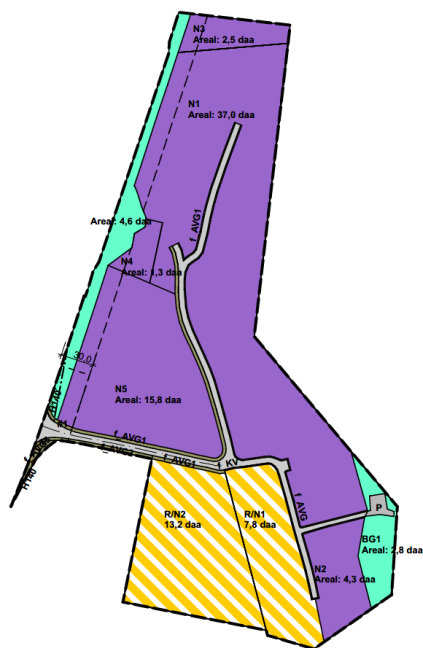




UTARBEIDET AV:
VOLL ARKITEKTER AS
DATO: 12.10.2020
REV.:

DETALJREGULERING FOR REITAN NÆRINGS-PARK

PLANID.: 50170152

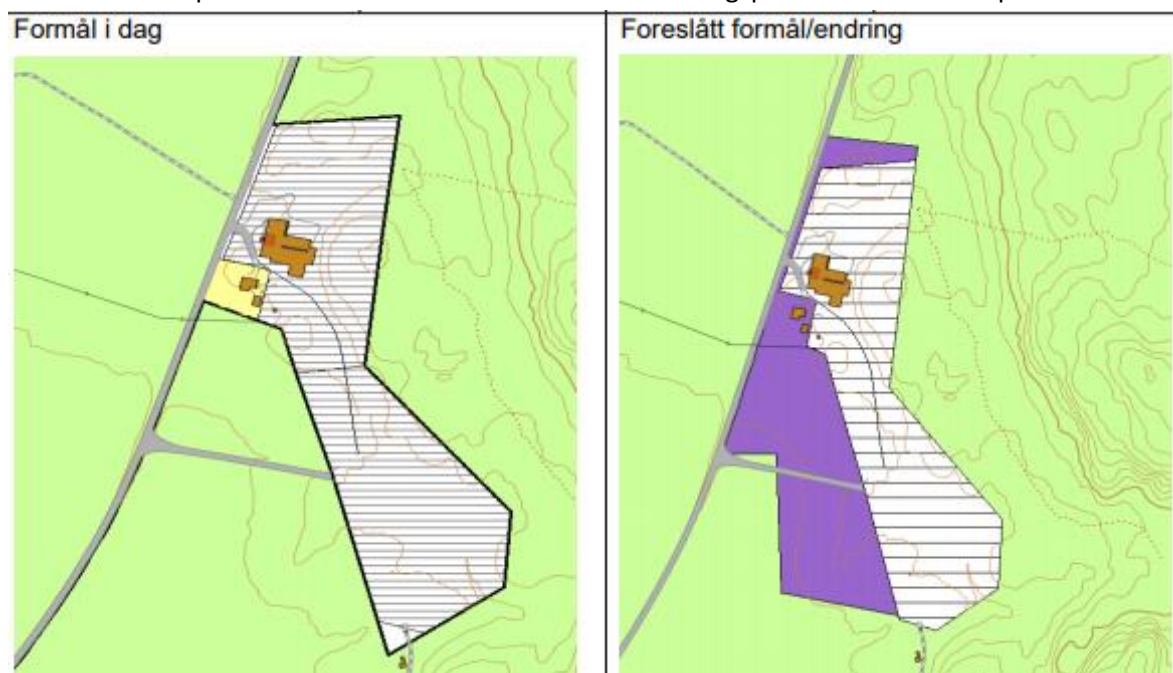
1. Bakgrunn

1.1. Plankonsulent, forslagstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Reitan Næringspark.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvide området for Reitan Næringspark iht. overordnet plan.



Figur 1 Utklipp fra KPA 2019-2030 (tidligere) Bjugn kommune, nå nye Ørland kommune. Til venstre: dagens regulerte område. til Høyre: Areal til næring i ny KPA - Det er i tilbakemelding fra kommunen avklart at lilla arealformål: «Næring – fremtidig» avviker noe grunnet en unøyaktighet i det digitale grunnlaget – dette er oppdatert som vist i endelig plankart.

1.3. Vesentlige utfordringer i planen

KU-plikten er avklart til varsel om oppstart og fordrer begrensninger på total **15.000m² BRA næringsbygg** innenfor planområdet. Planen faller ikke under krav til Konsekvensutredning.

Enebolig på eiendom med gnr/bnr 32/160 er bundet av rekkefølgekrav i KPA 2019-2031 for tidligere Bjugn kommune. Boligen må omsøkes til næring eller rives før ny bebyggelse kan oppføre innenfor utvidet plan. Rekkefølgekravet er stilt for miljøhensyn til eneboligen grunnet dens nærhet til fremtidig Næringsformål, men gir et uforholdsmessig forhandlingsgrunnlag for eneboligen ovenfor fremtidig utvikling av hele Reitan Næringspark. Det foreslås en rekkefølgebestemmelse som ivaretar miljøhensyn til eneboligen, men likevel tillater utvikling av næringsparken som kan påvises å ikke være til belastning. Områder nærmest eneboligen kan ikke bygges ut før krav er oppfylt.

Overvann har vært tema i flere innkomne innspill. Overordnet VA-plan er laget iht. kommunenes sjekkliste for VA-plan til reguleringsplaner. Oppsummering av innspill er svart ut til sist i beskrivelsen og innspillene følger komplett planinnsendelse i sin helhet.

