



# Heim kommune

## Kommuneplanens arealdel 2022-2034

### Planbeskrivelse



# Behandling i Heim kommune

| <b>Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen</b> | <b>Møtedato</b>         | <b>Utvalgssak</b> |
|--|-------------------------|-------------------|
| Varsel om oppstart   | 01.03.2022              |                   |
| Førstegangsbehandling Formannskapet                        | 07.11.2022              | 112/22            |
| Førstegangsbehandling Kommunestyret                        | 17.11.2022              | 78/22             |
| Offentlig ettersyn   | 23.11.2022 – 05.01.2023 |                   |

Sist revidert: 21.11.2022



## Innhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Innledning</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>Om Heim kommune</b> .....                                      | <b>1</b>  |
| <b>Bakgrunn og premisser for planarbeidet</b> .....               | <b>1</b>  |
| Innspill .....  | 2         |
| FNs bærekraftsmål.....  | 2         |
| <b>Om planforslaget</b> .....                                     | <b>2</b>  |
| Dokumenter .....  | 2         |
| Forholdet til eksisterende planer .....                           | 3         |
| Konsekvensutredning og ROS-analyse av innspill og endringer ..... | 3         |
| Matjord.....  | 5         |
| Spredt bebyggelse .....   | 5         |
| Livsstilseiendom .....  | 6         |
| Strandsone.....   | 6         |
| Hensynssoner, sikringssoner og faresoner.....                     | 6         |
| <b>Områder for bebyggelse og anlegg</b> .....                     | <b>7</b>  |
| Arealregnskap bebyggelse og anlegg .....                          | 7         |
| Boligbebyggelse.....  | 8         |
| Fritidsbebyggelse.....  | 9         |
| Næringsvirksomhet.....  | 10        |
| Fritids- og turismeformål.....                                    | 12        |
| Annen bebyggelse og anlegg (naust og småbåthavner) .....          | 14        |
| <b>Sjøområder</b> .....   | <b>14</b> |
| Arealregnskap sjøområder .....                                    | 14        |
| <b>Samlet vurdering av konsekvenser</b> .....                     | <b>15</b> |
| Landbruk.....   | 15        |
| Naturmangfold.....  | 16        |
| Klima og miljø .....  | 16        |
| Kulturminner og kulturmiljø .....                                 | 16        |
| Trafikksikkerhet.....   | 16        |
| Barn og unge.....   | 17        |
| Friluftsliv.....  | 17        |
| Vann og avløp.....  | 17        |
| Samferdsel.....   | 17        |
| Strandsone.....   | 17        |
| Samfunnsikkerhet .....  | 18        |
| <b>Styrende dokumenter og planer</b> .....                        | <b>19</b> |





|  |    |
|--|----|
| Regionale planer og strategier .....           | 19 |
| Statlige retningslinjer og forventninger ..... | 19 |
| Veiledere .....                                | 19 |



## Innledning

Kommuneplanen er kommunens øverste styringsdokument, og består av to deler: En samfunnsdel og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel definerer mål og strategier for den langsiktige utviklingen i kommunen, og gir føringer for politiske satsningsområder. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i Heim kommunestyre den 27.01.2022, sak 1/22.

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom føringene i samfunnsdelen og arealbruk. Arealdelen er juridisk bindende og skal fungere som et sentralt verktøy for å oppnå målene i samfunnsdelen.

Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen for Heim kommune. Blant annet innebærer dette hvor kommunen ønsker boliger, fritidsboliger og næringsvirksomhet. Kommuneplanens arealdel dekker hele kommunen, både sjø- og landområder. Planen angir rammer og betingelser for hvordan fremtidige tiltak og arealbruk utformes, i tillegg til å beskrive viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av de ulike arealene.

## Om Heim kommune

Heim kommune ble etablert 1. januar 2020 ved sammenslåing av Hemne, Halså og deler av Snillfjord kommune. Ved andre kvartal 2022 hadde kommunen ca. 5 900 innbyggere. Kommunen har et landareal på ca. 1 000 km<sup>2</sup> og en langstrakt kystlinje, med et variert næringsliv. Den største arbeidsplassen er Wacker Holla Metall som produserer silisiummetall. Andre viktige næringer for kommunen er landbruk, skipsindustri, akvakultur, trevareproduksjon, transport og service, et variert handelsliv og flere små reiselivsaktører.

## Bakgrunn og premisser for planarbeidet

Heim kommune varslet oppstart av planarbeid for kommuneplanens arealdel (KPA) den 24.02.22. I løpet av innspillperioden ble det gjennomført sju grendemøter i ulike deler av kommunen. Her ble intensjon og planprosess fremlagt, samt at publikum kunne komme med sine tanker og innspill til kommuneplanens arealdel. I tillegg ble åpnet for digital innmelding av innspill direkte på kommunens hjemmeside, der innbyggerne kunne bruke en tilrettelagt kartløsning. Innbyggerne har også kunnet levere innspill gjennom ordinær postgang og elektroniske medier til kommunens postmottak. I forbindelse med folkemøtene fikk enkelte innbyggere bistand fra kommunens representanter til å legge inn sine innspill.

Etter innspillfasen har administrasjonen arbeidet på tvers mellom alle sektorer. Innenfor forvaltningsområdet har alle involverte fagfelt jobbet tett sammen med planforslaget. Det har i tillegg vært dialog med landbruksavdelingen hos Statsforvalteren rundt tema spredt bebyggelse og livsstilseiendommer.

Formannskapet i Heim kommune har vært styringsgruppe for kommuneplanprosessen. I møte 20.01.2020 ble det valgt 5 representanter som skulle være politisk arbeidsgruppe for planprosessene i Heim kommune. Disse har vært svært delaktige i utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel og nå senere arealdelen. Politisk arbeidsgruppe har gjennomført 10 møter i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det var denne gruppen som innstilte saken til formannskapet, som er planutvalg. Formannskapet har videre avgitt sin tilrådning til kommunestyret, som vil fatte endelig vedtak.



## Innspill

Kommunen har mottatt ca. 150 innspill fra privatpersoner, næringsaktører, foreninger, lag og organisasjoner. Innspillene har variert fra å gjelde nye utbyggingsområder, enkelttiltak og kraftproduksjon til videreføring av eksisterende planer. Enkelte av innspillene manglet en tolkbar beskrivelse eller plassering. På grunn av det store omfanget innspill er mangelfulle innspill ikke fulgt opp eller vurdert i planprosessen. I tillegg til innspill fra innbyggere har administrasjonen i samarbeid med politisk arbeidsgruppe foreslått om lag 100 endringer i kommuneplanen. Brorparten av disse gjelder tilbakeføring til LNF-formål for områder som i lengre tid har vært lagt ut til bebyggelse uten å bli realisert. Flesteparten av endringene som gjelder tilbakeføring til LNF-formål er ikke konsekvensutredet. Disse endringene finnes i eget vedlegg til kommuneplanen. Alle endringer som gjelder ny eller utvidet arealbruk til bebyggelse er vurdert og konsekvensutredet. Konsekvensutredningen i sin helhet finnes i eget vedlegg.

## FNs bærekraftsmål

I *Trøndelagsplanen 2019-2030* har fylkestinget vedtatt at FNs bærekraftsmål skal ligge som et premiss for sin regionale planstrategi og all videre planlegging. Dette er videre konkretisert i *Regional planstrategi for fylkestingsperioden 2020-2023* og *Regional plan for arealbruk i Trøndelag*, vedtatt av Trøndelag fylkeskommune i 2022.

Heim kommune har valgt ut et fremtidsrettet næringsliv, bærekraftige og aldersvennlige lokalsamfunn og det grønne skiftet som de tre hovedområdene vi skal satse sterkest på i kommuneplanen. Dette er områder hvor Heim har muligheten til å utmerke seg positivt, og som blir helt avgjørende for en bærekraftig distriktskommune i fremtiden. Heim har i dag mange lokalsamfunn med kommunal infrastruktur som tilrettelegger for videre vekst.

Et fremtidsrettet næringsliv skal redusere transportbehovet og utnytte kapasiteten i eksisterende infrastruktur i størst mulig grad. Nye næringsområder er foreslått i umiddelbar nærhet til eksisterende næringsområder, ny trasé for E39 og/eller sjøområder med mye skipstrafikk, fortrinnsvis langs Trondheimsleia. Heim kommune ønsker å opprettholde bærekraftige og aldersvennlige lokalsamfunn i alle deler av kommunen. Den største utfordringen kommunen står ovenfor er fraflytting fra grendene, som etter hvert fører til at flere gårdsbruk legges ned. Kommuneplanen legger opp til flere strategier som sammen vil gjøre det mulig å bosette seg rundt omkring i kommunen og opprettholde de levende bygdene vi har i dag.

