



Ørland Kommune
Enhetsleder Plan og Forvaltning

Att: Petra Roodbol-Mekkes petra.roodbol@orland.kommune.no
Kopi: Inge Blomsø inge.blomso@ibtech.no
Rasmus B. Hansen rasmus.bolvig@vollark.no

Dato: 20.08.2020

Ref: 2014-019/Reitan Næringspark /TS

**Notat vedrørende bestemmelser fra overordnet plan (KPA 2019-2031 tidligere Bjugn kommune) for enebolig på tomt med gnr/bnr 32/160 i Ørland kommune.
For behandling av planutvalget, Ørland kommune**

Reitan Næringspark ligger sentralt til mellom (nye) Ørland kommunes største tettsteder Bjugn (tidligere Botngård) og Brekstad, vekk fra boligfeltet og langs hovedveg mellom tettstedene, FV710.

Overordnet plan (tidligere KPA 2019-2031 for Bjugn kommune) tilrettelegger for utvidelse av næringsparken innenfor gitte rammer. Særlig er hensyn til enebolig innenfor gnr/bnr 32/160 viktig å ivareta. Dette er gjort gjennom krav i overordnet plans bestemmelser fra tidligere Bjugn kommunes KPA 2019-2031:

«... Av planbestemmelsene må det fremkomme konkrete rekkefølgebestemmelser som sikrer at utbygging ikke kan igangsettes på N6 før boligen som ligger i planområdet blir bruksendret i overenstemmelse med arealformålet eller revet.»

Støy er en viktig faktor i svært mange reguleringssaker da dette kan påvirke støyfølsomme formål. Overordnet plan og eksisterende reguleringsplan setter krav til hvilke miljøhensyn til omgivelsene som skal oppfylles. De etablerte delene av Reitan Næringspark følger eksisterende reguleringsplan (plan-id: 16270126).

For ny reguleringsplan er forholdet til enebolig sentralt og vil båndlegge utviklingen av Næringsparken. Tiltakshaver har gjennom gjentatte tilbud forsøkt å imøtekomme eier av enebolig med utkjøp, som med utgangspunkt i ordlyden i overordnet plan har avvist ethvert tilbud med motbud som er urealistiske ifht. det gjeldende i boligmarked. Vi mener derfor at overordnet plan kan sies å gi eier av enebolig et ubalansert godt kort da ingen nye arealer kan bebygges om ny regulering må vedtas jf. ordlyden i overordnet plan.

Vårt fokus har vært å undersøke hvilke deler av næringsområdene som kan bygges ut, og med det sette en faglig vurdert grense for hvor påvirkningen for eneboligen blir uakseptabel. Områder som gir en uakseptabel negativ innvirkning bør fortsatt underlegges de samme begrensningene som beskrevet i overordnet plan. Utenfor dette bør det tilrettelegges for en positiv næringsutvikling for de aktører som allerede har meldt sin interesse.

Multiconsult har vurdert plasseringen av Fosen Renovasjon på gnr/bnr32/244 i forhold til eneboligen innenfor gnr/bnr 32/160. Det er vurdert støykilder både fra anleggets aktivitet og økt trafikk fra FV710 som følge av etablering av miljøstasjonen. Støyberegningene er gjort med mest aktive døgn, så nært bolig som mulig og med strengeste grenseverdier. Det vises til vedlagt rapport for inngående vurderingsgrunnlag.

Rapporten fra Multiconsult konkluderer med at tiltak innenfor områder som settes av til renovasjonsanlegget (Miljøstasjonen) ikke vil påvirke merkbar støy for eneboligen. Det anbefales likevel å bygge renovasjonsområdet så bygninger plasseres mellom bolig-tomt og støy-områder. Dette gir en ytterligere støydempende effekt, særlig på impulslyder o.l. som kan virke forstyrrende også på stor avstand.

Fosen Renovasjons tomt med gnr/bnr 32/244 er ferdig sprengt og delvis planert ferdig jf. tidligere tillatelser gitt av kommunen. Vi mener tidligere utarbeidede støyvurdering for anleggsarbeider for eksisterende reguleringsplan (plan-id: 16270126) illustrerer avstand ifht. støy fra bolig-tomt til område satt av til Fosen Renovasjon. Området som er aktuelt for Fosen renovasjon ligger ca. 200 meter fra boligen og de støyende aktiviteter vil ligge lengere vekk fra fasade på enebolig og kunne skjermes effektivt. Tidligere rapport har også vurdert høye dB-verdier fra anleggsperioden i områder nærmere eneboligen enn 200 meter og viste at dette var løsbart med tiltak der det ble nødvendig.

Støy i reguleringssaker ivaretas iht. T-1442/2016 *Behandling av støy i arealplanlegging*, hvor det settes begrensninger for når og hvor mye lyd som kan tillates på boligen. Dette sikrer eneboligen mot at støyverdier overskride. Nye reguleringsbestemmelser bør inneholde henvisning til T-1442/2016.

Det er derfor ønskelig at kommunen ser på konsekvensene for eneboligen vurdert med utgangspunkt i å ivareta hensynet til boligen opp mot overordnede miljøkrav, særlig støy, men med et mer detaljert faglig grunnlag som her er vurdert. Vi foreslår at der det faglig kan påvises at miljøhensyn innenfor ny reguleringsplan ikke overstiger overordnede krav tillates det etablering av næring. Områder nært eneboligen som vil ha negativ påvirkning ivaretas krav til at eneboligen må omsøkes til næring eller rives før det kan bygges ut. Dette gir en mer balansert virkning av planen, samtidig som eneboligens hensyn ivaretas.

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS



Torstein Strand
Arealplanlegger

Vedlegg:

- 1_ Oversiktskart 1:2000 (A3)
- 2_ Støyvurdering Fosen renovasjon Multiconsult 2020
- 3_ Støyvurdering anleggsfase Multiconsult 2015
(vurdering av utført anleggsarbeid for gjeldende reguleringsplan iht. tillatelser)