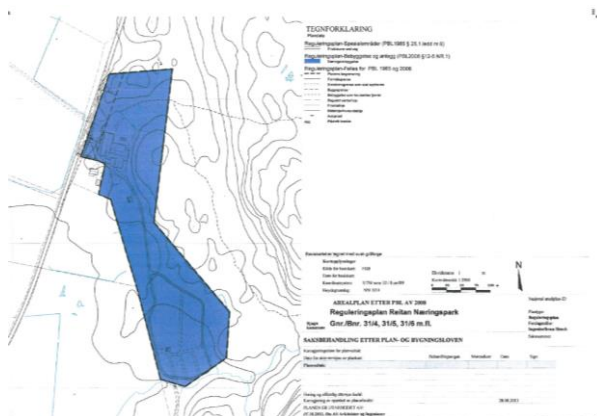
Næringsparker vil ofte ikke ha alle aktører avklart på forhånd. Det har derfor vært vurdert hvor konkret føringer i planen skal gå på enkeltvirksomheter samtidig som planen skal kunne huse fremtidige virksomheter innenfor de rammer som planen fastsetter.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Fra 01.01.2020 ble tidligere Bjugn kommune en del av nye Ørland kommune. Henvisninger til Kommuneplanens arealdel (KPA) 2019–2030 er derfor til delen som omfatter tidligere Bjugn kommune. Foreslåtte planområde består i dag av den etablerte delen av Reitan Næringspark iht. reguleringsplan r16270126 Reitan Næringspark og utvidet del iht. kommuneplanens arealdel 2019–2030 (se figur 1). i Kommuneplanen skal eksisterende reguleringsplan fortsatt gjelde og må bli inkludert i utvidet plan.

2.2. Gjeldende reguleringsplaner



Planforslaget er en utvidelse av gjeldende reguleringsplan r16270126 Reitan Næringspark.

Figur 2 Utklipp av plankart for eksisterende reguleringsplan r16270126 Reitan Næringspark. Kilde Bjugn kommunes nettside.

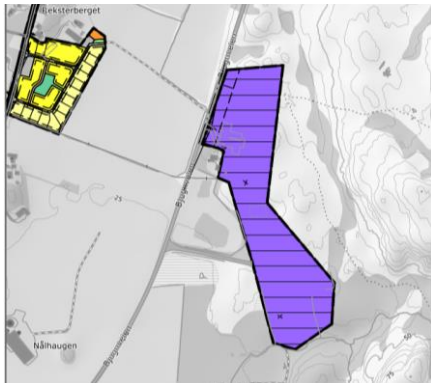
2.3. Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med rekkefølgekrav til enebolig på tomt med gnr/bnr 32/160 er det sendt forespørsel til planutvalget i Ørland kommune for å rådslå hvorvidt planen kan anbefales med rekkefølgekrav som heller ivaretar og påviser miljøhensyn til eneboligen heller enn et bastant krav. Vedtaket i saken ble avvist og det er ønskelig å gjøre en helhetlig vurdering når komplett planforslag foreligger.

2.4. Planprogram/Krav om konsekvensvurdering. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning. Den totale bygningsmassen innfor det utvidede planområdet må ikke overstige 15.000 m² BRA næringsbygg (eks. tenkte plan), etter forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II.

2.5. Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



Tilgrensende områder er ikke detaljregulert, men avsatt til LNFR-områder i gjeldende KPA. Nærmeste detaljregulerte område er et boligområde i vest. Avstanden hit sammen med dominerende vindretning ansees som uproblematisk mtp. støy og støv.

Figur 3 Utklipp fra kommunens karttjeneste. Viser Reitan næringspark som regulert (lilla) felt om liggende uregulerte områder.

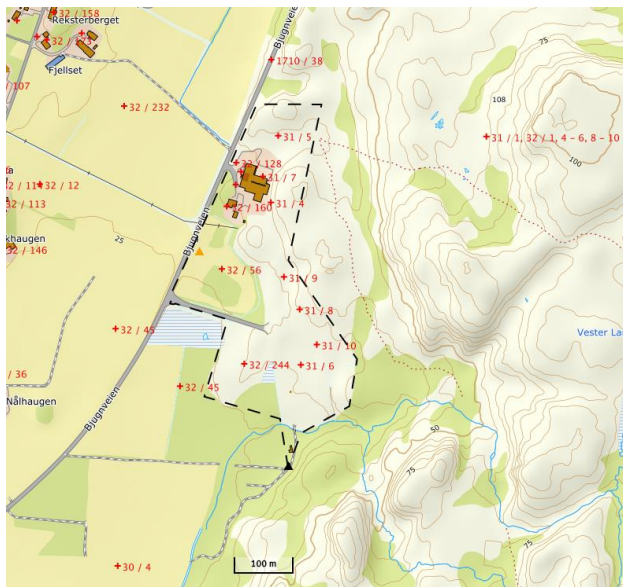
2.6. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planområdet reguleres for Næring som i tidligere plan. I sør endres deler av formålet iht. nye områder til kombinert bebyggelse og anlegg – Renovasjon (Miljøstasjon/Næring), for å tilrettelegge for en fremtidig etablering av Fosen renovasjon innenfor deler av området. Se ellers kapittel 4 for beskrivelse av planlagt område.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Berørte eiendommer

Følgende eiendommer faller inn under planarbeidet:



Planområdet består helt eller delvis av gnr/bnr:

31/1 (deler av)	31/10
31/4	32/56
31/5	32/128
31/6	32/144
31/7	32/145
31/8	32/160 (bolig)
31/9	32/244

Figur 4 (til venstre) Planavgrensning, med tomtegrenser som listet opp over.