## Om planforslaget

### Dokumenter

Planforslaget til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Heim kommune består av:

- Plankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning og ROS-analyse

I tillegg jobber kommunen med å utvikle temakart som hjelp til forvaltningen. Disse skal holdes oppdatert etter hvert som det utføres kartlegginger, undersøkelser og oppdagelser.

Temakartene skal omfatte:

- Bevaringsverdige naturmiljøer



- Inngrepsfrie naturområder
- Støysonekart
- Områder utsatt for flom og skred som følge av erosjon
- Områder hvor spredt bebyggelse kan tillates (veiledende)

## Forholdet til eksisterende planer

Heim kommune har mange reguleringsplaner som har ligget i flere tiår uten å bli realisert. I tidligere kommuneplaner og -delplaner har flere områder avsatt til bebyggelse i flere år, uten at det er utarbeidet reguleringsplan. Når kommunen setter av områder til bebyggelse er det en forutsetning at områdene blir utviklet.

Tilgjengelig bebyggelsesareal i gamle kommuneplaner er så stort at kommunen ikke ser det som hensiktsmessig å ta inn nye områder til bebyggelse uten å ta ut noen av de gamle. Heim kommune har gjennom kommuneplanprosessen hatt fokus på å prioritere bebyggelsesområder i de delene av kommunene der det er mest sannsynlig at planer kan bli realisert.

I tillegg til urealiserte reguleringsplaner, har kommunen også en rekke eldre reguleringsplaner som er fullt utbygd, ofte med bestemmelser som harmoniserer dårlig med dagens regelverk og behov. I forbindelse med kommuneplan er en rekke av disse reguleringsplanene foreslått tatt ut. Reguleringsplaner som ønskes videreført er vist i plankartet som detaljeringssoner. Kommunen vil parallelt med høringsprosessen for kommuneplanens arealdel, iverksette prosess med oppheving av mange av de eldre reguleringsplanene.

## Konsekvensutredning og ROS-analyse av innspill og endringer

Alle innspill og endringer som gjelder ny eller utvidet arealbruk til annet enn LNF-formål, eller andre formål som ikke åpner for bebyggelse, er utredet og vurdert opp mot flere variabler. Innspill som av politisk arbeidsgruppe ble foreslått avvist før konsekvensutredningen var fullført, er ikke fullt utredet. En generell ROS-analyse er også gjort for hvert enkelt innspill. Selve konsekvensutredningen er basert på en mal fra veileder *T-1493 Konsekvensutredninger – kommuneplanens arealdel*, utgitt av Miljøverndepartementet. Den generelle ROS-analysen knyttet til hvert enkelt innspill er basert på veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen*, utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Grunnet omfanget av innspill er det ikke gjort en grundig ROS-analyse. Heim kommune vil kreve en fullstendig ROS-analyse ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det samme gjelder der enkelttiltak oppføres i tråd med kommuneplanens bestemmelser. En beskrivelse av data og kriterier som er lagt til grunn for vurderingene i konsekvensutredningen, følger.

## Forurensning

Forurensning er i hovedsak vurdert gjennom fjernanalyse ved hjelp av ulike kartgrunnlag, eksisterende kunnskap om utslipp og andre registre knyttet til miljø og biologi. Miljøtilstand og egenskaper ved vassdrag og vann, naturtyper, infiltrasjonspotensial, historisk bruk og registrert grunnforurensning er vurdert for alle innspill.

## Støy

For støy er antatt støy generert av det nye tiltaket vurdert der dette kan påvirke omgivelsene. På samme måte er støysonekartene til Statens vegvesen, samt nærheten til vei eller støyende virksomhet/industri, vurdert for å finne ut om tiltaket blir påvirket av eksisterende omgivelser.



### Landbruk

AR5 og kart over dyrkbare areal fra NIBIO er brukt som grunnlag for å finne ut om tiltak vil påvirke dyrka eller dyrkbar jord, skog eller andre landbruksinteresser. Der jordbruksareal i AR5 blir påvirket er arealets faktiske verdi for jordbruket vurdert. For tiltak som vil påvirke skogsdrift er alternative plasseringer eller tiltak vurdert.

### Naturmangfold

Som del av konsekvensutredning for naturmangfold har kommunen gjennomført naturtypekartlegging i områder med mangelfullt kunnskapsgrunnlag. Basert på eksisterende og ny kunnskap er den negative konsekvensen på naturmangfoldet vurdert for hvert enkelt tiltak. Eksisterende kunnskap baserer seg både på ulike registre og lokal kunnskap i de forskjellige områdene i kommunen.

### Kulturminner og kulturmiljø

SEFRAK-registeret og Kulturminnesøk er brukt som databaser for å finne ut om tiltaket berører kjente kulturminner. Der tiltak ikke direkte berører kjente kulturminner, men kommer i nærheten av registrerte kulturminner, er dette hensyntatt i vurderingen.

### Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv

Alle innspill er vurdert opp mot påvirkningen på nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv. Kartlagte friluftsområder og tilgjengelig strandsone er tillagt stor verdi og bør ikke bygges ned. Der tiltak medfører vesentlige ulemper for nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv kommer dette frem av vurderingen.

### Transportbehov

Avstand til nærmeste bussholdeplass og tilgjengelig kollektivdekning er vurdert for innspill som gjelder boligområder. For alle innspill er behovet for personbiltransport vurdert. Trafikksikkerhet er også vurdert, alternative plasseringer av tiltak er foreslått der dette bedrer trafikksikkerheten.

### Teknisk infrastruktur

Nærheten til eksisterende teknisk infrastruktur i form av vei og vann- og avløpsledninger er vurdert. Der teknisk infrastruktur finnes er kapasiteten vurdert opp mot den samlede belastningen alle innspill som tas med i planen, medfører. Hvor stort behovet for etablering av ny infrastruktur blir, har hatt innvirkning på konklusjonen for hvert enkelt innspill. Teknisk infrastruktur utenfor kommunens ansvarsområde, som strøm og internett, er bare tatt med i vurderingen hvis det er av betydelig utfordring.

### Befolkningsutvikling og tjenestebehov

Avstanden til sosial infrastruktur som skoler, barnehager og butikker er vurdert. Der barnehage og skole ikke ligger i gangavstand er sikkerheten for fotgjengere del av vurderingen. Områder der kommunale tjenester ytes fra før, er vurdert mer fordelaktig enn områder hvor kommunen per i dag ikke yter tjenester i form av eksempelvis skole eller hjemmesykepleie.

### Samfunnsikkerhet (ROS-analyse)

Alle innspill er sjekket opp mot NVE sine aktsomhetskart for naturfare, radon aktsomhetskart fra NGU, statistikk for trafikkulykker, samt problematikk knyttet til brann- og redning.

### Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk

Alle innspill er vurdert opp mot målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPRBATP). For områder der kommuneplanens samfunnsdel strider mot SPRBATP, er samfunnsdelen tillagt mest vekt. Dette gjelder først og fremst områder for spredt bebyggelse.





## Matjord

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel har kommunen ytret et mål om å verne om matjord for fremtidige generasjoner og sikre landbrukets produksjonsarealer. I de tilfellene der andre hensyn blir vurdert til å veie tyngre, skal det planlegges med kompensierende tiltak for å sikre en bærekraftig arealdisponering. I slike tilfeller kan kommunen kreve en matjordplan for jordforflytting, eventuelt også nydyrking. Alle områder som i tidligere kommuneplaner var avsatt til spredt bebyggelse er avsatt til LNF-formål for stedbunden næring i ny kommuneplan.

## Spredt bebyggelse

Kommuneplanens arealdel skal underbygge og videreføre de overordnede føringene fra kommuneplanens samfunnsdel. I henhold til samfunnsdelen er det en klar målsetning med ny bosetting og boligbygging i alle deler av kommunen. Heim kommune består av mange større og mindre lokalsamfunn, og har generelt lite utbyggingspress.

Kommunen opplever at det er utfordringer med å rekruttere arbeidskraft til lokalt næringsliv, der blant annet boligmangel er en av de største årsakene. Derfor har kommunen et stort behov for å tilrettelegge for økt bosetting. Heim har en målsetning om at flest mulig skal bosette seg i kommunen i stedet for en økt pendling inn til kommunen. Økt pendling inn til kommunen gir utfordringer med tanke på miljø, samferdsel og kommunale tjenester. Det er også et kjent nasjonalt problem at områder med påbegynt fraflytting sakte, men sikkert ender opp uten faste beboere. Kommunen har et sterkt ønske om å få tilbake ungdom som har flyttet fra bygdene ifm. skolegang, ved å tilrettelegge for at de kan flytte hjem og etablere seg i kommunen. For å opprettholde bruksstrukturen i landbruket, grendeskolene og barnehagene rundt omkring i kommunen er det avgjørende at folk bor slik at de kan dra nytte av den sosiale infrastrukturen. Dette underbygges av *Regional plan for arealbruk 2022-2030*, utarbeidet av Trøndelag fylkeskommune. Heim kommune ønsker ikke at grendeskolene og gårdsbruk legges ned, da dette vil gi eksponentielt økt fraflytting fra små lokalsamfunn.

