

Siktretkant mot fylkesvei er justert til 6\*124m som er i tråd med dagens standard.

Grunnlag for dimensjonering er (Grunnlag for ÅDT er oppgitt å være telling og skjønn):

- fartsgrenser i området langs fylkesvei er 80 km/t,
- ÅDT på 52 biler med 19% lange kjøretøy.

Det er innlagt byggegrense mot fylkesvei på 30m.

### 4. Byggeområdet- Boliger/hytter.

De to områdene er justert i tråd med ny veiføring som gir bedre adkomst til tomtene. Tomtene i sør/øst er i nedskalert til 1 daa noe som har økt antall tomter fra 7 til 8.

Området i nord/vest er oppdelt i tomter og gir plass til 7 hyttetomter.

Tomte-reserve er på totalt 15 tomter i området. Det er ikke noe bygge-press i området og det er like sannsynlig at tomtene selges som hyttetomter og boligtomter. Det åpnes derfor for bygging av både bolighus og hytter på alle tomtene.

### 5. Byggeområdet- annen næring.

*Området er regulert til å dekke opprinnelig intensjon med planen som lett industri og håndverksbedrifter. Årsak til endring av denne planen er ønske om å etablere ett datalagringscenter i området. Det er nå åpnet for dette i planene.*

### 6. Trafo

*Det er innregulert området for trafo som skal dekke strøm til all bebyggelse og næringsvirksomhet innen planområdet.*

### 7. Friområde

Friområdet er bevart som ett området for sport og lek. For å sikre adkomst til området er det innregulert parseller for adkomst mellom byggeområdet bolig/hytter og Annen næring.

Området er justert noe ned i størrelse da en ikke så hensikt med å ha en trekant ned mot tomt 6 da en likevel kan ferdes i området regulert til landbruk.

Det åpnes for bebyggelse i område som naturlig hører inn området som friområdet. Dette være seg gapahuker, lekestativer, belysning, planering av terreng for etablering av sittegrupper, sandkasse mv.

### 8. Landbruksområde.

Arealer som ikke er regulert til noe annet er regulert til landbruksområdet.



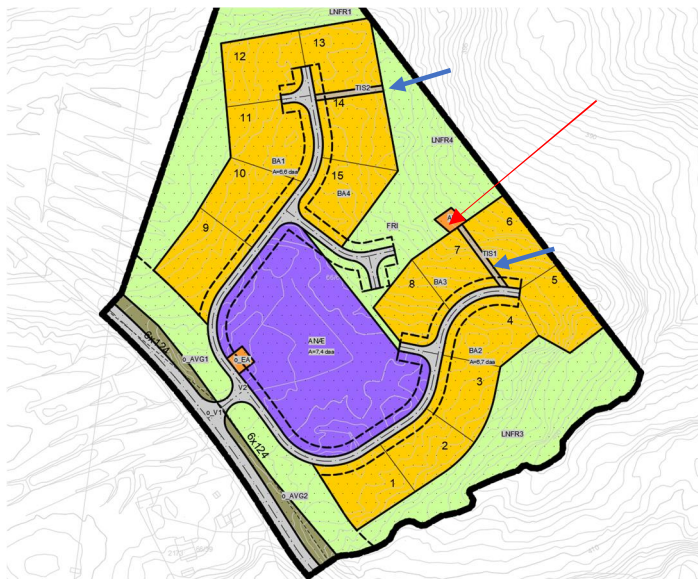
## 9. Transformator (EA)

Det er satt av plass transformator

## 10. Avløpsanlegg (AV)

Det er satt av plass til septiktank og ev. pumpestasjon i planen. (Rød pil i fig. 12) I tillegg er det satt av plass til avløpsledninger i områdene TIS1 og TIS2. (Se korte blå piler) Det er tegnet inn vei for septik-bil med avstand fra oppstillingsplass til slamavskiller på maks 30 m.

Fig. 10 Regulert område for avløpsanlegg



## 11. Teknisk infrastruktur

Det er her satt av plass til avløpsledninger. Øvrige traseer vil gå mest mulig i og ved vei.

## 12. Reguleringsbestemmelser

Det er med utgangspunkt i eldre planbestemmelse utarbeidet nye bestemmelser som er med i tråd med dagens krav til bestemmelser. Planendringer er innarbeidet i de nye bestemmelsene.

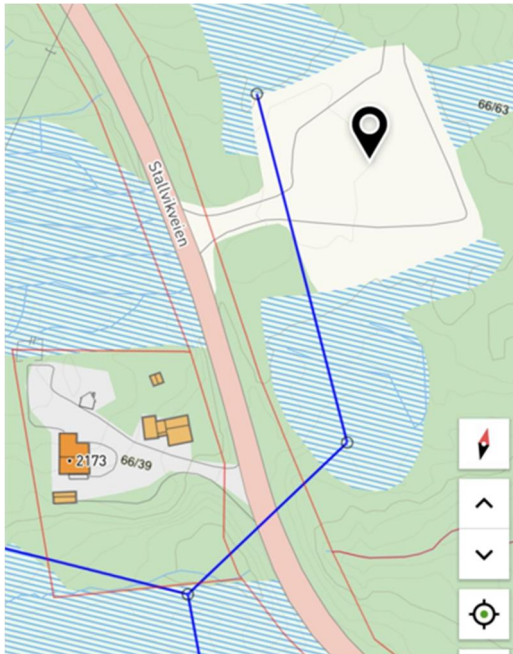


## 13. Vann og avløp

### Vann

Det ligger 110 mm kommunal vannledning fram til området. Ledningene ender i brannkum på området. Se kart nedenfor.