3.2. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Ørland kommune. Beliggenheten er mellom kommunenes to administrative sentrum Brekstad og Bjugn (Botngård), langs hovedveg, Fylkesveg 710.



Figur 6 Oversiktskart. Planområdets beliggenhet.

3.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor området som omfattes av eksisterende reguleringsplan er terrenget planer og forberedt til utvikling av næringsareal med tilkomstveier og annen infrastruktur. Nye områder er for tomten i sør og vest (gnr/bnr 32/244 og del av 32/56) er i dag fylt ut (32/244) eller delvis vegetert myrområde 32/56. Innenfor gnr/bnr 32/160 ligger det en bolig. Området utvikles fortløpende iht. gjeldende reguleringsplan og de godkjenninger som er gitt, som nye dronebilder under viser:



Figur 7 Nye dronebilder av Reitan Næringspark. Viser oppdatert situasjon fra sommer 2020 med nye planerte områder, anlegg og utfyllinger.

3.4. Stedets karakter; struktur, eksisterende bebyggelse

Innfor eksisterende reguleringsplan er deler av dette utbygget med gnr/bnr:

- Fosen Ventilasjon AS; 32/144
- Fosenhus AS; 31/08 og 31/09
- Oddmund Groven AS; 31/12
- Fosen Betong AS; 31/11
- Eivind Øvergård Entreprenør AS; 31/10

3.5. Landskap og topografi

Overordnet ligger området på et vannskille mellom nord, sør og vest, men preges av å være flatt. Mot øst reiser terrenget seg mer i kupert landskapsformer mot et større naturområde. I Sør heller terrenget slakt mot Reitbekken og Rusasetvatnet 1-2 km sørover. Mot vest og nord grenser området til Fv. 710 og større jordbruksområder med bebyggelse rundt Ervika.

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet og det jf. innspill fra Trøndelag fylkeskommune og Sametinget lite trolig at dette fins her

3.7. Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet.

Det er et elgtråkk sør for planområdet, med et beiteområde som strekker seg inn mot Rusasetfjellet i øst. Lokasjonen til elgtråkket er trolig endret av godkjent anleggsarbeid og planert grunn innenfor planområdet. Det er variert terreng med skogholt og jorder sør for planområdet som ivaretar elgtråkket. Området har verdi: *Viktig* i Naturbase. I overordnet plan er de tilgrensende områdene satt av til LNFR-områder med skog og jordbruksareal. Planområdet er tydelig mellom opparbeidet grunn i næringsområdet og naturområdet. På det smaleste er det ca. 100 meter bred skog som videre sør grenser til et jorde. Områdene i sør er begrenset til landbruksområder uten bebyggelse før nærmeste bygning på Reitan Gård, i overkant av 500 meter fra nærmeste punkt av planavgrensningen.

Utvidelsen av planområdet påvirker ikke skogen lengere sør, som gir godt skjul for elgen. Skogen er en del av et skog- og myrområde som i overordnet plan er avsatt til LNFR-område og skal ikke innlemmes i bebyggelsesplaner, som avklart når Næringsarealer ble utvidet i overordnet plan. Den reelle buffersonen starter dermed sør for planområdet. Avgrensningen i miljøstatus sine kart er arbitrære (ikke geografisk nøyaktig) eller oppdatert, som det tydelig fremgår i utklipp fra Miljøstatus:



Figur 8 Øverst: oversiktsbilde fra Reitan Næringspark med godkjent utfylling. Nederst: Utklipp fra Miljøstatus.no. Viser arbitrær sone for elgtråkk og beiteområde sør for planområdet og beiteområde.

3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Deler av planområdet overlapper med *Friluftslivsområde – kartlagt og verdsatt* (miljødirektoratet; miljøstatus.no); Rusasetfjellet. Dette beskrives som *et viktig sammenhengende kupert turområde med gode utsiktsforhold for Ørland*. Det er tilrettelagte og oppmerkede stier i området som er tilgjengelig sommer og vinter. Det er delvis spesiell botanikk og geologi med konglomerat og huler. Innenfor det etablerte næringsområdet er det ved opparbeidelse sikret atkomst og parkering i planområdets østlige del, som et populært utfartsområde for området. Parkering reguleres i nytt planforslag som angitt på plankart.

3.9. Landbruk

Området er ikke brukt til landbruksområder i dag og er i sin helhet i gjeldende KPA satt av til næringsformål. De nye områdene består hovedsakelig av noe skog og myr. Det har tidligere vært drevet planteskole innfor deler av det totale planområdet, jf. gjeldende reguleringsplan. Deler av

planområdet er markert med dyrkbar jord med deler endret i 2008 (jf. Miljøstatus.no). Områdene er i miljøstatus sine kart delvis markert som dyrkbar jord, men er i senere tid endret. Nye områder har ingen reell jordbruksverdi.

3.10. Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon
Fylkesveg 710 forbinder de mest folkerike tettstaden i kommunen Brekstad og Bjugn (Botngård). Planområdet ligger gunstig til på østsiden av fv710 mellom de to tettstedene. Ny hovedatkomst til området er opparbeidet fra fylkesveg 710 i vest, sør for tomten med gnr/bnr 32/56.

ÅDT på Fv. 710 Er skjønnsmessig beregnet til 3800 med en andel på 9% lange kjøretøy (Statens vegvesen, 2019). Etter dagens aktivitet er ÅDT for intern atkomstvei estimert lav. Fremtidig utbygging stiller krav til at krysset Fv. 710 og atkomstvei kontrolleres for og evt. opparbeides etter nye virksomheter med dimensjonerende kjøretøy. Tillatt vogntoglengde på Fv.- 710 er 19,5 meter (SVV, Vegliste 2020 Normaltransport). Tømmertransport på opptil 24 meter tillates på Fv710.