Kapittel 1.3 i veileder *Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder*, gitt ut av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i mai 2020 fastslår at: «Noen kommuner med lite utbyggingspress kan ha ønske om mer generelt å åpne for spredt bebyggelse innenfor større områder uten at det foreligger konkrete ønsker eller planer om utbygging. Da kan det være aktuelt å vurdere om enkeltsøknad og dispensasjon er mer hensiktsmessig enn konsekvensutredning av store arealer. En slik løsning vil flytte initiativet over til grunneier og tiltakshaver...»

For at det skal være mulig å bosette seg i alle deler av kommunen ble det tidlig i arbeidet med kommuneplanens arealdel fastslått at det vil være utfordrende å sette av enkelte områder til spredt bebyggelse. Det å sette av små områder til spredt bebyggelse kan være uheldig for de som ønsker å «flytte hjem» og bygge bolig i nærheten av hjemmeplassen, hvis området ikke er satt av til spredt bebyggelse i kommuneplanen. Erfaringer tilsier da at praksis fra regionale myndigheter er at areal som ligger utenfor områder avsatt til spredt bebyggelse er ekskludert.

Heim har ikke et stort utbyggingspress i slike områder, men vil gjerne tilrettelegge for å kunne imøtekomme slike søknader hvis de bidrar til bosettingshensynet. Det er derfor vurdert hensiktsmessig å behandle hver enkelt søknad som en dispensasjonssøknad, men fastsette kriterier som må oppfylles for at kommunen skal godkjenne søknaden. På denne måten får man en grad av forutsigbarhet i behandlingen av søknader om spredt bosetting, uavhengig av hvor i kommunen søknaden gjelder.



Videre i kapittel 1.3 i samme veileder heter det: «... For å forenkle dispensasjons- og søknadsbehandlingen kan det da gis retningslinjer i kommuneplanens arealdel for å tydeliggjøre hva kommunen i utgangspunktet mener kan tillates og hva tiltakshaver kan forvente seg av saksbehandlingen.

Basert på kapittel 3 i veilederen har kommunen utarbeidet et sett med lokaliseringskriterier for ny bebyggelse i LNF-områder. Hvis søknaden oppfyller disse kriteriene vil kommunen være positive til å innvilge dispensasjon og gi byggetillatelse. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt skal likevel uttale seg før kommunen fatter vedtak, jf. PBL § 19-1. Der berørte myndigheter har merknader til søknaden må disse avklares før søknaden innvilges, alternativt avslås.

## Livsstilseiendom

For å opprettholde små lokalsamfunn og stimulere til økt interesse for landbruk har Heim kommune i sin samfunnsdel vedtatt en ambisjon om å legge til rette for nye småbruk. Uttrykket «småbruk» i samfunnsplanen kan misforstås og oppfattes som mindre gårdsbruk med husdyrdrift. For å tydeliggjøre hva som menes, vil en i kommuneplanens arealdel benytte begrepet «livsstilseiendom». Med «livsstilseiendom» menes eiendommer som er noe større enn tradisjonelle boligeiendommer og som også har dyrkningsareal. Dette vil være for de som har en drøm om en større eiendom og et landlig liv, uten å drive en større driftsenhet i landbruket. Det er sjeldent småbrukseiendommer ligger på markedet, og de som selges har gjerne en aldrende bygningsmasse som krever betydelige investeringer å sette i stand. Kommunen ønsker å legge til rette for livsstilseiendommer på inntil 5 daa., med boplikt. I grendene som er preget av fraflytting vil en slik etablering bidra positivt inn i det sosiale miljøet ved samarbeid om dyrkning og drift gjennom godt nabolikskap. Hensikten er at dette skal være et tiltak for områder med et særskilt behov for ny bosetting.

For å sikre at eiendommene brukes i henhold til intensjonen vil slike eiendommer måtte inngå i reguleringsplan. Slik sikres det at eiendommene forblir bebodd og jorda blir drevet. Slike eiendommer kan enten legges til vanskelig drevet beitemark, dyrkbart areal eller areal som ikke lønner seg å dyrke opp til konvensjonelt bruk. Eierne av landbrukseiendommer med områder dyrket eller dyrbar mark som er vanskelig å drive kan regulere deler av eiendommen til et slikt formål. Dermed går ikke matjord tapt, men kan utnyttes effektivt og i tillegg gi et tilbud til innbyggere som kunne tenkt seg et mer landlig liv med selvberging og egenprodusert mat. På disse tomtene kan det være mulig å ha enkelt dyrehold.

## Strandsone

I plankartet til kommuneplanens arealdel har Heim kommune lagt inn en differensiert byggegrense mot sjø. I hovedsak er 100-metersbeltet brukt som byggegrense mot sjø. Byggegrensen er lagt nærmere sjøen der hvor bebyggelsesformål i gamle reguleringsplaner, boliger, vei åpen for allmenn ferdsel, næringsbebyggelse og andre områder med vesentlig grad av privatisering, ligger innenfor 100-metersbeltet. Differensieringen medfører at bebygde eiendommer kan utvikles fra eksisterende bebyggelse i retning bort fra sjøen, men ikke slik at bebyggelse kommer nærmere sjøen.

## Hensynssoner, sikringssoner og faresoner

I samråd med politisk arbeidsgruppe er det konkludert med at hensynssoner generelt ikke skal være del av plankartet, men at kommunen i stedet oppretter temakart for forvaltning av blant annet natur og friluftsliv som ikke er kartlagt av andre aktører. Disse temakartene vil



oppdateres etter hvert som kommunen mottar nytt datagrunnlag, og vil derfor være nyttige for forvaltningen flere år etter at kommuneplanen er vedtatt. Temakartene skal gjøres tilgjengelige for innbyggerne via kommunens nettsider og inngår som en del av kommunens DOK-grunnlag.

Kommunen har valgt å ikke inkludere hensynssoner for flom, skred og ras i plankartet til kommuneplanens arealdel. Alle de ulike hensynssonene gjør kartet vanskelig å tolke, både for innbyggere og saksbehandlere. Det er essensielt at spesielt viktige områder framtrer tydelig i kartet framfor at alle aktsomhetskart tas med. I saksbehandlingen vil alle aktsomhetskart utarbeidet fra statlige og regionale myndigheter bli lagt til grunn, og inngå i kommunens DOK-grunnlag. Fra kommunens nettsider og kartsystemer skal det linkes til offisielle kartgrunnlag som oppdateres jevnlig, f.eks. NVE Atlas. Heim kommune har kommet fram til at dette vil sikre at beslutninger fattes på grunnlag av oppdaterte kartgrunnlag, og hindre at beslutninger feilaktig kan bli tatt ut fra et utdatert kommuneplankart.

I plankartet for kommuneplanens arealdel er det lagt inn sikringssoner rundt alle drikkevannskilder i kommunen. Dette inkluderer også kilder tilhørende private vannverk. Basert på drikkevannskildenes kvalitet og føringer fra vannverkseier er det utarbeidet særskilte bestemmelser for enkelte av sikringssonene.

Store deler av kommunens bebyggelse ligger under marin grense og det må utvises aktsomhet i plan- og byggesaksbehandlingen. Basert på flere grunnundersøkelser og erfaringer fra tidligere utbygging er det for et område på Kyrksæterøra lagt inn hensynssone for kvikkleire. Dette er et område hvor kommunen har grunnlag for å anta at det er høy sannsynlighet for at det finnes isolerte områder med kvikkleire. Hensynssonen skal bevisstgjøre utbyggere og tiltakshavere om at sikker byggegrunn kan være en utfordring, også for bebygde eiendommer. I henhold til kommuneplanens bestemmelser vil alle tiltak etter plan- og bygningsloven i hensynssonen være søknadspliktige. Dette innebærer at tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt, krever søknad, jf. PBL § 20-5 femte ledd.

