

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
20/62	Planutvalget	15.09.2020

FORESPØRSEL REKKEFØLGEKRAV REITAN NÆRINGS-PARK

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren legger saken frem uten innstilling

Sakens bakgrunn og innhold

Voll Arkitekter har på vegne av Reitan Næringspark sendt inn en forespørsel angående håndtering av et rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel for Bjugn. De ber planutvalget i Ørland kommune om en forhåndsvurdering av om rekkefølgebestemmelsen som er påkrevd av kommuneplanens arealdel kan unnlates for deler av utvidelsen av Reitan Næringspark.

I kommuneplanens arealdel for Bjugn kommune ble det tatt inn en utvidelse av Reitan Næringspark med ca. 35 daa. Utvidelsen omfatter 3 daa i nord, for å kunne tilpasse næringsparken bedre til omkringliggende terreng, 15 daa sør/vest hvor Fosen renovasjon er tiltenkt, og et område i langs veien på ca 17 daa. I tillegg ble tomte til den eksisterende enebolig avsatt til næringsområdet. Området hvor Fosen renovasjon er tiltenkt er allerede fradelt og grunnarbeid delvis utført, etter at det ble innvilget dispensasjon. Eneboligen er fortsatt i bruk som enebolig. Kommuneplanens arealdel setter følgende krav til utvidelse av Reitan Næringspark i § 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging:

«Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må planområdet også omfatte det areal som er omfattet av reguleringsplanen for Reitan Næringspark plan-id: 16270126. 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.»

Bakgrunn for krav om rekkefølgebestemmelse er innspill fra eier av boligen til kommuneplanens arealdel og tidligere klager fra eier på støy fra anleggsvirksomhet og ny virksomhet på Reitan Næringspark. Klagen ble fulgt opp med tilsyn og det ble ved flere anledninger konstatert brudd på arbeidstid. Det vil si at arbeid med sprengning og grunnarbeid foregikk senere på kvelden enn tillat i reguleringsplanen/støyutredningen, som medførte ulempe for de som bor i boligen. I kommuneplanprosess ble det sett som uheldig om det fortsatt skulle være en enebolig midt inn i et næringsområde. Boligtomte ble derfor omgjort til næringsareal og rekkefølgekrav tatt inn for å sikre at boligen faktisk blir tatt ut av bruk før videre utvikling av næringsparken.

Voll arkitekter foreslår at de konkrete rekkefølgebestemmelsene som er påkrevd i kommuneplanen skal bare gjelde område langs veien, nærmest boligen og at de andre områdene kan bygges ut uten rekkefølgebestemmelse, altså før boligen er tatt ut av bruk. Bakgrunnen for forespørselen er at Reitan Næringspark ikke har klart å komme til enighet med boligeier om innløsning, og at en rekkefølgebestemmelse på hele området vil være unødvendig inngripende, og urimelig tyngende for videre utvikling av Reitan Næringspark. De har utarbeidet en støyrapport som viser at planlagt utvikling på området som er tiltenkt Fosen renovasjon, ikke vil berøre boligen. De ønsker en forhåndsuttalelse fra planutvalget om planutvalget er enige i en slik løsning, slik at de kan innarbeide det i forslag til reguleringsplan som er under utarbeidelse.

Folkehelsevurdering

Å være utsatt for støy kan være helseskadelig. God planlegging av støyende og støyfølsom bebyggelse og aktivitet er viktig for å ivareta folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Kommuneplanens arealdel setter krav om rekkefølgebestemmelse for hele det nye arealet avsatt i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller har utarbeidet en støyutredning som viser at hverken opparbeidelsen eller bruken av området som tiltenkt til Fosen Renovasjon vil overskride grenseverdier for støy ved eneboligen. Likevel anbefales det at bygningene på område legges nærmest boligen slik at de vil fungere som en støybarriere.