3.11. Universell utforming
Medfølgende kontorer og besøksareal tilrettelegges iht. gjeldende lover og forskrifter.

3.12. Teknisk infrastruktur; vann, avløp, energiforsyning
Det er laget en overordnet VA-plan med VA-notat for eksisterende planområde (vedlegg 5_3, med undervedlegg). Særlig er overvann tematisert i VA-notat.

Under Bjugnveien (Fv710) ligger et DN330 betongrør som overvannsledning med utløp i Røstadkanalen. Løsmassekart fra NGU viser at masser i området er uegnet for infiltrasjon. I dagens situasjon vil det meste av overvannet for regulert område ende i Røstadkanalen. Eiere av Røstadkanalen og kommunen opplyser om at den ikke har restkapasitet.

For tomt med gnr/bnr 32/56 håndteres overvann hovedsakelig gjennom naturlig vannopptak i vegetasjon i kombinasjon med avrenning til overvannsledning i Bjugnveien. Tomt med gnr/bnr 32/244 har naturlig avrenning i dag, basert på terrengformasjon med utløp mot Røstadkanalen. Avrenningstid for området er ca. 20-25 minutter. 20 minutter gir høyeste intensitet og mest overvann på kortest tid. Gjentakintervall er satt til 20 år. På 20 minutter tilføres det 196 kubikkmeter vann til Røstadkanalen og for 60 minutter tilføres ca. 300m³. (Berginger følger i VA-planens vedlegg). Overvann må fordrøyes. Det er krav til at alle tomter skal tilkobles eget renseanlegg.

Planen tillater oppføring av trafo etter behov, innenfor områder for bebyggelse og anlegg.

3.13. Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare
I gjeldende reguleringsplan er grunnforhold avklart som følger: Løsmassekart viser at det i området er torv og myr, bart fjell og tynn hav-/strandavsetning. I forbindelse med den tidligere driften på

eiendommen (planteskole), er det fylt på grusmasse og støpt betongplater flere plasser. Områdets stabilitet vurderes som uproblematisk og fundamenteringsforholdene vurderes som gode. Det er berg synlig i dagen flere steder i og rundt planområdet. Nye områder, N3, R/N1-2 er planert i dag.

3.14. Støyforhold

Området er regulert for næringsformål med lett industri. Det planlegges ikke for støyfølsomme virksomheter innenfor planområdet, men innenfor planområdet ligger det i dag en enebolig, som må ivaretas ved tiltak, samtidig som det ansees som nødvendig å kunne utvikle de områder av næringsparken som kan påvise at de ikke berører næringsparken. Fylkesveg 710 antas å avgi noe støy. Virkninger av støy fra tiltak er beskrevet i pkt. 5.9. og utdypet i vedlegg 5_2_1 og 5_2_2 for henholdsvis R/N1-2 og anleggsperiode. Støy er også beskrevet i vedlagt ROS-analyse (vedlegg 5_1).

3.15. Luftforurensning

Planområdet er ikke spesielt utsatt for luftforurensning i dagens situasjon. Nye tiltak må påvise at dette ikke blir et problem, særlig med hensyn til enebolig, så lenge denne har funksjon som bolig.

3.16. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planområdet ligger på et vannskille og VA-plan følger planen. Overvann renses og fordrøyes før det slippes ut. Overordnet VA-plan med overvannsnotat er avklart i vedlegg 5_02-03, i planens bestemmelser og forklart i planbeskrivelsen pkt. 3.12.

3.17. Næring

Gjeldende reguleringsplan regulerer for næringsformål, som videreføres. Det vises til pkt. 3.4 for etablerte næringer.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det reguleres for følgende formål iht. Pbl. § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg

- Næring (N1-N5)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Renovasjonsanlegg/Næringsbebyggelse

2. Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)

- Parkering (P)

- Annen veggrunn – grønnstruktur (f_AVG)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G)
- Blå/grønnstruktur (B/G)

4.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Nøyaktig plassering og utforming av bebyggelser er ikke avklart i reguleringsplanen. Byggelinje med avstand fra veimidt på Fylkesveg 710 på 30 meter videreføres fra eksisterende reguleringsplan *r16270126 Reitan Næringspark*. Plassering av bebyggelse bør vurderes slik at de skjermer mot støy fra virksomheter, særlig mot enebolig, så lenge denne ikke er omsøkt eller revet (jf. Støynotat, Norconsult, vedlegg 5_2_2).

4.3. Bebyggelsens høyde

Maksimum tillatte gesims-/mønehøyde er 12 meter. Nødvendige konstruksjoner på tak for ventilasjon, heis og lignende tillates i tillegg, jf. eksisterende reguleringsplan.

4.4. Grad av utnytting og størrelse på planområdet

Planområdet totale størrelse er på ca. 97. daa, med samferdselsareal og grønnstruktur. Regulerte arealer for bebyggelse og anlegg fordeler seg som vist under:

Felt for bebyggelse og anlegg eksisterende reguleringsplan	Nye felt for bebyggelse og anlegg
N1: 37 daa N2: 4,3 daa R/N1: 7,8 daa	N3: 2,5 daa N4: 1,3 daa N5: 15,8 daa R/N2: 13,2 daa
Totalt: 49,1 daa	Totalt: 32,8 daa
Totalt daa formål for bebyggelse eksisterende og nye områder: 81,9 daa	

Minimum bebygd areal (BYA) skal være 50%. Det tillates maks 15.000 m² BRA nye næringsbygg totalt innenfor planområdet, ikke inkludert tenkte plan. Tenkte plan og oppstillingsplasser for maskiner og biler teller ikke med i BRA. Der det tillates annen bebyggelse enn bare næring, som renovasjon i N/R1-2 tilrettelegges det for å etablere miljøstasjon for mottak av avfall.