## Områder for bebyggelse og anlegg

### Arealregnskap bebyggelse og anlegg

| Arealformål                                 | Areal gammel KPA [daa.] | Areal ny KPA [daa.] | Endring areal [daa.] | Endring areal [%] |
|---|-------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                 | 16                      | 0                   | -16                  | -96,9             |
| <b>Boligbebyggelse</b>                      | 2 844                   | 2 696               | -148                 | -5,2              |
| <b>Fritidsbebyggelse</b>                    | 16 794                  | 10 908              | -5 886               | -35,0             |
| <b>Sentrumsformål</b>                       | 92                      | 114                 | 23                   | 24,8              |
| <b>Forretninger</b>                         | 284                     | 53                  | -231                 | -81,4             |
| <b>Offentlig eller privat tjenesteyting</b> | 458                     | 400                 | -57                  | -12,5             |
| <b>Fritids- og turistformål</b>             | 204                     | 490                 | 286                  | 140,4             |
| <b>Råstoffutvinning</b>                     | 512                     | 638                 | 125                  | 24,5              |
| <b>Næringsvirksomhet</b>                    | 2 236                   | 3 724               | 1 489                | 66,6              |
| <b>Idrettsanlegg</b>                        | 4 524                   | 1 204               | -3 320               | -73,4             |
| <b>Andre typer bebyggelse og anlegg</b>     | 853                     | 941                 | 87                   | 10,2              |
| <b>Grav- og urnelund</b>                    | 30                      | 54                  | 25                   | 82,5              |
| <b>Kombinert bebyggelse</b>                 | -                       | 47                  | 47                   | -                 |
| <b>Samferdselsanlegg</b>                    | -                       | 3                   | 3                    | -                 |



|                             |       |       |        |         |
|-----------------------------|-------|-------|--------|---------|
| <b>Veg</b>                  | 287   | 5 799 | 5 512  | 1 919,0 |
| <b>Havn</b>                 | 1 113 | 47    | -1 066 | -95,8   |
| <b>Molo</b>                 | -     | 5     | 5      | -       |
| <b>Hovednett for sykkel</b> | 2     | -     | -2     | -100,0  |
| <b>Kollektivknutepunkt</b>  | -     | 26    | 26     | -       |
| <b>Parkering</b>            | 19    | 71    | 52     | 276,9   |

Store ubebygde og uregulerte områder for fritidsbebyggelse er tilbakeført til LNF-formål, noe som gjenspeiles av at det samlede arealet avsatt til fritidsbebyggelse er redusert med 35 %. Reduksjonen i areal til idrettsanlegg på 73 % skyldes først og fremst at planlagt alpinanlegg ved Kammen er tatt ut. Økningen i vegareal på 1919 % skyldes manglende detaljeringsgrad i tidligere kommuneplaner og utbygging av ny E39 gjennom kommunen. Ingen havner på land er fjernet, men flere havner i sjø lå i tidligere kommuneplaner med feil arealformål, derav reduksjonen i havneareal på 96 %.

## Boligbebyggelse

Flere områder avsatt til boligbebyggelse i tidligere kommuneplaner er tilbakeført til LNF-formål i ny kommuneplan. Nye områder til boligbebyggelse er lagt til for å styrke etablerte lokalsamfunn eller sentrumsområder. I en langstrakt kommune med mange små grender har det vært vanskelig å planlegge boligbebyggelse uten behov for skoleskyss. Dette er utfordrende for alle skolekretsene, også Sodin skole.

Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er arealet avsatt til boligbebyggelse redusert med ca. 148 daa. Fra eldre kommuneplaner er ca. 405 daa. med formål boligbebyggelse fjernet, og 6 nye områder med et samlet areal på ca. 257 daa. lagt inn i ny kommuneplan.

### Halsanaustan (KU nr. 14)

Ved Halsahagen boligfelt er det lagt inn en utvidelse av eksisterende boligfelt på ca. 29 daa. Det opprinnelige boligfeltet er en eldre reguleringsplan fra 1979, og har mange tilgjengelige tomter. Siden kommunen ønsker å utvikle Halsanaustan som lokalsamfunn er det foreslått et nytt boligområde like øst for eksisterende, som ligger i noe slakere terreng og kan være mer attraktivt. Nytt boligområde berører i underkant av 20 daa. skog. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Staurset (KU nr. 95)

Kommunen har mottatt 4 innspill til boligbebyggelse på Staurset, et område som geografisk sett er sentralt plassert i kommunen. Administrasjonen har i samråd med den politiske arbeidsgruppen derfor sett på mulighetene for å legge inn et område for boligbebyggelse på Staurset. Området som er lagt inn i forslaget til kommuneplanens arealdel er på ca. 85 daa., hvorav i underkant av 9 daa. er fulldyrka jord og resten er skog. Det dyrka arealet er bratt og lite egnet for dagens landbruksdrift, men kan egne seg for etablering av livstilseiendommer i nærhet til annen ny boligbebyggelse. Hele området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Vinjeøra (KU nr. 108)

I forslaget til kommuneplanens arealdel er det foreslått en utvidelse av eksisterende boligfelt tilhørende reguleringsplan Vinje gård. Forslag til nytt boligområde er på ca. 25 daa. og ligger i sin helhet i område registrert som skog i AR5. Eksisterende reguleringsplan for Vinje gård er fra 1973 og er foreslått opphevet. Forslag til nytt boligområde ligger i umiddelbar nærhet til kommunal barnehage og med kort avstand til barneskole. Det å legge til rette for ny bebyggelse





ses på som en viktig faktor for å opprettholde Vinjeøra som lokalsamfunn og sentrumsområde. Hele området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Øygardsvegen, Kyrksæterøra (KU nr. 123)

I forbindelse med utvidelse av Wacker Chemicals sin virksomhet på Holla og mulig utvikling av et større næringsområde på Taftøyan, ser Heim kommune at det vil oppstå et behov for å tilby flere eneboligtomter for å sikre tilflytting. I området Kyrksæterøra er det mange reguleringsplaner for boligbebyggelse som venter på å bli realisert, men en fellesnevner for samtlige er at de gjelder konsentrert småhusbebyggelse eller leiligheter.

Øygardsvegen har i dag en meget uoversiktlig avkjørsel fra fv. 680. Kommunen har som målsetting å få lagt om Øygardsvegen slik at den går via Stølan. Denne løsningen har vært et tema i møter med Statens vegvesen og Fylkeskommunen over flere år. Etablering av et nytt boligfelt ved Øygardsvegen ses på som en utløsende faktor for å få realisert flytting av veien. Området avsatt til boligformål er delt i to teiger og måler totalt ca. 66 daa., hvorav ca. 14 daa. er fulldyrka jord, ca. 2 daa. er bebygd og resten er skog. Området med dyrka mark som omdisponeres ligger i enden av veien og har ingen naturlig sammenheng med større områder landbruksjord. Livsstilseiendom kan vurderes her. Det må utarbeides reguleringsplan med tilhørende matjordplan i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Kommunen ønsker å unngå vesentlig nedbygging av den gode matjorda som ligger nærmere Støllia og Skeiet boligfelt.

### Spjøtvollan, Kyrksæterøra (KU nr. 139)

For å imøtekomme behovet for flere boliger i forbindelse med Wacker Chemicals sin utvidelse på Holla og potensiell annen virksomhet i nærheten, er det foreslått et nytt boligområde på Spjøtvollan. Det nye boligområdet vil fungere som en utvidelse av et eldre boligfelt. Nytt område er på ca. 10 daa. og består i sin helhet av skog. I kombinasjon med etablering av gang- og sykkelvei fra Kyrksæterøra til Holla vil boligområdet ligge i gangavstand fra en av de viktigste arbeidsplassene i kommunen, samt sykkelavstand fra sentrum på Kyrksæterøra. Hele området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Hellandsjøen (KU nr. 162)

På Hellandsjøen er et område som i tidligere kommuneplan var avsatt til fritidsbebyggelse endret til boligbebyggelse. To bebygde boligeiendommer i det gamle området har fått status som nåværende boligområde. Resterende deler av området har status fremtidig område for boligbebyggelse og er på ca. 24 daa. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

## Fritidsbebyggelse

En rekke områder tidligere avsatt til fritidsbebyggelse er tatt ut av ny kommuneplan. Gjennom planarbeidet har man i størst mulig grad søkt å samle fritidsbebyggelse til eksisterende bebygde områder og legge til rette for fremtidig utbygging der teknisk infrastruktur tillater det.

Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er arealet avsatt til fritidsbebyggelse redusert med ca. 5 886 daa. Fra eldre kommuneplaner er ca. 6 129 daa. med formål fritidsbebyggelse fjernet, og 7 nye områder med et samlet areal på 243 daa. lagt til i ny kommuneplan. Flere store areal for fritidsbebyggelse som er tatt ut var lokalisert lagt langt oppe i fjellet, og har ikke blitt utbygd i vesentlig grad. Den typen fritidsbebyggelse som kommunen ønsker i disse områdene skal løses gjennom LNF-bestemmelsene *særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard*.