Fig. 13 Vannledning til området



### Avløp

Det er flere mulige løsninger for å få på plass avløpsløsning for feltet. For et toalett som bare skal betjene datalagringsbedriften er det tilstrekkelig med en lukket septiktank som tømmes ved behov. Det er ikke faste arbeidsplasser ved datalagringsenheten. Avløp kan også kobles på avløp som ev. er til hele hyttefeltet/boligfeltet.

Feltet for fritidsboliger/boliger har flere mulig avløpsløsninger. Den billigste løsningen er å koble seg på kommunal avløpsledning som ligger fram til Stallvikveien 2204 i sør. Ledningslengden til Stallvikveien blir ca 460 m. Kloakk eller overløpsvann må pumpes denne strekningen. På anlegget som går nedover til Stallvika er det allerede etablert slamavskiller med overløp som ligger langt ut i Tunnsjøen.

Alternativt kan det etableres slamavskiller med infiltrasjonen i grunnen ved Nyheim i nord-vest. Her er det tykk morene som kan være godt egnet for infiltrasjon av overløpsvann. Pumpeledningen for overløpsvann blir ca 600 m lang. Det må gjøres nærmere vurderinger av morenen for å være sikker på at dette er et alternativt. Rense-effekten kan være svært god med slike løsninger.

Et siste alternativ er septik-tank med biologisk renseanlegg for overløpsvannet. Overløpsvannet vil trolig være rent nok til å slippe rett ut i nærmeste bekk.

Avløpsløsningen må prosjekteres og kostnadsberegnes. Avsatt plass til septiktank med vei for pumpebil gir ikke begrensninger på valg av løsning.

### Krav til rensing



Krav til rensing ved en mindre følsom resipient er iht. miljødirektoratet en reduksjon i suspendert stoff (SS) med 20 % eller en utløpskonsentrasjon på maks 180 mg/l SS. Dette kravet innfris med en vanlig slamavskiller. Disse tar ut 30-60% av suspendert stoff. **Dette er aktuelt bare på gode sjøresipienter.** (Ref Nibio : VA/Miljø-blad nr. 48 Slamavskiller).

I normale områder og følsomme områder kreves 60-90% reduksjon på fosfor og 70-90% reduksjon på BOF<sub>5</sub> avhengig av om det er ingen spesielle hensyn, eutrofiering eller brukerinteresser. Ferskvannsføremønstre i Norge er klassifisert som normale områder om de ikke er klassifisert som følsomme. Tunnsjøen er en stor innsjø og sannsynligvis klassifisert som normale områder. **Kravet vil da være 60% på fosfor og 70% på BOF<sub>5</sub>.**

Slamavskiller kan etterfølges av en sandfiltergrøft.

En godt prosjektert, utført og vedlikeholdt sandfiltergrøft vil rense 90% BOF<sub>5</sub> og 10-80% fosfor. (ref Bioforsk tema Vol. 2 nr 28. 2007). Ut fra temablad blir et slikt anlegg så stort at det ikke er realistisk når det skal betjene 15 fritidsboliger/boliger. Det utelukker sannsynligvis bruk av sandfiltergrøft.

## 5. Forhold til lovverk

---

Kap. 2.1 referer Plan og bygningsloven. Her der det tre krav som skal innfris for at vedtak om endring skal kunne delegeres fra kommunestyret og dermed ha en enklere behandling.

1. Endring må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.  
Her er det i eksisterende plan langt opp til en kombinasjon av hytter, boliger, næring og industri. Planen endres slik at det i realiteten blir industristøy i 7 år mens datasenteret driver. Etter dette blir det ikke støyende industri på området. Planen for øvrig blir her etablering av bebyggelse. Det forventes at etablering av bebyggelse blir lettere ved endringen både på grunn av økonomiske fordeler og endring fra formål «Industri» til formål «Annen næring» som forutsettes mindre støyende virksomhet.
2. Hoveddammene for planen er endret med noen kvadratmeter i mot nord-vest for å få planen til å sammenfalle med utskilt eiendom. Arealet øker med 3 daa. Gammel plan har et areal på ca. 43 daa. Endringen er ikke vesentlig for planen. Formål for nytt areal er ikke endret fra formål i kommuneplan. Det er fortsatt LNFR (Landbruk).
3. Planen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Støy fra kjøling av data-anlegget vil påvirke nærområdet. 112 daa vil være innenfor gul støysone med støynivå beregnet som  $L_{den} > 50$  dB(A). Dette tilsvarer direktestøy på 43 dB(A). Det er på nivå med viftestøy fra en datamaskin som står i nærheten. Dette vil ikke være over støynivået man kunne forvente med den gamle planen som hadde industriformål. Hørbar støy på nivå med rasling i lauvet kan merkes 500 m unna i åpent terreng.