4.5. Parkering

Krav til parkering ivaretas iht. overordnet plan, i planens bestemmelser; Det skal etableres 1 parkeringsplass per 100 m² BRA Næringsbebyggelse. Parkering løses på egen tomt, der det ikke er til hinder for virksomheten og andre løsninger er bedre egnet.

For atkomst til friluftsområder øst for næringsparken er det opparbeidet en felles parkeringsplass ved Blå/grønnstruktur BG1 og nært Rusasetfjellet friluftslivsområde.

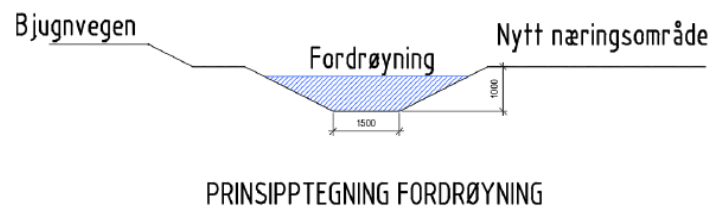
4.6. Tilknytning til infrastruktur; VA, renovasjon, energi

Overordnet VA-plan med VA-notat er utarbeidet av Sweco (vedlegg 5_02-03). For eksisterende planområde er overordnet VA-plan utarbeidet. Denne er vedlagt nye VA-plan.

Det er etablert et privat VA-anlegg i Reitan Næringspark, som vist i VA-plan for gjeldene reguleringsplan og vedlagt nytt VA-notat. Nye områder kan kobles på denne illustrert i vedlagt VA-plan (vedlegg 5_02). det foreslås etablert ny brannkum på eksisterende DN160 ledning. Vannledning avsluttes med en brannkum for å sikre både brannvannsdekning og tilkobling skum for stikkledninger.

For områdene R/N2 vil overvann ledes ut i Reitbekken. Bekken har et stort nedslagsfelt som gjør at det tar tid før vannet akkumuleres hit og gir stor vannføring. Det er ikke gjort nærmere vurderinger av kapasitet i Reitbekken eller kulvert under Dalebakken mølle da overordnet vurdering ansees tilstrekkelig. Vann skal renses før det fører ut i Reitbekken. Det foreligger en avtale mellom Reitan Næringspark og grunneier av tomt 32/45 om føring av overvann over tomten til Reitbekken. Overordnet VA-plan viser rørføring fra 32/244 til reitbekken.

Overvannshåndtering for fremtidig utbygging av N4-5 er ønsket fra Landbrukskontoret å føre i Kjølbecken, nordvest for området. Innmåling og sjekk av underlag viser at Kjølbecken ligger ca. 2 meter over terreng på tomt 32/244 og løsningen er derfor ikke gjennomførbar. Hensiktsmessig alternativ er å koble seg på rør som ligger under Fv. 710 (Bjugnveien), hvor vann føres til Røstadkanalen. Beregning i VA-notat avklarer at en fordrøyningsgrøft langs Fv 710 og Næringsområde i N5 kan fordrøye vann, så kapasitet i Røstadkanalen bevares.



Figur 9 Prinsipptegning for fordrøying. Fra VA-notata (vedlegg 5_03)

Overvann for nytt område N3 i nord kobler seg på eksisterende system iht. tidligere utarbeidet VA-plan for gjeldende reguleringsplan.

Renovasjon løses på egen tomt eller ved felles anlegg for alle eller flere aktører. Farlig avfall o.l. må behandles iht. gjeldende lover og forskrifter. Planen skal etter innspill fra Landbruksenheten i Ørland kommune sikre at avfall fra området ikke havner i naturen eller andre uønskede steder.

Ved behov tillates det oppført energianlegg innenfor formål for bebyggelse og anlegg der det er hensiktsmessig. Nøyaktig plassering av trafo og tilkobling til nett skal skje i dialog med netteier.

4.7. Trafikkløsninger med sideareal og eierforhold (offentlig/privat)

Trøndelag fylkeskommune har fra 2020 tatt over ansvaret for fylkesveier og er veimyndighet.

Trøndelag fylkeskommune er varslet til oppstart av planarbeid. I innspill til planen stilles det blant krav til forhold til vei; at ved ÅDT over 2000 på fv. 710 og over 50 på atkomstvei (f_KV) skal avkjørsel utformes som kryss. Fv. 710 har høy funksjonsklasse og det kreves at krysset skal dimensjoneres for kjøreklasser A (jf. HB n 100).

Endelig ÅDT (på privat kjørevege og atkomst) er ikke avklart da ikke alle virksomheter innenfor næringsparken er avklart. Det er følgelig ikke avklart hvilke kjøretøy som er dimensjonerende for alle virksomheter. Følgelig er det lagt inn rekkefølgekrav i planen om at virksomheter må påvise at avkjørsel opparbeides til kryss etter de krav som er gitt. Atkomst med kryss på godkjennes av kommune og veimyndighet etter de gitte krav.

Avstand fra senterlinje vei til byggegrense videreføres fra gjeldende reguleringsplan, med 30 meter.

Bestemmelsene setter begrensninger for bruk av skilt og lys mot vei, da disse skal avklares med kommunen og veimyndighet til byggesak. Ut mot veien er det lagt en sammenhengende Blå/grønnstruktur med minimum 15 meter bredde fra senterlinje vei. Hensynsone H140 friskt er tegnet inn i plankart.

4.8. Planlagte offentlige anlegg

Det reguleres ikke for nye offentlige anlegg i planen. Parkering for turområde i øst skal være tilgjengelig for allmennhetens bruk av friluftsområder med atkomst via f_KV.