### Klevset Verft (KU nr. 37)

Det tidligere verftet på Klevset er endret fra næringsvirksomhet til fritidsbebyggelse. Nytt areal til fritidsbebyggelse er på ca. 21 daa. Hensikten er å legge til rette for at området kan ryddes og forurensede masser blir håndtert på forsvarlig måte. Området ligger idyllisk til i Skålvikfjorden og kan gi attraktive fritidsboliger og småbåthavn som går godt sammen med turismeformål i området. Det er lite trolig at området tas i bruk til næringsvirksomhet igjen. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Fritidsboliger Hestnes (KU nr. 59)

På grunn av manglende interesse for utbygging og ny E39 i umiddelbar nærhet, er et større område avsatt til fritidsbebyggelse ved Hestnes tatt ut av ny kommuneplan. Basert på innspill fra grunneier er et nytt område på ca. 14 daa. lagt inn. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Kaldbergnaustan (KU nr. 61)

Flere gamle reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i området er tatt ut av kommuneplanen. Dette er enten på grunn av at de er ferdig utbygd eller at tomtene ikke er attraktive. Et mindre område for hyttebygging ved Kaldbergnaustan videreføres, mens store deler av de områdene i tidligere kommuneplan tilbakeføres til LNF.

### Fritidsbebyggelse Kvithylla (KU nr. 84)

En utvidelse av område i gammel kommuneplan er lagt til ved Kvithylla. Tidligere er det gitt dispensasjon for nye hyttetomter innenfor det nye området. Kommunen anser derfor dette som attraktivt for fremtidig hyttebygging. Forslag til ny fritidsbebyggelse er på ca. 136 daa. og omfatter ca. 7,2 daa. myr, resten er skog. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges ytterligere.

### Fritidsbebyggelse Hovdebukta (KU nr. 93)

I Hovdebukta vest for Staurset er et område for småbåtanlegg og fritidsbebyggelse lagt inn i kommuneplanen. På sørvestsiden av bukta er det allerede flere fritidsboliger, og i nordøst er det en langgrunn strand. Området er avgrenset mot stranden og dyrka mark, og vil knytte sammen den eksisterende fritidsbebyggelsen med badeplass. Nærhet mellom dette området og foreslått ny boligbebyggelse på Staurset muliggjør etablering av gode avløpsløsninger, noe som savnes i området i dag.

## Næringsvirksomhet

Kommunen har et ønske om å i størst mulig grad bevare sjønære næringsareal. For at Heim skal oppleve økt sysselsetting og grunnlag for vekst er det gjennom planarbeidet lagt til flere nye næringsområder. Kommunen ønsker å legge til rette for ny grønn industri og industri som kan utnytte produkter og avfall fra etablert industri. En slik kortreist prosessindustri vil kutte klimautslipp, redusere transportbehov og føre til billigere produksjonskostnader, samt nye arbeidsplasser i kommunen. Denne typen næringsetablering er grunnleggende for å komme i mål med det grønne skiftet.

Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er arealet avsatt til næringsvirksomhet økt med ca. 1 489 daa. Fra eldre kommuneplaner er ca. 175 daa. med formål næringsvirksomhet fjernet, og 14 nye områder med et samlet areal på 1 664 daa. lagt inn i ny kommuneplan.

### Stavråa (reguleringsplan under arbeid) (KU nr. 11)

Heim kommune mottok forslag til reguleringsplan for Halså handelspark ved Stavråa i februar 2020. Kommunen har til hensikt å behandle planforslaget så snart som mulig etter at ny kommuneplan er vedtatt. En ny døgnhvileplass med nødvendige servicefunksjoner er planlagt i



et masseuttak som skal avsluttes. Det er et stort behov for denne typen fasiliteter i tilknytning til E39, som har høy tetthet av tungtransport. Planforslaget legger rammer for bruk av det øvrige området til næring eller forretning.

#### Vågland båtbyggeri, Liabø (KU nr. 46)

Ved Vågland båtbyggeri er det foreslått en utvidelse på ca. 30 daa. mot nord. Arealet består i sin helhet av skog. Utvidelsen legger til rette for videre virksomhet ved verftet, med potensiale for flere arbeidsplasser. Næringsområdet er sentralt lokalisert i kort avstand fra Liabø sentrum.

#### Betten Maskinstasjon, Liabø (KU nr. 47)

Betten Maskinstasjon AS produserer hovedsakelig foringsautomater og andre innretninger for oppdrettsnæringen. De holder til sentralt på Liabø, men har nå behov for større areal. I ny kommuneplan har kommunen valgt å legge inn et område på ca. 8 daa. vest for Betten Maskinstasjon. Arealet berører ca. 6,5 daa. dyrka mark og ca. 1,5 daa. skog. Matjorda har en uheldig plassering mellom industri, boligbebyggelse og andre sentrumsfunksjoner. Før utbygging må det gjennomføres en endring av reguleringsplan. Det må også utarbeides en matjordplan.

#### Næringsklynge Glåmen, Liabø (KU nr. 52)

Vest for Møretyri AS er det lagt inn et areal på ca. 126 daa., hvorav ca. 6 daa. er myr og resten er skog. Området sikrer Møretyri en mulighet for utvidelse av dagens virksomhet, samtidig som det legger til rette for ny næring kort avstand fra Liabø sentrum. Hele området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

#### Klettelva (reguleringsplan under arbeid) (KU nr. 56)

Ved Klettelva er det lagt inn et nytt næringsområde på ca. 40 daa. I forbindelse med etablering av ny E39 er det viktig å knytte eksisterende bebyggelse på Liabø til kollektivtransport. Kollektivtransporten vil i stor grad følge E39, og det må derfor etableres et hensiktsmessig areal for busstopp der E39 tangerer nåværende vei fra Liabø ved Klettelva. I tilknytning til busstoppet er det ønskelig å etablere et areal parkering og næringsvirksomhet. Det er utarbeidet reguleringsplanforslag for området. Kommunen har til hensikt å behandle planforslaget så snart som mulig etter at ny kommuneplan er vedtatt

#### Renndal (KU nr. 85)

Ved Renndal er det lagt inn et nytt næringsområde på ca. 8 daa. som i sin helhet er gravd opp og planert. Dette var i forbindelse med bygging av ny E39, der området ble brukt til parkering/mellomlagring av maskiner og utstyr. Austad & Bjerknes AS ønsker å fortsette med denne bruken av området.

#### Engdal (KU nr. 89 og 90)

I Engdal er to områder på henholdsvis ca. 5 daa. og ca. 4 daa. lagt inn som næringsformål. ED Aqua er etablert i disse to områdene, endringen anses å delvis være i tråd med gjeldende bruk av området. Ved utvidet bruk kreves reguleringsplan.

#### Stormyra (KU nr. 106)

For å kunne tiltrekke seg ny næring og industri er det viktig at kommunen kan tilby areal i nærheten av hovedfartsårer. Rundt en gammel revefarm på Brannåsen/Stormyra er det lagt inn et næringsområde på ca. 782 daa., i tillegg til det eksisterende området på ca. 93 daa. Adkomst til området kan løses ved å bruke avkjørsel fra ny E39 til Skeisgrustaket, eller Kårøydalsvegen. Tungtransport til og fra området vil dermed ikke medføre vesentlig belastning på fylkes- eller kommuneveinettet. Næringsområdet ligger rundt 1 kilometer fra bebyggelsen på Vinjeøra. Etter omlegging av E39 vil det være mulig å gå/sykle mellom Vinjeøra og næringsområdet. Våtmarksområder og uberørt myr er i all hovedsak skjermet fra nytt næringsområde. Berørte



myrområder er stort sett grøftet, beplantet eller forringet på annet vis. Kommunen mener de berørte myrområdene bør kunne benyttes til rehabilitering av skadet myr andre steder. Området medfører omdisponering av ca. 400 daa. dyrkbart areal. Av dette ligger ca. 325 daa. på myr, som har dyrkingsforbud. Resterende 75 daa. ligger mellom flere myrområder og vil være arronderingsmessig vanskelig for landbruket å drive. Kommunen mener derfor at næringsområdet på Brannåsen/Stormyra ikke medfører vesentlige ulemper for landbruket.

#### Haugøyen, Kyrksæterøra (KU nr. 131)

Siden Ånesøyen har gjennomgått en stor utvikling som idrettsområde, samt etablering av mange mindre nærmiljøanlegg av høy kvalitet de siste årene, ser ikke idrettslaget lengre behov for den gamle gressbanen ved Haugøyen. Basert på innspill fra grunneier er det foreslått et nytt næringsområde på ca. 14 daa. der gressbanen ligger i dag. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges. Bedre adkomst og sikring mot erosjon/flom langs elva er utfordringer som vil måtte løses gjennom regulering.