Det er viktig å bemerke at det ikke er bare støy som vil påvirke eneboligen ved en utvidelse av reguleringsplanen. Type næringsvirksomhet som vil bli tillatt og trafikkmengde og trafikkruiter gjennom området vil for eksempel også ha stor betydning. I tillegg må eksisterende og nye området ses i sammenheng, det er den samlede belastningen som vil ha betydning. Å gi en forhåndsvurdering i en pågående planprosess, uten at et helt planforslag foreligger er derfor krevende. Eventuelle avvik fra kommuneplanens arealdel bør vurderes i sammenheng med resten av planen. Det er samlet bruk av alle områdene på Reitan næringspark, med eventuelle avbøtende tiltak som vil vise støy- og annen belastning på denne eneboligen.

I tillegg er det viktig at alle parter i saken blir hørt. Det er ikke gjort her, grunneier har hatt mulighet til å uttale seg til planoppstart, men ikke til denne forespørselen. Det er først ved høring av planforslaget at grunneier vil bli hørt igjen. Administrasjon har vurdert å sende forespørselen til uttalelse til huseiere, men har valgt å ikke gjøre det fordi det er veldig vanskelig for en grunneier å ta stilling til en slik forespørsel yten at hele planforslaget er kjent.

En eventuell uttalelse fra planutvalget kan bare være et signal i retning av forslagsstiller og fremtidige tiltakshavere, endelig vedtak om utforming av rekkefølgekravet tas når endelig plan foreligger etter høringen. Planutvalget og Ørland kommune som planmyndighet vil dermed ikke være bundet til en slik uttalelse i senere planprosess, men det kan oppfattes som uheldig at kommunen allerede nå, uten å ha sett hele planen uttaler seg til en så viktig del av planarbeidet. Dette gjelder spesielt ved et eventuelt positivt signal i forhold til huseier som kan føle at dette ble 'forhåndsbestemt', uten at den har hatt mulighet til å si sitt gjennom høring av planen. Men det gjelder også for forslagsstiller (Reitan Næringspark) og fremtidig tiltakshaver for deler av området (Fosen renovasjon) hvis kommunen senere, etter å ha sett komplett planforslag eller etter gjennomført høring, skulle endre mening.

Det er ulike muligheter til å besvare denne forespørselen:

1. Hvis planutvalget mener at forespørselen er godt nok opplyst, kan planutvalget gi et positivt eller et negativt signal ved å uttale seg konkret til forespørselen. Dette signalet vil i så fall ikke ha noe juridisk bindende virkning, og det er viktig at dette presiseres i et eventuelt vedtak.
2. Planutvalget kan også velge å IKKE gi et signal til forslagsstiller, hvis de mener at saken ikke er godt nok opplyst eller om de ønsker å se et helhetlig planforslag først. Planutvalget overlater da til forslagsstiller om å velge den løsningen den mener er best. Planutvalget vil da først ta stilling til løsningen ved første gangs behandling når planen legges ut på høring. Men endelig avgjørelse vil bli tatt i andregangs/sluttbehandling i først planutvalget og så til slutt i kommunestyret.

Administrasjonen er skeptisk til en retningsgivende uttalelse som etterspurt av forslagsstiller. Samtidig har administrasjonen forståelse for at forslagsstiller og fremtidige tiltakshaver på området ønsker en avklaring rundt situasjonen med tanke på videre utvikling av området. Saken legges frem uten innstilling.

Vedlegg

- 1 Notat endring enebolig 20.08.2020
- 2 Oversiktskart A3
- 3 Støyvurdering Fosen renovasjon Multiconsult 2020
- 4 Støyvurdering anleggsfase Multiconsult 2015

Saksprotokoll i Planutvalget - 15.09.2020

Behandling:

Det ble foretatt befarig i saken.

Omforent forslag fra planutvalget:

Planutvalget signaliserer at de ikke ønsker å fravike krav om rekkefølgebestemmelsene.

Planutvalget og kommunestyret vil ta endelig stilling til innholdet i planen ved første og andre gangs behandling av reguleringsplanen.

Votering

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget signaliserer at de ikke ønsker å fravike krav om rekkefølgebestemmelsene.

Planutvalget og kommunestyret vil ta endelig stilling til innholdet i planen ved første og andre gangs behandling av reguleringsplanen.