4.9. Miljøoppfølging, miljøtiltak

- Elgtråkk i sør vurderes ivaretatt med LNFR-områder sør for planområdet. Planens bestemmelser ivaretar hensyn mot planavgrensning.
- Parkering for utfart i Rusasetfjellet friluftsområde med tilkomst sikres i plankart med bestemmelser.
- Området sikres mot utslipp i vann. Det stilles krav til minirensanlegg for virksomheter som etablerer seg med ytterligere krav til oljeutskiller ved behov gitt av virksomheten.
- Hensyn til enebolig løses i planens rekkefølgebestemmelser. Det stilles krav til at nye regulerte felt lengst vekk fra enebolig kun kan bygges ut dersom miljøbelastningen på enebolig kan påvises å være innenfor krav.
- Ved utbedringer langs vei vil skadelige arter innenfor tiltaksområdet i størst mulig grad fjernes. Dette må ivaretas av hver enkel byggesak.
- Området sikres mot at avfall kan føres ut av sine områder av vind o.l.
- Atkomstvei, merket f_KV i plankart, asfalteres en distanse inn slik at veisøl fra grusvei forhindres ut på fylkesveg.

4.10. Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Alle bygg med krav til universell utforming iht. gjeldende lover og som sikres i hver byggesak.

4.11. Blå/grønnstruktur, overvann og grønnstruktur

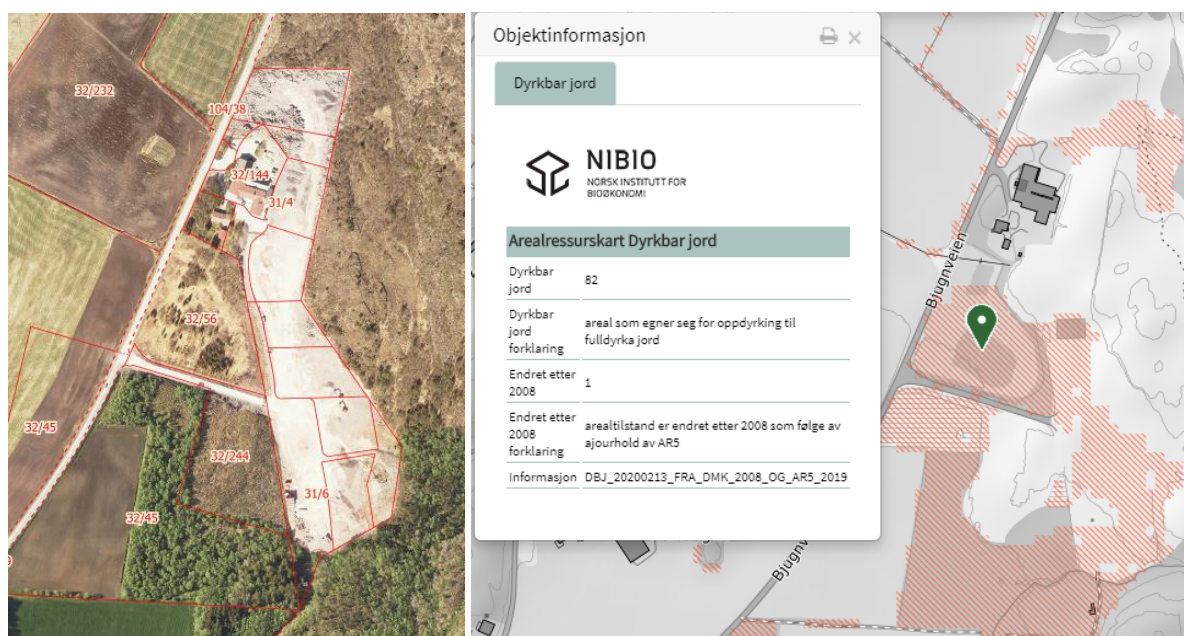
Overordnet plan avklarer at 10% av det regulerte arealet for næring skal være grønnstruktur. Det er i oppstartsmøte med kommunen avklart at blant annet buffersone mot vei kan telles med som

grønnstruktur, der det opparbeides slik. Inkludert i grønnstruktur skal grøntareal som vist i plankartet medregnes samt evt. opparbeidet grøntareal innenfor hver tomt.

4.12. Landbruksfaglige vurderinger

Nærmest hovedatkomstvei er det i sør lagt inn en sone med annen veggrunn – grønnstruktur som tar opp i seg utfylling og grøftekant til veg, som en buffer mot LNFR-området i sør.

Deler av området er av miljødirektoratet vist som dyrkbar jord. Mesteparten av de markerte områdene er merket som endret etter 2008 (jf. ajourføring av AR5 - Nibio).



Nye områder (tomter) med gnr/bnr 32/244 er ikke markert som dyrkbar jord. Gnr/bnr 32/56 er markert som markslag; *areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord* (nibio), men er endret etter 2008. Området er ikke brukt til dyrkbar jord i dag og er omregulert til Næring i gjeldende KPA.

4.13. Kulturminner

Det er ikke spor etter kulturminner i området. iht. innspill fra sametinget og Trøndelag fylkeskommune skal aktsomhetsparagrafen i Kulturmiljøloven ivaretas.

4.14. Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Vedlagte ROS-analyse viser at planlagte situasjon medfører:

- Området ligger nært fast fjell som er synlig i dagen og ifbm. terrengbearbeidelse av eksisterende næringsareal er det sprengt vekk grunnfjell. Geotekniske forhold innenfor områdene N1-2, R/N1 og opparbeidete samferdselsanlegg og R/N2 er avklart i eksisterende reguleringsplan og ved utført planering av grunn. Det er geotekniske forhold ansees som avklart for de fleste områdene.