#### Holla industriområde (KU nr. 142)

I forbindelse med pågående regulering av Holla industriområde er området omfattet av reguleringsplanen lagt inn i kommuneplanens arealdel. Basert på anslag om at utbygger kan sitte igjen med et stort masseoverskudd ved gjennomføring av reguleringsplanen, er det foreslått en utvidelse av området i sjøen. Wacker Chemicals sier selv at de ønsker å legge til rette for næring som kan nyttiggjøre spillvann eller annet overskuddsmateriale fra smelteverket, noe kommunen åpner for ved å legge til rette for et større næringsområde. Dette er et område som er svært aktuelt for etablering av grønn industri, og har store fordeler med tanke på at det er lokalisert ved et allerede etablert havneområde.

#### Selnes (KU nr. 149)

Ved Selnes er det foreslått et næringsområde på ca. 6,5 daa. som i sin helhet består av skog. Grunneier ønsker å bruke området til lagerplass for båter, campingvogner og annet som typisk settes bort til vinterlagring.

#### Storoddan (KU nr. 154)

Lernes fiskeindustri holder til ved det gamle ferjeleiet på Storoddan og har behov for utvidet areal. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn ca. 10 daa. nytt næringsareal på Storoddan. Om lag halvparten av området er i AR5 registrert som bebygd, resten er skog.

#### Næring ved Aaegruva, Svanem (KU nr. 156)

Ved Aaegruva er det lagt inn et nytt næringsareal på ca. 10 daa. som hovedsakelig består av skog ifølge AR5. Ca. 2 daa. er registrert som bebygd/åpen fastmark.

#### Stavneset, Taftøyen (KU nr. 185)

Ved Stavneset på Taftøyen er det lagt inn et nytt næringsområde på ca. 280 daa. På land består området av en eldre campingplass som planlegges nedlagt, ca. 5 daa. fulldyrka jord, ca. 10 daa. myr og ca. 13 daa. vann. Øvrige områder på land er registrert som skog. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Fritids- og turismeformål

Sammenlignet med tidligere kommuneplaner er arealet avsatt til fritids- og turismeformål økt med ca. 286 daa. Fra eldre kommuneplaner er ca. 33 daa. med formål fritids- og turismeformål fjernet, og 8 nye områder med et samlet areal på 319 daa. lagt inn i ny kommuneplan.





### Reiselivsanlegg Ytre Volem (KU nr. 2)

Det er ønske om rorbuer til utleie i tilknytning gården Ytre Volem. Området ligger i nogen lunde nærhet til E39, og omfatter rundt 3,3 daa. skog. Det er ingen avsatte områder for denne typen overnattingstilbud i nærheten, og anlegget vil være et positivt innslag i denne delen av kommunen. Området skal inngå i reguleringsplan før det iverksettes tiltak.

### Bobilcamping Røestranda (KU nr. 7)

Området ligger med kort avstand til E39, med mange reisende bobil- og campingturister. Ny plass for bobilcamping berører 1,3 daa. dyrka. Bruk av området til bobilparkering vil ikke være til hinder for tilbakeføring til landbruket i fremtiden. På en slik måte vil arealet kunne bestå som dyrka mark og det kan gjenopptas drift ved et senere tidspunkt. Det vil stilles krav til avfallshåndtering.

### Bårsetøya (KU nr. 40)

Arealet er en videreføring og mindre utvidelse av eksisterende avsatt område. Det berører 31 daa. skog og 2. daa myr. Det er få lignende turistattraksjoner i kommunen, og kommuneplanens samfunnsdel beskriver at det skal tilrettelegges for slik turistvirksomhet. Området skal inngå i reguleringsplan før det iverksettes tiltak.

### Reiselivsanlegg på Valsøya (KU nr. 71)

Reiselivsanlegget på Valsøya er det største som ligger langs E39 i kommunen. Området har blitt utbygd så mye som lar seg gjøre innenfor tidligere planer, men det er fortsatt behov for mer plass. I forbindelse med brakkerigger for arbeidet med ny E39 er det gitt tillatelse til midlertidig omdisponering av ca. 12 daa. dyrka mark i vest. Etter Statens vegvesen er ferdige med området ønsker reiselivsanlegget å bruke det til teltplass i fremtiden. Teltplass vil ikke være til hinder for at området kan tilbakeføres til dyrka mark i fremtiden. På nordsiden av E39 vil en klatrepark i skogen kunne utvides. En forsvarlig avkjøring og kryssing av E39 til området i sør må på plass. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges, og matjordplan må utarbeides.

### Turist- og fritidsanlegg på Storodan (KU nr. 154)

På Storodan er det tenkt fisketurisme med rorbuanlegg, naust og småbåthavn øst for fergeleiet. Ca. 1. daa skog på nedsiden av vegen vil avsettes til fritids- og turisme, resten er strand. Det er allerede avsatt småbåthavn, naustområde og bygd noe infrastruktur i området, og det sees på som positivt å utvikle turistnæring i tilknytning til eksisterende anlegg. Lyd- og lysforurensning fra eksisterende næring bør vurderes ved bygging av overnattingsanlegg. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Næringsareal Stokkebrygga (KU nr. 165)

Ved Stokkebrygga drives det i dag turistrettet næring, men området ønskes utviklet med utvidelse av lokaler og mulighet for overnatting, som rorbuer og glamping. Denne typen næring er ønsket i denne delen av kommunen grunnet mye fritidsbebyggelse og turisme. Det må utarbeides en matjordplan ved omdisponering av dyrka mark. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges. Forslaget er justert for å hensynta utvidelse av kommunalt avløpsanlegg.

### Utvidelse av campingplass Halsnesset (KU nr. 169)

Halsnesset er et naturskjønt utfartsområde som har blitt brukt til campingplass i lang tid. Utvidelsen av området er på ca. 67 daa. og består i sin helhet av skog. Kommunen ser det som positivt å få en strukturert og samlet utbygging av turisme rundt Halsnesset. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan utvikles ytterligere.



### Utvidelse småbåthavn Taftøyen med naust, rorbuer og campingplass (KU 180)

Småbåthavnen ved Fløoskaget på Taftøyen nærmer seg fullsatt. Ved en utvidelse av denne ønskes det i tillegg å anlegge en campingplass på 33 daa. som utelukkende består av skog. Området ligger midt i et større felt for fritidsbebyggelse, i naturskjønne omgivelser. Siden næringsområde ved Stavneset vil beslaglegge eksisterende campingplass, er dette vurdert som et godt alternativ. Området skal inngå i reguleringsplan før det kan bebygges.

### Annen bebyggelse og anlegg (naust og småbåthavner)

For å unngå mange små flytebrygger og enkeltstående naust har kommunen lagt inn flere nye områder for naust og småbåthavn i kommuneplanen. Dette vil føre til mindre privatisering av strandsonen og gi anlegg med bedre infrastruktur, fasiliteter og avfallshåndtering.

I alt 13 nye eller utvidede naustområder er lagt inn i kommuneplanens arealdel:

- Rød (KU nr. 4)
- Bakkabukta (KU nr. 33)
- Liabø småbåthavn (KU nr. 42)
- Kaldbergnaustan (KU nr. 61)
- Otnesbukta (KU nr. 66)
- Strand (KU nr. 76)
- Engdal (KU nr. 89)
- Hovdebukta (KU nr. 93)
- Grønset gård (KU nr. 99)
- Nordliveien (KU nr. 151)
- Taftøyen småbåthavn (KU nr. 180)
- Heimsvågen (KU nr. 188)
- Malvika (KU nr. 193)

## Sjøområder

For sjøområdene har *Veileder for planlegging av sjøområdene*, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i mai 2020, blitt brukt som styringsverktøy. Gamle Halså kommune hadde en relativt ny plan for sjøområdene, vedtatt i 2018. Sjøområdene i ny kommuneplan spiller noe på denne, men enkelte endringer er gjort for å tilpasse planen med nabokommunene. Fiskeridirektoratets områder for bruk av aktive fiskeredskap og låssettingsområder, ligger med formål fiske i ny plan.

Heim har historisk sett vært tett knyttet til sjøen. I kommuneplanens samfunnsdel legges det vekt på at det skal legges til rette for at fremtidige generasjoner også skal få glede og nytte av sjøen. Flere natur- og friluftsområder har blitt lagt til i kommuneplanen. Sjøområder med kombinert formål er tatt ut slik at kommuneplanen bedre representerer hvilken type aktivitet som er mest tungtveiende i de ulike områdene. Majoriteten er endret til bruk og vern i sjø. Flere områder med småbåthavner har kommet inn. Kombinertområder som tillater akvakultur er fjernet, og godkjente akvakulturanlegg er satt av til arealformålet akvakultur. Fortøyninger tilhørende akvakulturanleggene er vist med sikringsone.