- Overvann er utredet på reguleringsnivå. Større takflater og asfaltflater vil medføre en annen forrøyningene. Nye tiltak innfor planområdet må ivareta hensyn til forrøyning og koble seg på lokal eller overordnet VA-nett.
- Brann-, og drikkevannstilkobling løses som vist i vedlagt VA-notat.
- Hensyn til Friluftsområdet Rusaset er ivaretatt med atkomst (f_KV) og parkering (f_P) som vist i plankartet. Det er i tillegg der terrenget ikke skrår bratt i skillet mellom områdene lagt inn en buffersone med grønnstruktur (G).
- Elgtråkk sør for planområdet er intakt og ansees tilpasset av allerede utført aktivitet. Det stilles krav til at aktivitet innenfor felt R/N1-2 skal tilpasse seg elgtråkk og -beiteområde i sør i bestemmelsen.
- Bestemmelsene ivaretar hensyn til miljøkrav. Særlig for en evt. utbygging av områder før enebolig er omsøkt til næring eller revet.
- Anleggsområder for nye bygg bør sikres i bygge- og anleggsperioden.

5. Virkninger av planforslaget

5.1. Landskap (nær- og fjernvirkning)

Eksisterende planområde er alt planert ut og noe terreng er bearbeidet i den østlige delen av næringsparken. Foruten om dette vil det ved full utbygging ha liten innvirkning på fjernvirkninger. Fra fylkesvegen vil området bli mer eksponert, men må ansees som en liten konsekvens og føye seg til allerede eksisterende planerte området. Bakgrunnen til planområdet i øst er kupert og hever seg fra landskapet i vest. bebyggelse vil derfor i mindre grad bryte horisonten. Skrenter mot øst gir også en dempet effekt på landskapet og volumer sett herfra. Virkning for nye områder som reguleres ansees som små for landskapet.

5.2. Utforming

Nye næringsbygg vil totalt ha minimum 50% BYA utnyttelse og maks 15 000 m² BRA (ikke medregnet tenkte plan). Maks høyde er 12 meter med tillatt oppstikk til heis og andre tekniske installasjoner. Utforming av bebyggelse og type virksomhet er i stor grad videreført fra eksisterende reguleringsplan. Nye områder for bebyggelse og anlegg medfører noe mer bebyggelse sør-øst i planområdet samt nord, ved felt N3.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø (*avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer*)

Det er ikke tegn til kulturminner og kulturmiljø i planområdet. Evt. funn som kan være av betydning for kulturminnelova vil bli varslet til Trøndelag fylkeskommune og Sametinget iht. innspill til planen.

5.4. Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Planområdet er flatt og områder omfattet av eksisterende reguleringsplan er med tilkomstvei er planert og opparbeidet med masser fra fast grunn. Hvert enkelt tiltak skal ved spesielle tilfeller vurderes om det må gjøres ytterligere geotekniske undersøkelser.

5.5. Naturverdier og vilt

Jf. pkt. 3.7 og 4.14 i planbeskrivelsen, vedlagt ROS-analyse og allerede utførte tiltak innenfor planområdet vurderes naturverdier å være tilstrekkelig ivaretatt. Planens bestemmelser (§4.6) ivaretar hensyn til elgtråkk med at virksomheter som etableres innenfor R/N1-2 mot planavgrensning skal ta særlig hensyn til elgtråkket og naturområder mot planens avgrensning.

Det stilles også miljøkrav som skal hindre spredning av søppel fra virksomheter inn i naturen. Påvirkning på naturområdet ansees derfor som nøytralt for naturforhold og positiv for ferdsel.

Ut fra dagens forhold og reguleringshensyns vurderes planforslaget å ha nøytral effekt på elgtråkkets funksjon. Elgen kan og vil trolig trekke noe lengere sør enn dagens arbitrære grense da den er mer beskyttet her med skog og at virksomheter tar hensyn til sørlig avgrensning.

5.6. Friluftsliv (*kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder*)

I øst grenser planområdet til et større friluftsområde, Rusaset. Den tidligere regulerte delen av Reitan Næringspark har ivaretatt atkomst hit og tilrettelagt for parkeringsplass. I overgangen mellom næringsområdet og parkeringsplassen reguleres det også for Blå/grønnstruktur. Nord i planområdet blir et mindre og kupert område tatt med for å bedre terrengovergangen mot næringsparken (iht. overordnet plan). Totalt sett blir tilkomsten bedret og terrenget mellom næringsområdet og friluftsområdet bedre tilpasset. Planen ansees som positivt for friluftslivet, da atkomst sikres.

5.7. Trafikkøkning, vegforhold

Planområdets plassering er gunstig mellom Botngård og Brekstad og vil således betjene de mest folkerike tettstedene i området. Samtidig er virksomhetene som tillates innenfor planområdet gunstig plassert vekk fra boliger og tettsteder med støy og luftfølsomme virksomheter.

Det er avklart i planbestemmelsene at besøksintensive virksomheter må dokumentere at veiatkomst er tilstrekkelig sikret som bygget og jf. Trøndelag fylkeskommunes innspill må evt. hovedatkomst fra offentlig vei (Fv710) opparbeides som kryss med kjøremønster A, etter største dimensjonerende kjøretøy virksomheten bruker, eller tillates på Fv710 (jf. HB N100). Område for oppgradering av avkjørsel er ivaretatt med bestemmelsesområde #1 i plankartet.

5.8. Beredskap og ulykkesrisiko

Det er utarbeidet ROS-analyse til planen, som innsendt til komplett 1.gangs innsending (vedlegg 5_1).

Trafikksikkerhet ivaretas iht. SVV, HB N100 og med frisktsoner H140 i plankart.