### Arealregnskap sjøområder

Alle områder med kombinerte formål i sjø og vassdrag er endret til bruk og vern av sjø og vassdrag, eller annet der dette er aktuelt. Store deler av sjøområdene i gamle Hemne var avsatt til fiske uten at det nødvendigvis var fiskeområder, derfor er andelen fiske redusert med 49 %. På grunn av at store områder i de gamle kommuneplanene og -delplanene var avsatt til kombinerte formål eller fiske, er areal avsatt til ferdsel, akvakultur og friluftsområder mangedoblet.

| Arealformål | Areal                |                        | Endring         |                      |
|-------------|----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|
|             | gammel<br>KPA [daa.] | Areal ny<br>KPA [daa.] | areal<br>[daa.] | Endring<br>areal [%] |



|  |         |         |         |          |
|--|---------|---------|---------|----------|
| <b>Drikkevann</b>                          | 11 777  | 12 077  | 300     | 2,5      |
| <b>Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>     | 108 852 | 182 035 | 73 184  | 67,2     |
| <b>Ferdsel</b>                             | 401     | 1341    | 940     | 234,6    |
| <b>Havneoråde i sjø</b>                    | -       | 516     | 516     | -        |
| <b>Småbåthavn</b>                          | 539     | 699     | 160     | 29,8     |
| <b>Fiske</b>                               | 69 018  | 35 325  | -33 694 | -48,8    |
| <b>Akvakultur</b>                          | 47      | 2 702   | 2 655   | 5 621    |
| <b>Naturområde i sjø</b>                   | -       | 16 844  | 16 844  | -        |
| <b>Friluftsområde i sjø</b>                | 66      | 6 713   | 6 646   | 10 037,2 |
| <b>Kombinerte formål i sjø og vassdrag</b> | 57 087  | -       | -57 087 | -100     |

## Samlet vurdering av konsekvenser

### Landbruk

Innspill og tiltak som berører dyrka mark og større sammenhengende områder med dyrkbar mark er hovedsakelig tatt ut av planen eller endret slik at de er til minst mulig ulempe for jordbruk. Der det er planlagt bebyggelse på dyrka mark eller dyrkbar mark, er dette gjort ut fra bosettingshensyn i grender, eller for å sikre en forsvarlig utvikling av sentrumsbebyggelse.

I alt blir 157,6 daa. dyrka mark og 651,6 daa. dyrkbar jord omdisponert i ny plan. Godt over halvparten av den dyrkbare jorda som omdisponeres er myr og omfattes av dyrkingsforbud. Sett bort fra områder avsatt til spredt bebyggelse i tidligere kommuneplaner er bebyggelse på dyrka og dyrkbar mark redusert med henholdsvis 174,5 daa. og 257,4 daa., i forhold til tidligere kommuneplaner. Sammenlignet med tidligere kommuneplaner og -delplaner viser arealregnskapet at det samlede arealet dyrka og dyrkbar mark med utbyggingsformål er betydelig redusert. Kommunen mener at ny kommuneplan har tatt betydelig mer hensyn til landbruket enn tidligere kommuneplaner.

Noe areal dyrka mark har blitt omdisponert for å fortette, eksempelvis på Liabø. Noen av tiltakene som medfører størst grad av omdisponering er trafikksikkerhetstiltak, eksempelvis gang- og sykkelveier eller omlegging av Øygardsvegen. Ellers er randsonestykker av dyrka mark omdisponert til mindre tiltak, bl.a. vannbehandlingsanlegg ved Rovatnet. Flere tiltak knyttet til camping og turisme er lagt på dyrka mark, som for eksempel bobilcamping på Røestranda, glamping på Hellandsjøen eller utvidelse av campingplassen på Valsøya. I disse områdene vil dyrka mark kunne benyttes til matproduksjon etter virksomheten er avsluttet.

|  | <b>Bolig-<br/>bebyggelse</b> | <b>Fritids-<br/>bebyggelse</b> | <b>Nærings-<br/>virksomhet</b> | <b>Fritids- og<br/>turisme-<br/>formål</b> |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Samlet areal dyrka mark gammel KPA [daa.]    | 275,4                        | 341,1                          | 91,3                           | 19,4                                       |
| Nytt areal dyrka mark ny KPA [daa.]          | 24,5                         | 0                              | 90,6                           | 26,0                                       |
| <b>Samlet areal dyrka mark ny KPA [daa.]</b> | <b>208,1</b>                 | <b>163,6</b>                   | <b>180,4</b>                   | <b>47,0</b>                                |
| Samlet areal dyrkbar mark gammel KPA [daa.]  | 243,6                        | 1 279,1                        | 440,6                          | 3,2  |
| Nytt areal dyrkbar mark ny KPA [daa.]        | 39,7                         | 0,5                            | 590,1                          | 9,0  |



|  |              |                |              |             |
|--|--------------|----------------|--------------|-------------|
| <b>Samlet areal dyrkbar mark ny KPA [daa.]</b> | <b>197,6</b> | <b>593,8</b>   | <b>882,6</b> | <b>13,4</b> |
| Samlet areal myr gammel KPA [daa.]             | 84,5         | 4 016,5        | 829,5        | 2,3         |
| Nytt areal myr ny KPA [daa.]                   | 6,3          | 6,6            | 396,6        | 10,8        |
| <b>Samlet areal myr ny KPA [daa.]</b>          | <b>55,7</b>  | <b>1 304,7</b> | <b>695,4</b> | <b>12,7</b> |

## Naturmangfold

I forbindelse med konsekvensutredning av innspill til kommuneplanens arealdel er det gjennomført naturtypekartlegging i noen områder hvor kunnskapsgrunnlaget var mangelfullt. Nye områder for bebyggelse er forsøkt avgrenset mot viktige naturtyper så langt det er mulig. Store næringsområder, særlig Stormyra og Stavneset, ligger delvis i områder med viktige naturtyper. For næringsområdet ved Stormyra er rehabilitering av skadet myr i nærheten foreslått som et klimakompenserende tiltak. For alle reguleringsplaner der kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt skal det gjennomføres ny kartlegging. Kommuneplanens arealdel legger opp til at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes og prioriteres i planlegging av ny bebyggelse. Kommuneplanens samfunnsdel sier at kommunen skal styrke kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold og -verdier, samt sikre forsvarlig forvaltning av myr og våtmarksområder. Kjente naturverdier skal bevares og styrkes, ikke bygges ned. Heim kommune mener kommuneplanens arealdel legger opp til en positiv utvikling av kommunen, uten å gå på bekostning av viktige naturverdier.

## Klima og miljø

For å sikre at klima blir ivaretatt i planleggingen stiller kommuneplanens bestemmelser krav til klimagassregnskap ved større reguleringsplaner og store enkelttiltak. Heim kommune har valgt en ambisiøs satsing på grønn næringsutvikling, med mange nye områder avsatt til formålet. Større bygg krever mye energi, og det er en ambisjon om at store takarealer og eventuell spillvarme fra produksjon skal tas i bruk til samfunnets beste. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og *Regional strategi for klimaomstilling*, utarbeidet av Trøndelag fylkeskommune. Det skal utredes om tak kan benyttes som blågrønn struktur, både for overvannshåndtering, men også for å ivareta og forhåpentligvis øke det biologiske mangfoldet. Hvis forholdene tillater det ønskes det at store flate tak benyttes til energiproduksjon i form av eksempelvis solceller eller solfangere. På samme måte vil energikrevende industri kunne bruke spillvarme enten til oppvarming av egne lokaler, bruk i annen næring eller fjernvarme for andre bygninger.

## Kulturminner og kulturmiljø

Med hensikt å bevare kulturmiljø rundt verneverdig seterbebyggelse er flere områder med seterbebyggelse fått endret formål fra fritidsbebyggelse til LNF. Dette er i tråd med faktisk bruk av områdene og bidrar til å sikre at kulturmiljøer ivaretas. Med unntak av Holla industriområde, som for øyeblikket er i en planprosess, berører ingen nye utbyggingsområder kjente kulturminner.

## Trafikksikkerhet

Alle nye parkeringsplasser, eller utvidelser av eksisterende, er forsøkt plassert slik at trafikksikkerheten i området for øvrig ikke blir negativt påvirket. Av de som vil være mest





positive for trafikksikkerheten kan utvidelse av utfartsparkering ved Borstad og ny parkering for Ånesøyen trekkes frem som særlig viktige. Det er lagt opp til flere gang- og sykkelstier i tilknytning til områder hvor myke trafikanter ferdes langs bilvei. Dette vil både øke trafikksikkerhet, men også oppfordre til økt bruk av utslippsfri transport til og fra hjemmet.