5.9. Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (*statlige miljømål om forurensing og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016*)

Planens bestemmelser ivaretar hensyn til enebolig på tomten. Det er ellers ikke støyfølsomme virksomheter i nærheten. Virksomheter som kan medføre utslipp til luft er konsesjonsbelagte og søknad skal være behandlet før virksomhet kan starte opp. Krav til minirensanlegg for alle virksomheter videreføres fra eksisterende plan. Ved behov skal det etableres oljeutskiller.

5.10. Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Tiltaket ansees derfor å ha nøytral innvirkning på jordbruk og jordressurser vurdert ut fra dagen bruk og tilstand.

5.11. Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Kapasitet på for VA-anlegg med overvannsfordrøyning, spillvann og brannvann er avklart i vedlagt VA-rapport og beskrevet i planbeskrivelse og ROS-analysen (vedlegg 5_01). ved bruk av fordrøyning og krav til minirensanlegg og oljeutskiller ved behov ansees hensyn til utslipp som ivaretatt. Overvannsfordrøyning løser evt. kapasitetsproblemer for omliggende kanaler og bekker. Tiltaket ansees som nøytralt for kapasitet på infrastruktur.

Etablering og påkobling på nettstasjon ivaretas i avklaring med netteier for virksomhet som skal etableres.

5.12. Konsekvenser for næringsinteresser

Det tilrettelegges for ulike plasskrevende næring med lett industri og mulighet for renovasjonsanlegg/miljøstasjon. Området ligger gunstig til mellom de mest folkerike tettstedene i Ørland kommune (Brekstad og Bjugn), som vil gi gode muligheter for økt næringsliv. Konsekvenser for næringslivet ansees som svært positivt.

5.13. Tiltakets beliggenhet

Områdets beliggenhet langs hovedveg (fv. 710) mellom Brekstad og Botngård betjener de største tettstedene i området. dersom det etableres renovasjonsmottak her i regi av Fosen renovasjon vil det være en gunstig plassering langs området. Bussrute mellom tettstedene trafikkerer også Fv 710 ved fremtidig behov. Samtidig ligger området isolert til vekk fra støyfølsomme virksomheter og boliger.

- 5.14. Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (*statlige miljømål*)

Overvann med forrøyning er ivaretatt i vedlagt VA-plan. Det er satt av arealer som tilsvarer ca. 10% grønnstruktur iht. KPA, regulert til Blå/grønnstruktur. Overvann håndteres tilstrekkelig og inngrep ansees som nøytrale.

- 5.15. Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Friluftsområder i øst sikres god tilkomst via atkomstvei (f_KV) fra Fv710 og egen parkering (P). Iht. overordnet plan skal minimum 10% av arealet være avsatt til grønnstruktur.

Det stilles miljøkrav til utslipp, støy, luftkvalitet og andre forhold som kan få negativ innvirkning for enebolig i N4.

6. Planlagt gjennomføring

6.1. Tidsplan

Planen tilrettelegger for en robust næringspark som vil kunne utvikles over tid, med fleksibilitet for ulike næringstyper. Innenfor område regulert for andre anlegg og arealformål; Næring og renovasjon (N/R) tilrettelegger planen for at det kan bygges ut et renovasjonsanlegg i regi av Fosen Renovasjon.

Områder innenfor eksisterende plan *r16270126 Reitan Næringspark* (N1-2) er under utvikling og delvis bebygget. Fosen Renovasjon har signalisert at de ønsker en rask avklaring rundt planprosessen for å kunne etablere seg innenfor Reitan Næringspark felt R/N1-2).

Krav til de enkelte virksomheter som etablerer seg følger av planens bestemmelser. Plankonsulent ønsker på vegen av tiltakshaver en god dialog med kommunen mot behandling av planen for eventuelle avklaringer.

6.2. Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planen er gjennomførbar. Før det kan iverksettes tiltak innenfor nye regulerte områder skal enebolig på tomten med gnr/bnr 32/160 være endret bruksformål eller revet iht. gjeldende KPA. Dette kan legge ugunstige privatrettslige føringer for utviklingen av området.

7. Planprosess og innkomne innspill

7.1. Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planinitiativ med planavgrensning, foreløpige ROS-tema og vedlagte skisser for plankart ble sendt inn til daværende Bjugn kommune. Det er avholdt oppstartsmøte med Bjugn kommune og saksbehandler fra Ørland kommune 21.11.2019. I tilbakemeldingsbrev fra kommunen etter oppstartsmøte (28.11.2019) ble plankonsulent bedt om å nærmere undersøke *KU-plikten vedlegg II* for å avklare om tiltak i planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning før varsel om oppstart. (vedlegg 6_3).

Planen er varslet oppstart med materiale i vedlegg 6_4. Kunngjøring for oppstarts av planarbeider er annonsert i avisen Fosna-Folket, 21.02.2020). Brev er sendt ut til naboer iht. adresseliste mottatt av Ørland kommune (18.02.2020). Andre berørte myndigheter og organisasjoner er varslet per epost med vedlegg. Oppstarts-varsel med materiale er lagt ut på Ørland kommune og Voll Arkitekters hjemmesider.

Område som er varslet inkluderte deler av Fv. 710 i forbindelse med avklaring rundt avkjørsel og kryss. Plangrensen er nå lagt i veikant på denne siden og det sikres i planen at atkomst kan oppgraderes.

Vedlegg 6_6 inneholder innsendt materiale for forsøk på avklaring rundt enebolig oversendt kommunen, datert 20.08.2020, med planutvalgets innstilling fra møteprotokoll 15.09.2020.

7.2. Sammendrag av merknader med kommentarer

Det har totalt kommet inn 10 innspill fra myndigheter, berørte parter og naboer. Alle innspill er lagt ved den komplette innsendingen (vedlegg 6_5). Samtlige innspill er oppsummert og svart i vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 1_2).