## Barn og unge

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel settes det krav til at nye boligområder skal ha lekeplasser, uteoppholdsareal og trygge nærområder. Det er lagt stor vekt på trafikksikkerhet og tilrettelegging for trygg skolevei i planen. I henhold til bestemmelsene skal kommunestyret utnevne en representant som skal være høringspart for alle planer som angår barn og unges interesser. Dette gjør at kommunestyret oppfyller sitt lovpålagte ansvar om å etablere en særskilt ordning som ivaretar barn og unges interesser i planleggingen, på en hensiktsmessig måte. Heim kommune har også en aktiv bruk av Ungdomsrådet i utbygginger som angår offentligheten.

## Friluftsliv

Innspill som ville medført uheldige konsekvenser for kartlagte friluftslivsinteresser er i hovedsak tatt ut av kommuneplanen. Der slike konsekvenser forventes som følge av nye arealformål, skal det i reguleringsplan legges inn kompensierende tiltak. Nye områder for tilrettelegging for allmennheten er lagt inn, fordelt over hele kommunen. Heim kommune mener kommuneplanens arealdel har ivare tatt friluftslivet i kommunen i stor grad.

## Vann og avløp

Flere planlagte tiltak for utbedring av kommunalt vann- og avløpsnett er tatt med inn i kommuneplanens arealdel. Anlegg tilhørende nytt vannbehandlingsanlegg ved Rovatnet og flere områder tiltenkt høydebasseng eller renseanlegg kan trekkes frem som særlig positivt for kommunal infrastruktur. Nye bebyggelsesområder er enten lagt til områder med god kapasitet på eksisterende infrastruktur eller områder hvor kommunen ser behov for å uansett oppgradere dagens infrastruktur.

## Samferdsel

Utbygging av E39 fra Betna til Stormyra er godt i gang, noe som gjenspeiles av at hele traseen er vist i kommuneplanens arealdel. Kapasiteten på eksisterende vegnett er vurdert i forbindelse med utvelgelse av nye områder for bebyggelse. Langs veistrekninger der mange myke trafikanter ferdes er en rekke nye gang- og sykkelveier lagt inn. En målsetting er at flere av gang- og sykkelveiene skal kunne realiseres samtidig som kommunal infrastruktur oppgraderes eller legges til nye områder.

## Strandsone

Med unntak fra næringsvirksomhet i nærheten av etablerte næringsområder er ingen nye bebyggelsesområder, som vil være til hinder for allmenhetens tilgang, lagt til strandsonen. For å kunne tiltrekke seg næring og industri er det viktig at kommunen har areal ved sjøen tilgjengelig for interesserte bedrifter. Ved utvelgelse av areal i strandsonen er områdets betydning som friluftsområde tillagt stor vekt. Viktige friluftsområder i strandsonen er bevart så godt som mulig.



## Infrastruktur - energi

Heim kommune har gjennom planarbeidet ikke avsatt nye områder til kraftproduksjon i inneværende periode. Dette vil utfordre den ønskede utviklingen av næring i kommunen, som delvis vil være kraftkrevende. I stedet for kraftproduksjon i kommunen, ønsker kommunen å satse på tilrettelegging for utbygging av et godt og bærekraftig linjenett gjennom kommunen, som vil kunne bidra til at ny havvind utenfor Midt-Norge vil kunne føres til land i området Tjeldbergodden/Taftøyen og distribueres videre til Trøndelagsregionen. Dette vil være et vesentlig løft i tillegg til allerede utbygd landbasert vindkraft og vannkraft i kommunen.

Kommunen ønsker å legge til rette for å utnytte eksisterende vannkraftressurser enda bedre enn det som er tilfelle i dag. Heim kommune har også fokus på energisparing og økt utnyttelse av tilgjengelig spillvarme fra industrien, samt at det stilles krav og oppfordres til økt strømproduksjon gjennom bestemmelsene i kommuneplanen.

## Samfunnssikkerhet

Heim kommune har i 2022 gjennomført overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for hele kommunen. Arbeidet med overordnet ROS har delvis pågått samtidig som arbeid med kommuneplanens arealdel, men ble ferdigstilt før innspillsrunden til kommuneplanen.

I slutfasen av kommuneplanarbeidet er den nye kommuneplanen vurdert opp mot overordnet ROS for å vurdere om endringer i kommuneplanen endrer risikobildet i overordnet ROS. Det har ikke blitt funnet at ny kommuneplan arealdel påvirker risikobildet negativt i vesentlig grad. Forhold som beskrives i overordnet ROS er tatt hensyn til gjennom kommuneplanens arealdel, og det er gjort tiltak for å minske risiko. Blant annet gjennom at det er fjernet arealer som er berørt av aktsomhetsområder og risikoutsatte områder. Innenfor samferdsel er det i tillegg lagt vekt på tilrettelegging for ny infrastruktur og løsninger for trafikksikkerhet som er med på å redusere risiko for større ulykker langs vei. Man er oppmerksom på at den ønskede næringsutviklingen i kommunen vil øke trafikkmengden på vei, men det er også en klar målsetning at næringsetableringene i stor grad skal skje langs sjøområdene slik at mer transport kan gå på kjøll. Det er også avsatt arealer i sjø som sikrer farledene inn og ut av kommunens havneområder. Det ser heller ikke ut til at det vil være en vesentlig endret bruk av sjøområder eller skipstrafikk inn til våre havneområder som kan gi økt fare for skade på bebyggelse/infrastruktur på land som følge av større bølgehøyder e.l. Næringsområdet på Stormyra ligger i umiddelbar nærhet til ny E39 og vil ikke medføre vesentlig økt risiko for myke trafikanter langs fylkes- eller kommunevei.

Det temaet som anses å bli mest påvirket i forhold til overordnet ROS, er hendelse 09 Storulykke industri. Heim kommune legger i ny plan opp til en vesentlig økning av næringsarealer og således øker også risikoen for en storulykke innenfor industrien. Gjennom annet lovverk anses det dog at moderne industrietableringer vil kunne være like trygt som de eldre industrianleggene som finnes i kommunen. En anser også at eldre industrianlegg gjennom økt fokus på HMS i samfunnet blir sikrere som tiden går. Ut fra dette ser en ikke at de etableringene som foreslås, vil stille vesentlig nye krav til brann- og redningstjenesten eller de øvrige beredskapsaktørene i kommunen. Det som vil måtte ha noe fokus i detaljregulering av industriområder basert på den aktiviteten som planlegges er brannvann. Dette vil være et ansvar som ligger på utbygger, men kommunen må også sikre at kommunens anlegg leverer i henhold til forventningene til brannvann. De fleste store næringsområdene ligger nært sjø, og vil i en ekstrem situasjon ha tilgang til sjøvann til slukkevann. Dette er dog ikke tilfelle for det foreslåtte industriområdet på Stormyra, som ligger lenger unna sjø. Likevel har dette området også tilgang til slukkevann fra elva Fjelna. Andre alternativ for næringsområdene er eventuelt å



ruste opp vannforsyningen med høydebasseng som holder tilstrekkelige brannreserver. Dette er igjen tema som vil være gjenstand for vurdering i arbeidet med reguleringsplan.

Heim kommune kan ikke se at det basert på skisserte utvikling av Heimsamfunnet gjennom den nye kommuneplanens arealdel blir vesentlige endringer i risikobildet eller at nye hendelsestyper vil gjøre seg gjeldende i overordnet ROS for Heim kommune. Overordnet ROS vil også være gjenstand for jevnlig revisjon parallelt med samfunnsutviklingen for øvrig.

## Styrende dokumenter og planer

### Lokale planer og strategier

- (2021) Kommuneplanens samfunnsdel for Heim – 2022-2034
- (2022) Overordnet ROS Heim kommune – 2022

### Regionale planer og strategier

- (2022) Regional plan for arealbruk, Trøndelag fylkeskommune
- (2021) Regional plan for kulturmiljø i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune
- (2020) Sånn gjør vi det – Trøndelags strategi for klimaomstilling, Trøndelag fylkeskommune

### Statlige retningslinjer og forventninger

- (2021) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Kommunal og moderniseringsdepartementet
- (2019) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, Kommunal og distriktsdepartementet
- (2018) Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, Klima og miljødepartementet / Kommunal og distriktsdepartementet
- (2014) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Kommunal- og moderniseringsdepartementet

### Veiledere

- (2022) Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen, Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap
- (2022) Bebyggelse nær høyspenningsanlegg, Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet
- (2022) Veileder: Kommuneplanens arealdel, Kommunal- og distriktsdepartementet
- (2020) Planlegging i sjøområdene, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- (2020) Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder), Kommunal- og distriktsdepartementet
- (2018) Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- (2017) Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging, Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.
- (2014) Medvirkning i planlegging, Kommunal- og distriktsdepartementet
- (2012) Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel, Miljøverndepartementet



Heim kommune